

**BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM DAN IMPLIKASI YURIDIS  
PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGABULKAN GUGATAN  
DEBITUR BARU DALAM PERJANJIAN ALIH DEBITUR TANPA  
PERSETUJUAN KREDITUR**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

**RETNOWULAN SOPIYANI**

**NIM. 0910110215**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2013**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi** : BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM DAN IMPLIKASI YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGABULKAN GUGATAN DEBITUR BARU DALAM PERJANJIAN ALIH DEBITUR TANPA PERSETUJUAN KREDITUR

**Identitas Penulis**

**Nama** : Retnowulan Sopiyani  
**Nim** : 0910110215  
**Konsentrasi** : Hukum Perdata Ekonomi  
**Jangka Waktu Peneliiian** : 5 bulan

**Disetujui pada tanggal** :

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**

**Rachmi Sulistyarini S.H.,M.H.**

NIP: 19611112 198691 2 001

**Djumikasih S.H.,M.Hum.**

NIP: 19721130 199802 2 001

**Mengetahui :**  
**Ketua Bagian Hukum Perdata,**

**Siti Hamidah, SH. MM.**

NIP: 19660622 199002 2 001

**LEMBAR PENGESAHAN**

**BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM DAN IMPLIKASI YURIDIS  
PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGABULKAN GUGATAN  
DEBITUR BARU DALAM PERJANJIAN ALIH DEBITUR TANPA  
PERSETUJUAN KREDITUR**

Oleh:  
**RETNOWULAN SOPIYANI**  
**0910110215**

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis penguji pada tanggal: Mei 2013  
Ketua Majelis Penguji Anggota

Adum Dasuki, S.H., M.S  
NIP. 19480522 197803 1 002

Anggota

Ulfa Azizah, S.H., M.Kn  
19490712 198403 1 002

Anggota

M. Hisyam Syafoedin, S.H.  
NIP. 19500422 197903 1 002

Anggota

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.  
NIP. 19611112 198601 2 001

Ketua Bagian Hukum Perdata

Djumikasih, S.H., M.Hum.  
19721130 199802 2 001

Siti Hamidah, S.H., M.M.  
NIP. 19660622 199002 2 001

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Sihabudin, S.H., M.H.  
19591216 198503 1 001

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan berkah, anugrah dan karunia yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul:”Bentuk Perlindungan Hukum Dan Implikasi Yuridis Putusan Pengadilan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur”.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat dalam mencapai gelar Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Brawijaya Malang.

Dalam kesempatan ini,penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Dr. Sihabudin S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
2. Bapak dan Ibu Pembantu Dekan I,II,III Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Ibu Siti Hamidah S.H.,M.M., selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
4. Ibu Rachmi Sulistyarini S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing utama yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya, untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Ibu Djumikasih S.H., M.H., selaku dosen pembimbing kedua yang dengan sabar meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Orang Tua penulis Bapak Muhammad Royani dan Ibu Sopiah terimakasih atas segala doa yang setiap waktu dipanjatkan, motivasi, perhatian cinta dan kasih sayang serta kesabarannya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

7. Adik-Adik ku yang terkasih Rira Mutiari Sofiyani, Rahmawati Intan Sopiyan dan Restu Ajeng Sopiyan yang tidak pernah bosan dan lelah memberikan suport, dan doa kepada penulis.
8. Om dan Tante penulis Bapak Juli Suprijanto dan Ibu Rahayu yang telah sabar dan berbaik hati mendoakan dan mensupport penulis selama kuliah sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kakak dan teman inspirator Limited Edition Mas Tyo, Mas Angga, Mas Adin, Pakde Yusma, Mbak Vita, Mas Momon, Bang Malik, Mbak Gita, Mbak Ninda, Mbak Dora dan kakak-kakak lain terimakasih karena sudah berbaik hati menjadi tempat sharing dan menyemangati penulis.
10. Teman-teman Ambiguers Natassa, Noviyanti, Azizah, Riska, Muafi, Reza, Yunus, Rendy, Sinyo dan Itha terimakasih atas pengalaman, cerita kasih persahabatan canda tawa serta semangat selama ini.
11. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Brawijaya angkatan 2009 khususnya Mutia, Faza, Icha, Rizwan, Awang, Riski, Ami, dan semua keluarga BLC 2009 terimakasih atas canda tawanya dan teman-teman untuk semangat dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman- teman di Tangerang yang dari jauh tidak pernah lelah menyemangati penulis dan sudah memberikan waktu untuk saling berbagi suka dan duka selama ini, untuk semangat kalian sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
13. Serta semua pihak yang turut membantu serta mendukung terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukkan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Malang, Mei 2013

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
RINGKASAN.....	ix

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latarbelakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Sistematika Penulisan .....	13

### BAB II : KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Perlindungan Hukum	
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	15
2. Latarbelakang Perlindungan Hukum Di Indonesia.....	16
3. Bentuk Perlindungan Hukum .....	19
B. Kajian Umum Tentang Hukum Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian dan Hukum Perjanjian .....	21
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	24
3. Syarat Sah Perjanjian .....	25
4. Akibat Suatu Perjanjian.....	26
5. Para Pihak Dalam Perjanjian .....	27
6. Wanprestasi.....	28
7. Macam-Macam Perjanjian.....	31
8. Perjanjian Kredit dan Hukum Perjanjian Kredit.....	33
9. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit.....	36
10. Klausul Baku Perjanjian Kredit .....	37
C. Kajian Umum Tentang Hapusnya Perikatan	

1. Cara-Cara Hapusnya Perikatan.....	39
2. Pengertian Novasi .....	42
3. Macam-Macam Novasi .....	42
a. Novasi Objektif .....	43
b. Novasi Subjektif Aktif .....	43
c. Novasi Subjektif Pasif.....	43
i. Ekspromisi .....	44
ii. Delegasi .....	44
4. Pengertian Alih Debitur.....	44
5. Syarat dan Tahapan Alih Debitur .....	45
6. Bentuk Persetujuan Kreditur dalam Proses Alih Debitur.....	47
a. Persetujuan Kreditur Menurut Pasal 1413 ayat 2 BW .....	48
b. Persetujuan Kreditur Menurut Pasal 1417 BW .....	49
7. Resiko dalam Proses Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur.....	49
8. Jenis Akta dalam Dokumen Perjanjian Alih Debitur .....	51
a. Akta Otentik .....	51
b. Akta Dibawah Tangan .....	52
<b>D. Kajian Umum Tentang Putusan Pengadilan</b>	
1. Kewenangan Hakim Dalam Pengadilan .....	52
2. Pengertian Putusan Pengadilan.....	54
3. Kedudukan Putusan Pengadilan Dalam Sistem Hukum Indonesia.....	56
4. Implikasi Yuridis Putusan Pengadilan .....	57
 <b>BAB III : METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	62
B. Metode Pendekatan .....	63
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	65
1. Jenis Bahan Hukum.....	65
2. Sumber Bahan Hukum .....	67
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	68
E. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	68
F. Definisi Konseptual .....	69

**BAB IV : PEMBAHASAN**

A. Posisi Kasus Putusan Pengadilan yang Mengabulkan Gugatan debitur Baru dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur.....	71
1. Gambaran Umum Posisi Putusan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur	71
2. Penggolongan Putusan Berdasarkan Jenis Dokumen Yang Digunakan Dalam Proses Alih Debitur Oleh Para Pihak.....	82
B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur Pada Putusan Pengadilan .....	87
1. Tahapan Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur Dalam Putusan .....	87
2. Bentuk Bentuk Perlindungan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur .....	93
a. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif Yang Dilakukan Oleh Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur .....	94
b. Bentuk Perlindungan Hukum Represif Yang Diperoleh Debitur Baru Dari Putusan Pengadilan .....	105
C. Implikasi Yuridis Putusan Pengadilan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur.....	115
1. Analisis Putusan Pengadilan Dari Segi Norma Hukum.....	117
2. Analisis Putusan Pengadilan Dari Segi Produk Hukum.....	139
3. Analisis Putusan Dari Segi Konflik Hukum.....	142

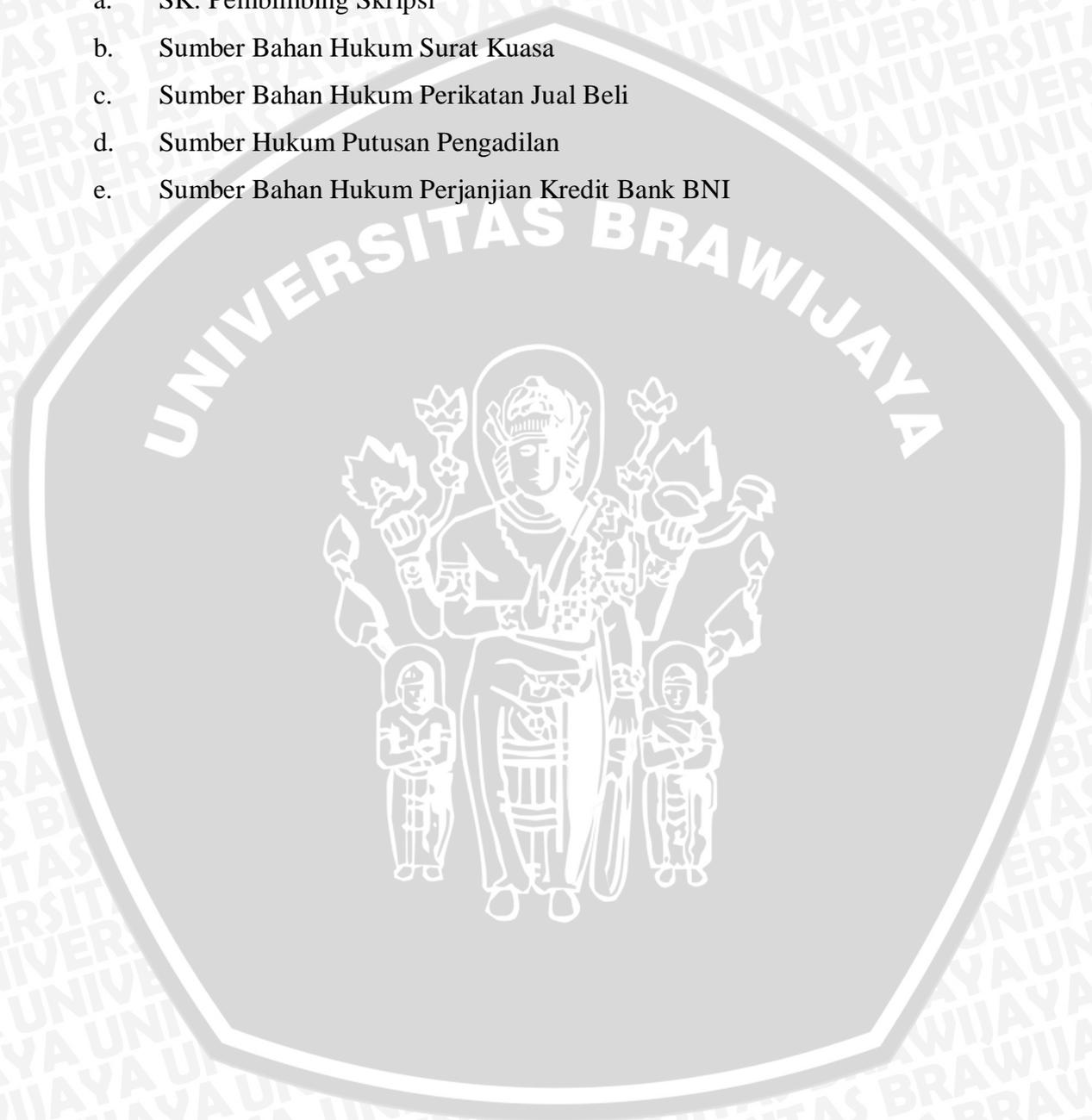
**BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	153
B. Saran .....	154

## DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

- a. SK. Pembimbing Skripsi
- b. Sumber Bahan Hukum Surat Kuasa
- c. Sumber Bahan Hukum Perikatan Jual Beli
- d. Sumber Hukum Putusan Pengadilan
- e. Sumber Bahan Hukum Perjanjian Kredit Bank BNI



## RINGKASAN

Retnowulan Sopiyani, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Mei 2013, BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM DAN IMPLIKASI YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGABULKAN GUGATAN DEBITUR BARU DALAM PERJANJIAN ALIH DEBITUR TANPA PERSETUJUAN KREDITUR, Rachmi Sulistyarini S.H.,M.H., Djumikasih S.H.,M.Hum.

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan Bentuk Perlindungan Hukum Dan Implikasi Yuridis Putusan Pengadilan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur. Penulis memilih judul skripsi ini dilatarbelakangi oleh adanya tindakan alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur. Akibat dari alih debitur yang tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan adalah timbulnya kerugian yang dialami oleh debitur baru, yaitu ketika debitur baru yang sudah memenuhi kewajiban melunasi sisa utang ke kreditur namun tidak mendapatkan haknya untuk menguasai sertifikat objek perjanjian karena kreditur menolak untuk memberikan sertifikat kepemilikan rumah dikarenakan nama yang tercantum disertifikat adalah nama debitur lama. Sesuai prosedur operasional maka yang harus mengambil adalah debitur lama. Kerugian yang dialami oleh debitur baru menjadi alasan untuk debitur baru mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dengan isi gugatan meminta kreditur serta debitur lama untuk menyerahkan sertifikat kepemilikan atas objek perjanjian. Penulis menemukan adanya beberapa gugatan alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang dikabulkan oleh hakim sebagai bentuk perlindungan atas hak-hak debitur baru. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengetahui bentuk perlindungan serta implikasi yuridis yang ditimbulkan dari putusan pengadilan yang mengabulkan gugat debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

Berdasarkan latarbelakang yang telah penulis uraikan diatas, penulis mengangkat 2 rumusan masalah. Rumusan masalahnya antara lain adalah : (1) Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur ? dan (2) Apa implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur?.

Penulis dalam melakukan penelitian menggunakan metode penelitian jenis yuridis normatif dengan 2 metode pendekatan, yaitu metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*casse approach*). Bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang teknik pengumpulannya dari penelusuran studi kepustakaan (*library research*) dibeberapa sumber hukum yang relevan dengan fokus rumusan masalah dalam penelitian ini. Adapun teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan, memilih, menganalisis bahan yang sudah terpilih. Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini penulis lakukan

dengan cara interpretasi 2 hal, yaitu interpretasi gramatikal dalam menafsirkan undang-undang dan putusan pengadilan.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini, yaitu bentuk perlindungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur dibedakan menjadi 2, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif adalah dengan adanya alat bukti yang dibuat debitur baru dengan debitur lama untuk membuktikan adanya proses alih debitur. Bentuknya adalah kwitansi pembayaran, perjanjian jual beli dan surat kuasa. Dalam 5 putusan penulis menemukan bahwa bentuk alat bukti yang dibuat oleh debitur baru ada 2, yaitu otentik dan dibawah tangan. Sedangkan bentuk perlindungan hukum represif bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur adalah dengan dikabulkannya gugatan yang diajukan debitur baru ke pengadilan atas perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Dalam memutus hakim memberikan pertimbangan bahwa meskipun alih debitur tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan BW namun hakim dapan mengabulkan gugatan apabila hakim menemukan 2 hal berikut dalam pemeriksaan di pengadilan, yaitu kebenaran adanya alih debitur yang terjadi antara debitur lama dan debitur baru serta perbuatan pengalihan tidak merugikan pihak kreditur atau dengan kata lain hak pelunasan kreditur telah dipenuhi debitur baru.

Jawaban rumusan masalah yang kedua adalah implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Penulis mengambil 3 sudut pandang untuk menganalisis bahan hukum dalam mencari implikasi yuridis putusan pengadilan, yaitu segi norma hukum, produk hukum dan konflik hukum. Hasil analisis dari segi norma hukum adalah *das sollen* dan *das sein* tidak sesuai, namun meskipun demikian hakim memberikan pertimbangan sudah sesuai dengan peraturan dengan mempertimbangkan keadaan atau sitausi khusus pada tiap-tiap perkara. Hasil analisis implikasi yuridis yang penulis temukan dari segi produk hukum, yaitu apabila diantara putusa pengadilan dan peraturan perundang-undangan ada yang tidak sesuai maka dengan adanya asas *res adjudicata* maka putusan pengadilanlah yang berlaku. Hal ini dikarenakan putusan pengadilan sifatnya hanya mengikat para pihak yang bersengketa saja sehingga tidak mengganggu berjalannya sumber hukum yang lain. Dan hasil analisis implikasi yuridis yang ketiga adalah dari segi konflik hukum. Penulis menemukan dalam konflik hukum tiap-tiap putusan hakim memutuskan hak dan kewajiban yang harus dipatuhi para pihak yang bersengketa dalam putusan. Hak dan kewajiban para pihak dalam putusan disesuaikan dengan petitum yang dimintakan para pihak dalam gugatan. Sebab hakim tidak boleh memutus apa yang tidak dimintakan.

## BAB I

### PENDAHULUAN

Pada Bab I tentang pendahuluan penulis akan menjabarkan tentang latar belakang yang mendasari penulis tertarik melakukan penelitian ini. Berikut ialah materi yang penulis gunakan ialah latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

#### A. Latar Belakang

Negara Indonesia untuk menjalankan kewenangannya membutuhkan sebuah hukum. Hukum yang dibutuhkan dalam negara tersebut ialah hukum publik dan hukum privat. Indonesia sebagai negara bekas jajahan Belanda memiliki keterkaitan hukum dengan hukum Belanda saat itu, dengan landasan hukum asas konkordansi pasal 131 I.S dan pasal II aturan peralihan.<sup>1</sup>

Hukum merupakan salah satu produk penguasa yang keberadaannya memiliki tujuan. Van Apeldoorn menyebutkan bahwa tujuan hukum itu untuk mengatur tata tertib masyarakat secara damai dan adil.<sup>2</sup> Tujuan hukum untuk mengatur tata tertib untuk menciptakan kedamaian dan keadilan menjadi alasan untuk dibutuhkannya hukum privat dan publik di Indonesia untuk mengatur hal terkait perorangan.

Manusia yang memiliki sifat *zoon politicon* atau sebagai makhluk sosialis memerlukan kerjasama dengan manusia untuk mencapai sebuah tujuan bersama

<sup>1</sup>Purwosutjipto, **Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 1**, Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 9

<sup>2</sup> Van Apeldorn dalam buku C.S.T. Kansil, **Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hal. 188

yang memiliki manfaat untuk kebersamaan dikemudian hari.<sup>3</sup> Proses dilakukannya kerjasama antar manusia berpotensi timbulnya perselisihan kepentingan yang masing-masing individu berbeda. Perselisihan yang akan ditimbulkan dari hubungan perseorangan diatur dalam hukum privat, yang di Indonesia diatur dalam *Burgelijk Wet boek* (BW) untuk hukum perdata dan *Wet Boek van Kophandel* (WvK) untuk hukum dagang.<sup>4</sup>

Hubungan antar anggota salah satunya ialah perikatan. Pengertian dari perikatan menurut Subekti ialah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>5</sup> Perikatan memiliki keterkaitan dengan perjanjian, adapun pengertian perjanjian dalam pasal 1313 BW bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih. Hubungan antara perikatan dan perjanjian ialah perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan.

BW mengatur perjanjian mulai dari cara pembuatan sampai dengan cara pengakhiran. Salah satu tata cara berakhirnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1381 BW ialah dengan pembaruan hutang atau novasi. Pembaruan hutang atau novasi merupakan kegiatan perubahan atau pergantian perjanjian lama menjadi perjanjian baru, dengan perubahan antara objek atau subjek perjanjian. Kegiatan novasi yang dibedakan menjadi 3, yaitu novasi objektif, novasi subjektif pasif dan novasi subjektif aktif.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Soerjono, Soekanto, **Sosiologi Suatu Pengantar**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 72

<sup>4</sup> Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Intermasa, Jakarta, 2003, hal. 12

<sup>5</sup> Subekti dalam buku Komariah, **Hukum Perdata**, UMM Press, Malang, 2004, hal. 140

<sup>6</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 281

Adapun dalam novasi subjektif memiliki persamaan dengan subrogasi dan *cessie* yaitu adanya piutang yang beralih ke pihak lain, meskipun demikian 3 proses pengalihan piutang tersebut memiliki perbedaan dalam hal peristiwa yang terjadi pada piutangnya. Perbedaannya ialah dalam *cessie* yang terjadi ialah jual beli utang piutang antara kreditur lama dengan kreditur baru. Sedangkan subrogasi yang membedakan adalah dengan adanya pembayaran piutang oleh pihak ketiga, sedangkan dalam novasi yang terjadi ialah pembuatan perjanjian baru dan menghapus perjanjian lama.

Intisari dari novasi ialah pihak kreditur dan debitur bersepakat untuk menghapuskan perikatan lama dan menggantinya dengan perikatan baru.<sup>7</sup> Pasal 1413-1424 BW yang mengatur mengenai proses novasi atau pembaruan hutang dijelaskan bahwa proses novasi dalam bentuk apapun harus memenuhi beberapa syarat, antara lain ialah dilakukan oleh orang yang cakap (1414 BW), memerlukan persetujuan si kreditur (1416-1417 BW) dan pelaksanaan dari proses novasi tidak boleh dipersangkakan (1415 BW).

Tiga syarat tersebut harus dipenuhi agar proses novasi berjalan sempurna. Kenyataannya proses novasi subjektif pasif atau alih debitur yang terjadi di masyarakat banyak dilakukan tanpa persetujuan kreditur. Masyarakat yang melakukan alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang mengutamakan kecepatan dan kemudahan tanpa memperhatikan timbulnya potensi resiko yang merugikan dikemudian hari. Prosesnya sebatas dilakukan alih debitur dengan cara debitur lama membuat kesepakatan berupa perjanjian alih debitur dengan pengalihan

---

<sup>7</sup>Suharmoko dan Endah Hartati, **Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie**, Kencana, Jakarta, 2006, hal. 57

kewajiban membayar utang dan penguasaan objek kredit kepada pihak ke-tiga (debitur baru) tanpa persetujuan kreditur.

Proses alih debitur yang dilakukan dengan cara demikian dapat menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak. Salah satunya kerugian akan dialami oleh debitur baru yang meneruskan pembayaran sisa hutang kepada kreditur. Timbulnya gugatan di beberapa Pengadilan mengenai gugatan wanprestasi terkait dengan proses alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur.

Beberapa putusan yang dijadikan penulis sebagai bahan hukum primer dalam penelitian dan dijadikan sebagai bukti bahwa ada gugatan tentang proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur adalah putusan no. 78/PDT/2011/PT.BTN , no.1276K/PDT/2005, no.130/Pdt.G/2010/PN.BB, no 35/Pdt.G/2012/PN.SBY dan putusan no. 138/Pdt.G/2010/PN. Ska yang posisi kasusnya dapat dilihat di tabel yang menunjukkan alasan debitur baru mengajukan gugatan.

Tabel 1.

Putusan Pengadilan Sebagai Bahan Hukum Primer

No.	Putusan	Alasan Mengajukan Gugatan
1	78/PDT/2011/PT.BTN	Gugatan yang menjadi dasar keluarnya putusan tingkat Pengadilan Tinggi Banten ini ketika debitur baru mengajukan gugatan atas tindakan kreditur yang membatalkan sepihak perjanjian jual beli yang mengikat debitur

		<p>lama dengan kreditur. Selain itu kreditur menolak memberikan sertifikat objek perjanjian sedangkan kreditur sudah mendapatkan pelunasan sisa utang debitur lama, sehingga mengakibatkan perjanjian jual beli antara debitur baru dan debitur lama terhambat pelaksanaannya.</p>
2	1276K/PDT/2005	<p>Gugatan yang menjadi dasar keluarnya putusan tingkat Mahkamah Agung ini diajukan oleh debitur baru atas debitur lama yang setelah debitur melaksanakan kewajibannya dalam kesepakatan alih debitur, yaitu debitur baru melunasi sisa utang yang setiap bulan disetorkan ke debitur lama namun debitur lama sengaja mengambil sertifikat secara diam-diam yang dikuasai kreditur dan tidak mau menyerahkan sertifikat serta mengancam akan mengalihkan sertifikat ke pihak ketiga.</p>
3	130/PDT/G/2010/PN.BB	<p>Gugatan yang dijadikan dasar keluarnya putusan ini diajukan oleh debitur baru</p>

4	35/PDT.G/2012/PN.SBY	karena debitur baru merasa dirugikan oleh tidak diketahuinya keberadaan
5	138/PDT.G/2010/PN.SKA	debitur lama yang berakibat tidak mampu dilaksanakannya kewajiban debitur lama untuk mengambil dan menyerahkan sertifikat objek perjanjian dari kreditur ke debitur baru yang sudah melunasi sisa utang atas nama debitur lama.

Sumber : Bahan hukum primer diolah<sup>8</sup>

Adanya kewajiban dan hak pada pihak kreditur dan debitur dalam perjanjian pinjam-meminjam menjadi alasan untuk diperlukannya perlindungan hukum bagi debitur baru dalam proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Debitur baru telah melaksanakan kewajibannya mengembalikan pinjaman kepada kreditur, oleh karena itu haknya untuk dapat memiliki objek pinjaman secara utuh harus dipenuhi.

Tindakan pemenuhan kewajiban pinjaman atau pelunasan oleh debitur baru dapat disebut sebagai itikad baik, karena bertujuan untuk menjalankan kewajiban pelunasan utang debitur lama ke kreditur tanpa ada kerugian yang ditimbulkan oleh debitur maupun kreditur. Adanya itikad baik dari debitur baru menjadi landasan bahwa si debitur baru berhak dilindungi haknya untuk menerima kontraprestasi dari si kreditur.

<sup>8</sup> Hasil analisis dari bahan hukum primer

Prosedur alih debitur tanpa persetujuan kreditur memiliki persamaan dengan proses delegasi yang diatur dalam pasal 1417 BW, hanya saja dalam proses delegasi dilakukan dengan persetujuan kreditur. Pasal 1417 BW membuat banyak interpretasi terkait proses alih debitur tentang bentuk dari persetujuan yang diatur dalam BW, adanya kekaburan makna pada pasal yang mengatur proses novasi subjektif pasif atau alih debitur.

Kekaburan makna ditambah dengan adanya beberapa putusan pengadilan yang mensahkan proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Adanya kekaburan makna ini menjadi alasan bahwa perlu adanya pengkajian lebih lanjut mengenai status alih debitur yang dilaksanakan tanpa persetujuan kreditur apakah boleh dilakukan atau tidak, mengingat BW secara tegas menyatakan bahwa semua jenis novasi harus dalam sepengetahuan atau persetujuan kreditur.

Seperti halnya putusan pengadilan nomor 138/Pdt.G/2010/PN.Ska, 130/Pdt.G/2010/PN.BB, 35/Pdt.G/2012/PN.Sby, 1276 K/Pdt/2005 dan 78/Pdt/2011/PT.BTN akan memiliki pengaruh atau implikasi kepada putusan hakim dikemudian hari saat mengadili perkara yang sama. Di Indonesia pada dasarnya tidak dikenal asas *the binding force of precedent* (ps. 1917 BW).<sup>9</sup> Namun meskipun demikian hakim harus menjaga konsistensi dari putusan untuk menghindari putusan yang berbeda pada kasus yang memiliki lingkup yang sama yang terjadi pada waktu terdahulu dengan yang dikemudian hari.

Putusan pengadilan memiliki fungsi penting dalam proses peradilan. Peranan hakim dalam memutus suatu perkara yang dituangkan dalam putusan yang memuat implikasi yuridis bagi para pihak. Selain kekuatan putusan serta

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1998, Hal. 196

para pihak yang bersengketa harus menjalankan apa yang disebutkan dalam putusan, implikasi yuridis dari suatu putusan ialah terkait pengajuan upaya hukum lanjutan yang merupakan hak dari pihak yang tidak menerima akan putusan pengadilan sebelumnya.

Apabila dilihat sebagai ciri negara hukum (*rechstaat*) maka Indonesia harus memberikan pengakuan dan perlindungan hukum atas segala hak-hak kebebasan rakyat.<sup>10</sup> Pihak yang diberikan perlindungan hukum termasuk si debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Beberapa penulis pernah membahas terkait alih debitur atau novasi subjektif pasif namun pembahasannya berupa penelitian empiris yang terkait bagaimana proses dan tahapan dalam alih debitur dalam pelaksanaannya di bank.

Penulis menemukan ada penulis sebelumnya yang melakukan penelitian terkait alih debitur, yaitu 3 tesis dan 2 skripsi yang berasal dari Pascasarjana Kenotariatan Universitas Diponegoro dan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya. Kelima penelitian sebelumnya memiliki persamaan jenis penelitian, yaitu normatif yang dilakukan di PT. BTN di beberapa wilayah. Selain persamaan jenis penelitian, persamaan lain ditemukan juga dalam rumusan masalah yang ada didalam penelitian yaitu tentang proses atau pelaksanaan alih debitur di tempat penelitian. Rumusan masalah lain yang ada dalam tiap-tiap penelitian akan penulis sebutkan dalam tabel berikut ini, untuk mempermudah penulis melihat perbedaannya.

---

<sup>10</sup>Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, PT. Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1985, hal. 76

Tabel. 2.

## Penelitian Alih Debitur Sebelumnya

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah
1	Hendro Prawoto ,S.H.,M.Kn. dari Pascasarjana Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2006.	Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur Yang Dilakukan di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.	Bagaimana proses dan akibat hukum serta upaya yang ditempuh pihak bank untuk mengatasi proses alih debitur yang dilakukan dibawah tangan pada perjanjian KPR di BTN Cabang Semarang.
2	Arpa Syura Tambuno,S.H. ,M.Kn. dari Pascasarjana Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2009.	Pelaksanaan Perikatan Jual Beli Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada PT. BTN Cabang Palangkaraya.	Bagaimana pelaksanaan dan kendala yang dihadapi dalam perjanjian jual beli atas KPR BTN melalui proses alih debitur dan upaya penyelesaian masalah yang dihadapi pihak debitur.

3	Belinda Septiani S.H.,M.Kn. dari Pascasarjana Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2010.	Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan Studi di Bank BTN Cabang Palembang.	Bagaimana proses dan akibat hukum dari terjadinya alih debitur pada perjanjian kredit perumahan di BTN Cabang Palembang.
4	Arlina S.H. dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Tahun 2002.	Masalah Pengalihan Perjanjian Kredit Bank Dengan Novasi Subjektif Pasif Dari Debitur Perorangan Kepada Debitur Lainnya (Pihak III) Untuk KPR Studi di BTN Cabang Malang.	Bagaimana konstataasi alih debitur dan bagaimana proses beralihnya hak dan kewajiban dari debitur lama kepada debitur pengganti (novasi) dengan bantuan pihak PT. BTN Cabang Malang Dalam Praktek.
5	Chyntya Rezeki S.H. dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Tahun	Peralihan Utang Antar Debitur Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Yang Dibeberi Hak Tanggungan Studi	Bagaimana pelaksanaan dan hambatan yang dihadapi oleh Bank dan Kantor Pertanahan Malang serta implikasi yuridis yang ditimbulkan dari proses

2006.	Kasus Di PT. BTN Cabang Malang.	peralihan utang antara debitur dalam pemberian KPR yang dibebani hak tanggungan.
-------	---------------------------------	--

Sumber : pencarian data peneliti alih debitur sebelumnya

Beberapa penelitian sebelumnya yang penulis telah temukan dengan cara studi kepustakaan di internet dan perpustakaan menunjukkan bahwa belum adanya penelitian terkait alih debitur dengan jenis penelitian secara normatif serta belum adanya spesifikasi penelitian tentang bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur, sehingga penulis tertarik untuk menulis penelitian ini.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur ?
2. Apa implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur ?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mencapai tujuan yang dihendaki yaitu :

1. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsi, menemukan dan menganalisis bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.
2. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsi, menemukan dan menganalisis apa implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

### D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi dan pengetahuan baru dalam ilmu hukum perdata bisnis yaitu hukum perjanjian dan hukum acara perdata dalam hal bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis suatu putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Mahasiswa dan Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan literatur dan menambah pengetahuan baru yang bermanfaat bagi mahasiswa maupun peneliti-peneliti yang memiliki ketertarikan dalam studi keilmuan mengenai perjanjian alih debitur.

b. Bagi Masyarakat

1. Debitur

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan menjadi pertimbangan bagi masyarakat yang menjadi debitur dari bank, baik debitur lama maupun debitur baru untuk melakukan proses alih debitur yang sesuai dengan peraturan demi terciptanya kepastian dan ketertiban hukum.

2. Kreditur

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan menjadi masukan kepada masyarakat yang menjadi bagian dari kreditur di bank untuk meningkatkan pelaksanaan pengawasan kepada objek dan subjek perjanjian agar dapat menghindari tindakan alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur (bank).

**E. Sistematika Penulisan**

Berikut ini dikemukakan sistematika penulisan yang terbagi dalam:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang kemudian dilanjutkan rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penulisan serta sistematika penulisan

**BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini diuraikan mengenai pengertian-pengertian dan teori-teori yang akan digunakan sebagai alat menganalisis rumusan masalah dalam penelitian.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Menguraikan jenis penelitian, jenis bahan hukum sekunder dan sumber bahan hukum (bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier), metode pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis.

**BAB IV : PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan membahas bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

**BAB V : PENUTUP**

Sebagai penutup dalam bab ini akan dibahas mengenai kesimpulan dan saran dari penulis.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

Pada Bab II tentang kajian pustaka ini penulis akan menjabarkan tentang pustaka atau teori yang akan dijadikan landasan untuk menganalisis rumusan masalah yang akan dibahas pada bab selanjutnya. Berikut ialah materi yang penulis gunakan ialah terkait tentang kajian umum perlindungan hukum, hukum perjanjian, hapusnya perikatan dan putusan pengadilan.

#### A. Kajian Umum Tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Indonesia sebagai negara yang menjunjung tinggi hak asasi manusia harus melindungi segala kepentingan warga negaranya tanpa terkecuali. Bukti perlindungan tersebut dapat diwujudkan dalam 3 kekuasaan negara, yaitu legislatif dengan cara membuat aturan, yudikatif dengan cara mengawasi jalannya aturan dan eksekutif dengan cara ikut melaksanakan aturan dengan baik.

Perlindungan hukum terdiri dari 2 kata, yaitu perlindungan dan hukum. Pengertian dari 2 kata tersebut ialah Perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah cara, proses, perbuatan melindungi. Pengertian Perlindungan dari pasal 1 ayat 1 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa Perlindungan Konsumen ialah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Sedangkan hukum ialah kumpulan-kumpulan peraturan-peraturan yang terdiri dari

norma dan sanksi-sanksi itu disebut hukum dan tujuan hukum itu adalah mengadakan ketertiban dalam pergaulan manusia, sehingga keamanan dan ketertiban terpelihara.<sup>11</sup> Dengan kata lain perlindungan hukum ialah pelaksanaan kewajiban negara melalui peraturan-peraturan dan alat-alat negara untuk melindungi seluruh masyarakat agar dapat melaksanakan hak dan kewajibannya.

## 2. Latar Belakang Perlindungan Hukum Di Indonesia

Suatu tindakan agar menjadi suatu hal yang bersifat wajib maka perlu diatur dalam sebuah hukum positif agar dapat memaksakan ketaatan masyarakat untuk dilaksanakan. Seperti halnya kewajiban dilakukannya perlindungan hukum bagi negara atas seluruh rakyatnya. Adapun landasan hukum berlakunya perlindungan hukum di Indonesia adalah karena ada beberapa aturan sebagai berikut : Indonesia sejak merdeka dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945 (UUDNKRI 1945) pasal 1 ayat 1 menjelaskan bahwa Indonesia merupakan negara hukum (*rechtstaat*). Konsekuensi yuridis dari negara hukum yang dijadikan sebagai jati diri Bangsa Indonesia ialah Indonesia harus memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Adanya undang-undang dasar atau konstitusi yang memuat ketentuan tertulis tentang hubungan antara penguasa dan rakyat.
- b. Adanya pembagian kekuasaan negara, yang meliputi kekuasaan membuat undang-undang yang ada pada parlemen, kekuasaan kehakiman yang bebas yang tidak hanya menangani sengketa antara individu rakyat tetapi juga antara penguasa dan rakyat, pemerintah yang mendasarkan tindakannya atas undang-undang (*wetmatig bestuur*).
- c. Diakui dan dilindungi hak-hak kebangsaan rakyat (*vrijheidsrechten van de burger*).<sup>12</sup>

<sup>11</sup> C.S.T. Kansil, **Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 10

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, PT Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1987, hal. 76

Poin ke-3 (tiga) yang menyebutkan bahwa ciri negara hukum (*rechtstaat*) adalah dengan diakui dan dilindunginya hak-hak kebebasan rakyat (*vrijheidsrechten van de burger*). Hal itu menjadi alasan bahwa Indonesia sebagai negara berkewajiban melindungi segala hak-hak kebebasan rakyatnya tanpa terkecuali. Jaminan perlindungan terlaksananya hak-hak kebebasan dapat meminimalisir terjadinya perselisihan kepentingan antara masyarakat. Negara sudah mengaturnya dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat berdasarkan kebutuhan hukum rakyatnya.

Selain pengakuan sebagai negara hukum (*rechtstaat*), landasan hukum yang menjadikan tindakan perlindungan hukum wajib dilakukan negara Indonesia karena adanya landasan hukum pada Pancasila. Perlindungan hukum bagi rakyat (di Indonesia) adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.<sup>13</sup> Hukum ada untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>14</sup>

Kewajiban Negara Indonesia dalam menjalankan perlindungan hukum tergambar dalam sila ke-5 (lima) Pancasila, dimana peranan Pancasila untuk negara Indonesia ialah sebagai falsafah hidup negara. Jadi fungsi dari Pancasila ialah sebagai pedoman tingkah laku hidup kenegaraan dan hidup bernegara.<sup>15</sup> Sila ke-5 (lima) Pancasila ialah keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Artinya bahwa negara sebagai pelindung rakyatnya harus menciptakan keadilan sosial,

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 20

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, **Ilmu Hukum**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 63

yaitu keadilan dalam hal kebebasan dan persamaan perlakuan terhadap semua rakyatnya, tanpa ada pihak yang merasa haknya didiskriminasikan.

Di Indonesia Undang-undang yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pengguna barang dan/atau jasa diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999. Pemberian jaminan berupa pemberian perlindungan terhadap hak-hak konsumen berlandaskan langsung pada Undang-Undang Dasar 1945 pada Pembukaan di alinea ke-4, yang berbunyi bahwa : "..... kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia.....".<sup>16</sup> Makna dari segenap bangsa Indonesia berarti seluruh lapisan rakyat di Indonesia dilindungi hak-hak nya oleh negara.

Pengertian konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu.<sup>17</sup> Konsumen yang di maksud UU Perlindungan Konsumen adalah konsumen akhir. Konsumen akhir yang dimaksud ialah orang yang ketika mendapatkan barang dan/atau jasa hanya digunakan untuk memenuhi kebutuhannya sendiri. Proses pengajuan kredit pemilikan rumah merupakan salah satu unsur yang dipenuhi untuk disebut sebagai konsumen akhir karena rumah digunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi.

Keberadaan beberapa aturan diatas menunjukkan bahwa di Indonesia diperlukan adanya perlindungan hukum atas rakyatnya tanpa ada diskriminasi golongan tertentu, termasuk perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian. Aturan yang dimaksud antara lain pasal 1 ayat 1 UUD

---

<sup>16</sup>AZ. Nasution, **Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar**, Diadit Media, Jakarta, 2007, hal. 47

<sup>17</sup>*Ibid.* hal. 29

1945, sila ke-5, alinea ke-4 pembukaan UUD 1945 dan UU Perlindungan Konsumen.

### 3. Bentuk Perlindungan Hukum

Adapun salah satu teori dari perlindungan hukum yang berada di Indonesia ialah teori perlindungan hukum dari Philipus Hadjon, bahwa perlindungan hukum dibedakan menjadi 2, yaitu :

- a. Preventif ialah perlindungan yang dilakukan untuk mencegah kerugian atau sengketa.<sup>18</sup> Perlindungan hukum preventif dilaksanakan dengan tujuan agar ada kepastian atas suatu perbuatan hukum dikemudian hari dan terhindar dari risiko kerugian. Contoh dengan dibuatnya perjanjian tertulis untuk dijadikan alat bukti atas suatu perjanjian.
- b. Represif ialah perlindungan hukum yang dilakukan apabila telah terjadinya kerugian, jadi pemberian perlindungan hukum ini diberikan dalam hal penyelesaian sengketa.<sup>19</sup> Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan dengan cara dilakukan penyelesaian melalui jalur pengadilan, hal ini dilakukan agar putusan pengadilan dapat memberikan jaminan kepastian dan keadilan hukum dalam penyelesaian sengketa yang ada.

Perlindungan hukum Indonesia yang tercantum dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Hukum Perbankan dan dibahas rinci ialah perlindungan hukum terkait para pihak, yaitu nasabah dan bank dalam dunia perbankan. Bank sebagai

<sup>18</sup> Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, PT Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1987, hal. 2

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 3

lembaga intermediasi atau penyalur dana memerlukan pelaksanaan pemberian kredit berdasarkan prinsip prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).<sup>20</sup>

Suatu bank dalam menjalankan operasionalnya memberikan perlindungan hukum terhadap dirinya sendiri, nasabah penyimpan dan nasabah pemegang dana. Salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap dirinya sendiri (bank) ialah dengan menentukan beberapa klausul dalam perjanjian yang telah dibuatnya secara baku yang akan ditawarkan kepada pengguna jasa perbankan. Hal ini dilakukan dengan menggunakan teori Hadjon yaitu dengan perlindungan preventif dan represif.

## **B. Kajian Umum Tentang Perjanjian dan Hukum Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian dan Hukum Perjanjian**

Masyarakat sebagai makhluk *zoon politicon*, menjalani hidup yang selalu membutuhkan orang lain. Hubungan-hubungan yang merekatkan hak dan kewajiban antara manusia yang satu dengan manusia lainnya salah satunya melalui perjanjian. Perjanjian dalam segala hal, tidak terbatas kepada hal yang berhubungan dengan kegiatan ekonomi saja. Perikatan yang diatur dalam Buku III BW menganut sistem kebebasan atau terbuka, jadi kesempatan tiap-tiap orang dalam membuat perjanjian ialah kebebasan individual yang dijamin oleh Negara. Negara memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian tentang apa dan dengan siapa saja, sepanjang tidak melanggar undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan.<sup>21</sup>

Adapun pengertian-pengertian yang berhubungan dengan perjanjian ialah :

<sup>20</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 269

<sup>21</sup> Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT Intermasa, Jakarta, 2003, hal. 127

- a. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda, yaitu *overeenkomst* dan *verbinten*. Namun diberbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah, seperti :
  1. Dalam BW (Soebekti dan Tjipto Sudibyo) digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
  2. Utrecht, dalam bukunya pengantar Hukum Indonesia menggunakan istilah 'perutusan' untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
  3. Ikhsan dalam bukunya Hukum Perdata Jilid 1 menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.<sup>22</sup>
- c. Pasal 1313 ayat (1) BW menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>23</sup>
- d. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>24</sup>

Kesimpulannya bahwa perjanjian itu memiliki beberapa unsur, yaitu adanya hubungan hukum, terkait harta kekayaan, ada para pihak dan ada prestasi. Berlaku perjanjian di Indonesia diatur tersendiri mengenai hukum perjanjian. Hukum Perjanjian adalah aturan-aturan yang dibuat oleh penguasa yang berwenang untuk dijadikan alat mengatur dan pedoman terkait perjanjian. Sumber hukum perjanjian di Indonesia terdapat pada Buku Ke III BW tentang

<sup>22</sup> Pendapat Soebekti dan Tjipto Sudibyo, Utrecht dan Ikhsan terdapat dalam buku Soeroso, **Perjanjian Di Bawah Tangan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal : 3

<sup>23</sup> *Ibid*.hal. 3

<sup>24</sup> Pendapat Soebekti terdapat dalam buku Agus Yudha, **Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil)**, Kencana Media Group, Jakarta, 2009, hal, 16

perikatan (*van verbentenis*) yang mengatur tentang hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, dimana disatu pihak ada hak dan dipihak lain ada kewajiban.<sup>25</sup> Buku ke III BW terdiri dari 18 Bab (titel) ditambah dengan titel VII

A dengan sistematika sebagai berikut :

- a. Bab I : terdiri pasal 1233 s/d 1312 mengatur tentang perikatan-perikatan pada umumnya.
- b. Bab II : terdiri pasal 1313 s/d 1351 mengatur tentang perikatan-perikatan yang timbul dari perjanjian.
- c. Bab III : terdiri pasal 1352 s/d 1380 mengatur tentang perikatan-perikatan yang timbul karena undang-undang.
- d. Bab IV : terdiri pasal 1381 s/d 1456 mengatur tentang hapusnya perikatan-perikatan.
- e. Bab V s/d XVIII ditambah Bab VII A terdiri pasal 1457 s/d 1864 mengatur tentang perjanjian khusus.<sup>26</sup>

Pasal 1319 BW menjadi alasan berlakunya segala ketentuan dalam buku ke III untuk semua perjanjian, baik yang bernama maupun yang tidak bernama untuk tunduk pada peraturan-peraturan umum yang berada di bab perjanjian. Pasal 1319 BW meskipun mengatur landasan berlakunya buku ke III untuk semua perjanjian namun tidak melupakan sifat buku ke III BW yang terbuka, artinya aturan dapat disimpangi oleh kesepakatan para pihak, sepanjang tidak berlawanan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kesopanan.

Selain di buku ke III BW, landasan hukum perjanjian lainnya juga terdapat di beberapa peraturan perundang-undangan diantaranya adalah di peraturan terkait perdagangan, pengiriman barang, perbankan. Luasnya lingkup perjanjian dan banyaknya landasan hukum dari perjanjian dikarenakan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan sesuai pasal 1233 BW.

<sup>25</sup> J.Satrio, **Hukum Perikatan**, Alumni, Bandung, 2003, hal. 25

<sup>26</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 16

## 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian dalam pelaksanaannya, mulai dari pembuatan hingga berakhirnya memiliki beberapa asas yang harus dipenuhi oleh para pihak. Adapun beberapa asas diantaranya adalah sebagai berikut :

### a. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini merupakan akibat dari sistem dari buku ke III BW yang bersifat terbuka. Artinya undang-undang memberikan kebebasan dalam hukum perjanjian untuk menentukan subjek, objek dan macam perjanjian sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak bertujuan untuk melindungi para pihak dalam perjanjian agar tidak ada dominasi peranan oleh salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.

### b. Asas daya mengikat kontrak

Asas daya mengikat kontrak atau *puncta sunt servanda* ialah jika suatu kontrak sudah dibuat secara sah oleh para pihak, maka kontrak tersebut telah mengikat para pihak<sup>27</sup>. Asas daya mengikat kontrak memiliki keterkaitan tentang pihak-pihak yang tunduk pada perjanjian, seperti debitur dan kreditur.

### c. Asas konsensualisme : keabsahan berkaitan dengan asas konsensualisme yang mengatur tentang proses kesepakatan dalam membuat perjanjian. Kata sepakat berhubungan dengan keinginan atau persetujuan seseorang untuk membuat perjanjian, karena

<sup>27</sup> Munir Fuady, **Perbandingan Hukum Perdata**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 32

beberapa perjanjian mulai berlaku sejak ada kesepakatan. Tercapainya sebuah kata sepakat menjadi syarat utama adanya perjanjian yang sah sesuai dengan pasal 1320 BW.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik harus dimiliki para pihak untuk menjalankan hak-hak dan kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian. Itikad baik dibutuhkan mulai dari pembuatan, pelaksanaan hingga hapusnya suatu perjanjian.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Seiring perkembangan zaman maka perjanjian semakin mudah dan sering dilaksanakan. Untuk dapat dijaminnya suatu kepastian hukum dari segala akibat perjanjian yang bersifat sah dan mengikat kedua pihak, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya, yang telah diatur dalam pasal 1320 BW, yaitu :

- a. Syarat subjektif, ialah syarat yang keabsahaannya ditentukan dari faktor subjek si pembuat perjanjian, yaitu : kesepakatan dan kecakapan para pihak dalam perjanjian, yaitu debitur dan kreditur. Akibat yang akan ditimbulkan apabila syarat subjektif tidak dipenuhi ialah dapat dibatalkannya suatu perjanjian tersebut.
- b. Syarat objektif, ialah syarat yang keabsahaannya ditentukan dari faktor objek perjanjian, yaitu : adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Akibat yang ditimbulkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Untuk menentukan jenis perjanjiannya dapat dilihat dari hak dan kewajiban para pihak yang disepakati dalam isi perjanjian. Pentingnya terpenuhi syarat sah perjanjian membuat setiap pihak yang akan membuat perjanjian diharuskan mengetahui bahwa syarat sah dalam pasal 1320 BW sudah terpenuhi dalam perjanjiannya, agar perjanjian memiliki kepastian hukum dan keberadaannya dapat dipertahankan.

#### 4. Akibat Suatu Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah memiliki akibat yang akan ditimbulkan bagi para pihaknya. Beberapa akibat yang ditimbulkan berkaitan dengan asas yang berlaku dalam perjanjian. Beberapa akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut :

- i. Perjanjian yang sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 ayat 1 BW) berkaitan dengan asas *puncta sunt servanda*;
- ii. Perjanjian yang sah akan dan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya (pasal 1340 BW), namun tidak menutup kemungkinan akan berlaku bagi pihak ketiga sepanjang telah diperjanjikan sebelumnya (pasal 1317 BW);
- iii. Perjanjian yang telah disepakati kedua pihak hanya dapat ditarik atau dibatalkan dengan kesepakatan kedua pihak, kecuali telah diatur dalam undang-undang yang berlaku (pasal 1338 ayat 2 BW), misalnya seperti yang termuat dalam pasal 1571 dan 1572 tentang penghentian sewa-menyewa, pasal 1649 tentang pembubaran

persekutuan, pasal 1813 tentang pemberhentian pemberian kuasa dalam BW;

- iv. Para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian harus dengan itikad baik untuk menjalankan secara pantas dan patut;
- v. Selain isi pokok dalam perjanjian yang mengikat dan harus dijalankan para pihak ialah prinsip umum suatu perjanjian meskipun tidak disebutkan dalam perjanjian;

## 5. Para Pihak Dalam Perjanjian

Sifat perjanjian yang menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sesuai dengan pasal 1338 BW. Para pihak yang dimaksud pembuat perjanjian adalah debitur dan kreditur. Pihak yang terkait dalam perjanjian ialah debitur dan kreditur. asal kata debitur dalam bahasa inggris adalah *debitor*, bahasa Belanda adalah *debiteur*. Sedangkan kreditur dalam bahasa inggris adalah *creditor*, bahasa Belanda adalah *crediteur*. debitur dalam pengertian dari perikatan adalah pihak yang memiliki hutang (*schuld*), sedangkan kreditur ialah pihak yang memiliki piutang (*inschuld*).<sup>28</sup> Pengertian lain dari kreditur ialah orang/pihak yang berhak atas suatu prestasi dari debiturnya.<sup>29</sup> Sedangkan debitur adalah pihak/orang yang dalam suatu perikatan berkewajiban untuk memberikan prestasi kepada kreditur.<sup>30</sup>

Ada peranan lain yang terlibat dalam perjanjian selain kreditur dan debitur, bahwa untuk perjanjian yang diperbarui maka akan ditemukan istilah debitur atau kreditur baru. pengertian debitur atau kreditur baru ialah pihak ketiga yang ditarik

<sup>28</sup> Yan pramadya Puspa, **Kamus Hukum**, Aneka Ilmu, Semarang, 1977. hal. 260

<sup>29</sup> J. Satrio, **Hukum Perikatan**, Alumni, Bandung, 2003, hal. 25

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 27

dalam perjanjian untuk menggantikan salah satu peranan dalam menjalankan hak dan kewajiban dari debitur atau kreditur yang telah ada (lama).

Para pihak yang termasuk debitur, kreditur, debitur baru dan kreditur baru telah juga diatur dalam Bagian Ketiga Bab IV Buku III BW dalam hal pembaruan hutang. Pasal yang menyebutkan adanya peranan para pihak dalam proses perjanjian adalah pasal 1413 BW, yaitu adanya debitur (berutang), debitur baru (berutang baru), kreditur (berpiutang) dan kreditur baru (berpiutang baru).

## 6. Wanprestasi

Para pihak selama perjanjian berlaku harus mentaati isi perjanjian yang telah disepakatinya dengan itikad baik. Jenis-jenis prestasi dalam sebuah perjanjian yang dibedakan menjadi 3, yaitu : memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.<sup>31</sup> Para pihak dalam melaksanakan perjanjian memiliki 2 hambatan yang dapat mengganggu kelancaran pelaksanaan, yaitu wanprestasi dan *overmacht* (keadaan memaksa). Wanprestasi ialah peristiwa ketika salah satu pihak tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang diatur dalam perjanjian, sedangkan *overmacht* ialah suatu keadaan yang terjadi tanpa dapat diprediksikan terjadinya yang membuat salah satu pihak tidak dapat menjalankan isi perjanjian seperti yang disepakati.

Dalam perjanjian si kreditur yang memberikan prestasi lebih dulu kepada debitur, untuk itu potensi si debitur melakukan wanprestasi lebih besar namun tidak menutup kemungkinan untuk kreditur yang melakukan wanprestasi. Contoh debitur wanprestasi adalah debitur telat membayar uang cicilan yang telah

<sup>31</sup> Komariah, **Hukum Perdata**, 2004, UMM Press, Malang, hal. 149

disepakati dalam perjanjian, sedangkan contoh kreditur wanprestasi ialah kreditur tidak melakukan penyerahan sertifikat rumah sesuai waktu dan syarat yang disepakati dalam perjanjian.

Secara teori bentuk wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetap tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>32</sup>

Apabila perbuatan si debitur yang telah wanprestasi telah menimbulkan kerugian terhadap si kreditur maka debitur dapat diberikan sanksi-sanksi atau hukuman-hukuman berupa :

- a. dipaksa untuk memenuhi perikatan,
- b. membayar kerugian yang diderita oleh debitur,
- c. pembatalan atau pemecahan perikatan,
- d. peralihan risiko,
- e. membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di pengadilan.<sup>33</sup>

Tuntutan yang dapat diberikan oleh kreditur kepada debitur yang melakukan perbuatan wanprestasi, yaitu : pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.<sup>34</sup> Tuntutan tentang pemberian ganti rugi dan pembatalan didasari aturan dalam BW yaitu Buku ke III Bab 1 Bagian 4 tentang pergantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan.

<sup>32</sup> Subekt, **Hukum Perjanjian** 2010, PT Intermasa, Jakarta, hal.45.

<sup>33</sup> Komariah, *Op. Cit.*, hal 152

<sup>34</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hal 53

Khususnya pasal 1244 BW bahwa kewajiban ganti rugi dapat diberikan apabila debitur tidak bisa membuktikan ada *overmacht* yang mengakibatkan dia tidak dapat melaksanakan isi perjanjian. BW juga mengatur lebih jelas tentang pembatalan perjanjian yang berkaitan dengan pasal 1265, 1266 dan 1267 yang sebagai berikut akan disebutkan isi pasalnya secara berurutan.

Pasal 1265 BW syarat-batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan : hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Pasal 1266 BW bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat-batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan.

Jika syarat-batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka-waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu-bulan.

Pasal 1267 BW bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah akan menuntut pembatalan persetujuan disertakan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

## 7. Macam-Macam Perjanjian

Macam-macam perjanjian menurut berbagai cara sehingga munculah bermacam-macam perjanjian. Perbedaan yang paling pokok adalah :

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat

perjanjian.<sup>35</sup> Misalnya perjanjian jual-beli, ada pihak penjual yang wajib membayar sejumlah uang yang disepakati dan pembeli wajib menyerahkan objek perjanjian.

- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak dari pihak lain<sup>36</sup>. Misalnya perjanjian hibah, yang memiliki kewajiban hanta si pemberi hibah, sedangkan si penerima tidak memiliki kewajiban dan hanya berhak menerima objek hibah saja.
- c. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian dalam mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat dari padanya.<sup>37</sup> Misalnya perjanjian hibah, yang terjadi adalah hanya si penerima hibah yang mendapat prestasi atau keuntungan, pihak satunya tanpa perlu melakukan sebuah prestasi.
- d. Perjanjian konsensuil, riil dan formil. Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang dianggap sah jika telah terjadi konsensus atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian<sup>38</sup>. Misalnya perjanjian jual beli selain membutuhkan kesepakatan harga dan barang juga membutuhkan kesepakatan kapan dan cara pembayaran objek jual beli.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata.<sup>39</sup> Misalnya dalam perjanjian penitipan barang pasal 1741 BW yang terjadi ialah perjanjian baru akan terjadi

<sup>35</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 82

<sup>36</sup> Komariah, **Hukum Perdata**, UMM Press, Malang, 2004, hal. 169

<sup>37</sup> *Ibid.*, Hal 169

<sup>38</sup> Sutarno, *Op. Cit.*, hal. 82

<sup>39</sup> Komariah, *Op. Cit.*, hal. 170

setelah harga disepakati dan barang diserahkan dari pemilik ke pengirim.

Perjanjian formil adalah suatu perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan jika tidak sesuai maka perjanjian tidak akan sah.<sup>40</sup> Misal dalam perjanjian jual beli tanah yang diatur oleh undang-undang menentukan bahwa perlu dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

- e. Perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian khusus yang telah diatur dalam BW Bab V sampai dengan Bab XVIII dan KUHD (WvK).<sup>41</sup> Adapun perjanjian bernama meliputi : jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, persekutuan, penitipan barang, pinjam pakai, melakukan pekerjaan, pinjam meminjam dll.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, baik BW maupun WvK<sup>42</sup>. Misalnya perjanjian leasing atau hak guna usaha, sewa beli, keagenan, pembiayaan, bagi hasil dan perjanjian kredit , dst.

## 8. Perjanjian Kredit Dan Hukum Perjanjian Kredit

Kredit merupakan salah satu kegiatan dalam penyaluran dana untuk masyarakat. Penyaluran dana dari pihak kelebihan dana (*surplus*) ke pihak yang kekurangan dana (*defisit*). Pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1998 tentang

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 170

<sup>41</sup> Sutarno, *Op. Cit.*, hal. 82

<sup>42</sup> *Ibid.* hal. 82

Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang selanjutnya disebut UU Perbankan memberikan pengertian terkait kredit.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut hukum perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan, maupun tulisan<sup>43</sup>. Namun terkait dengan kekuatan pembuktian maka perjanjian secara lisan jarang dilakukan karena beban pembuktiannya sulit, berbeda dengan perjanjian secara tulisan yang memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Setiap tindakan yang membutuhkan legalitas memerlukan aturan hukum yang mengatur untuknya, oleh karena itu ada hukum perjanjian kredit yang berfungsi untuk mengatur tata cara pembuatan, pelaksanaan hingga penghapusan perjanjian kredit. Landasan hukum dari hukum perjanjian kredit memang tidak disebutkan secara khusus dalam UU Perbankan namun keberadaannya tersirat dalam pasal 1 ayat 11 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 bahwa dalam pemberian kredit harus dibuat perjanjian.<sup>44</sup>

Dasar hukum bahwa perjanjian kredit harus tertulis ialah Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966 dan Surat Bank Indonesia No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 bahwa memberikan ketentuan untuk pemberian kredit yang perjanjiannya diberi nama perjanjian kredit dan perjanjian kredit harus tertulis.<sup>45</sup>

Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam BW namun seperti ketentuan sebelumnya bahwa ketentuan dalam BW tentang perjanjian secara umum berlaku untuk semua perjanjian, termasuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang diciptakan dalam hubungan hukum antara debitur peminjam dana dan

---

<sup>43</sup>Sutarno, *Op. Cit.*, hal. 99

<sup>44</sup>*Ibid.*, hal. 99

<sup>45</sup>*Ibid.*, hal. 99

ke kreditur adalah kesepakatan pinjam meminjam. Perjanjian pinjam meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit di pasal 1754 BW.<sup>46</sup> Beberapa pendapat ahli seperti Subekti, Marhaenis Abdul Hay dan Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan bagian dari perjanjian pinjam meminjam<sup>47</sup>. Pendapat lain yang menyatakan bahwa perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam adalah dari Djuhaendah Hasan dan Sutan Remi.<sup>48</sup>

Perjanjian kredit merupakan landasan hukum mengikatnya antara kreditur dan debitur, dimana dalam perjanjian kredit tertuang hak dan kewajiban para pihak yang dapat dijadikan sebagai pembuktian bahwa adanya kesepakatan. Fungsi perjanjian kredit tidak sebatas sebagai tempat mencatat hak dan kewajiban para pihak saja, ada beberapa fungsi lain yang menjadi bagian dari adanya perjanjian kredit, yaitu :

- a. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Artinya ialah dalam pemberian kredit, kreditur dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) melakukan perjanjian tambahan atau *assecoir* yaitu berupa perjanjian jaminan untuk mengantisipasi adanya risiko dari kredit macet.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan hak dan kewajiban kreditor dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>49</sup>

Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank selaku kreditur dari nasabah peminjam dana umumnya berupa perjanjian baku (*standard contract*). Perjanjian baku yang dimaksud ialah perjanjian yang telah lebih awal dipersiapkan pihak

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 96

<sup>47</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 314

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal. 315

<sup>49</sup> Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hal. 72

kreditur (bank), baik bentuk dan isinya secara tertulis dan ditunjukkan untuk seluruh debiturnya. Isi perjanjian kredit adalah memuat segala hal terkait hak dan kewajiban para pihak yang harus dilaksanakan selama terikat perjanjian. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian kredit seharusnya ditentukan secara bebas oleh para pihak karena terkait pelaksanaan asas kebebasan berkontrak. Hal itu dilakukan agar perjanjian tidak dicerai dengan pembatasan kebebasan salah satu pihak.

## 9. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Kesepakatan dalam perjanjian menciptakan suatu hubungan hukum yang berakibat timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Hak dan kewajiban oleh masing-masing pihak dimiliki dan harus dijalankan dengan itikad baik. Adanya hak dan kewajiban menjadikan para pihak kebebasan bertindak dibatasi oleh perjanjian. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit tertuang dalam poin-poin di pasal dalam perjanjian kredit yang di setujui dengan tanda-tangan para pihak. Hak dan kewajiban debitur dan kreditur umumnya dalam perjanjian kredit ialah sebagai berikut<sup>50</sup> :

### a. Hak kreditur

- i. mendapat pelunasan sesuai jangka waktu kredit,
- ii. menerima pembayaran bunga sesuai bunga yang disepakati,
- iii. mencairkan uang sesuai kesepakatan,
- iv. menerima pembayaran dengan cara yang disepakati,
- v. menerima jaminan

### b. Hak debitur

- i. menarik sejumlah uang yang sepakati,
- ii. menarik uang sesuai kesepakatan.

<sup>50</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, lfabeta, Bandung, 2005, hal. 113-125

- c. Kewajiban debitur
  - i. membayar pelunasan sesuai jangka waktu,
  - ii. membayar bunga sesuai kesepakatan,
  - iii. wajib menggunakan uang kredit sesuai tujuan peminjaman,
  - iv. mengembalikan dana pinjaman sesuai cara yang disepakati,
  - v. wajib menjaga objek kredit dan tidak boleh diubah atau dialihkan,
  - vi. memberikan jaminan dan mengasuransikan.
- d. Kewajiban kreditur
  - i. memberikan sejumlah uang yang disepakati ke debitur,
  - ii. melakukan pengawasan atas penggunaan uang oleh debitur.

## 10. Klausul Baku Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan landasan hukum terikatnya debitur dan kreditur. Perjanjian kredit bentuknya dapat tertulis atau lisan sesuai dengan kesepakatan para pihak dan tercapainya syarat sah yang tercantum dalam pasal 1320 BW. Namun untuk memperhatikan kekuatan dan kepastian hukumnya maka perlu dilakukan pemilihan perjanjian kredit berbentuk tertulis. Salah satu dasar hukum bentuk perjanjian kredit harus tertulis ialah pasal 1 ayat 11 UU. No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Banyaknya pemohon kredit dan demi menciptakan efisiensi waktu maka bentuk perjanjian kredit dibuatkan perjanjian baku (*standard contract*). Pengertian dari perjanjian baku adalah perjanjian yang ketentuan dan syarat-syarat telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pemakainya dan mengikat pihak lain.<sup>51</sup> Ada perbedaan pendapat para ahli tentang keabsahan perjanjian baku, seperti pendapat Pitlo bahwa perjanjian baku adalah perjanjian

<sup>51</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 326

paksa, sedangkan pendapat Asser Rutten bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggungjawab terhadap isinya.<sup>52</sup>

Keberadaan perjanjian baku saat ini mudah ditemui, misalnya didalam perjanjian akomodasi hotel, asuransi, pengiriman dan perbankan.<sup>53</sup> Seperti yang telah disebutkan bahwa umumnya perjanjian kredit di perbankan telah berbentuk baku. Berbeda dengan keberadaan perjanjian baku, hal lain yang perlu dilihat adalah bahwa kebutuhan akan perjanjian semacam ini belum didukung oleh peraturan perundang-undangan.<sup>54</sup>

Dominasi peranan pihak kreditur dalam menentukan poin-poin dalam perjanjian baku seringkali berakibat dirugikannya pihak debitur. Contohnya dalam perjanjian baku penjualan rumah, dimana perjanjian baku tidak memberikan perlindungan kepada konsumen karena unsur subjektivitas kepentingan developer lebih dominan.<sup>55</sup>

Di Indonesia ada sebuah lembaga yang menangani keluhan pihak yang merasa dirugikan dalam lingkup perekonomian yang ditinjau dari perlindungan konsumen, yaitu Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Beberapa keluhan yang disampaikan ke YLKI berasal dari adanya perjanjian baku yang banyak merugikan debitur sebagai konsumen. Dengan mendalilkan asas daya mengikat kontrak maka dianggap dengan telah menandatangani perjanjian dengan

<sup>52</sup> Suharnoko, **Hukum Perjanjian**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hal. 124

<sup>53</sup> Sudaryatmo, **Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 33

<sup>54</sup> Erman Rajagukguk, dkk., **Hukum Perlindungan Konsumen**, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 27

<sup>55</sup> Sudaryatmo, *Op. Cit.*, Hal. 34

syarat-syarat baku, para pihak tersebut dengan sendirinya terikat pada ketentuan yang termuat dalam perjanjian.<sup>56</sup>

### C. Kajian Umum Tentang Hapusnya Perikatan

#### 1. Cara-Cara Hapusnya Perikatan

Buku ke III BW yang membahas khusus tentang perikatan hingga pengaturan mengenai cara-cara hapus atau berakhirnya perikatan yang diatur dalam pasal 1381 BW, antara lain adalah :

Perikatan-perikatan hapus : karena pembayaran, karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, karena pembaharuan utang, karena perjumpaan utang atau kompensasi, karena percampuran utang, karena pembebasan utangnya, karena musnahnya barang yang terutang, karena kebatalan atau pembatalan, karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini, karena lewatnya waktu hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Berikut ini pengertian yang terkait dengan 10 cara hapusnya perikatan yang diatur dalam pasal 1381 BW, yaitu<sup>57</sup> :

- a. Pembayaran adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Novasi atau pembaruan hutang adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama.

<sup>56</sup> AZ. Nasution, **Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar**, Diadit Media, Jakarta, 2007, hal. 112

<sup>57</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 85-91

- d. Kompensasi atau perjumpaan utang adalah suatu cara untuk mengakhiri perjanjian dengan cara memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang antara kreditur dan debitur.
- e. Percampuran utang adalah peristiwa yang terjadi apabila kedudukan kreditur dan debitur bersatu pada satu orang, maka demi hukum atau otomatis suatu percampuran utang terjadi dan perjanjian menjadi hapus dan berakhir.
- f. Pembebasan utang adalah perbuatan hukum yang dilakukan kreditur dengan menyatakan secara tegas tidak menuntut lagi pembayaran hutang dari debitur.
- g. Musnahnya barang yang terutang adalah peristiwa ketika objek perjanjian musnah, hilang, tidak dapat lagi diperdagangkan, sehingga barang itu tidak diketahui lagi apakah barang itu masih ada atau tidak maka perjanjian menjadi hapus asal musnahnya barang, hilangnya barang bukan kesalahan debitur dan sebelum debitur lalai menyerahkan barangnya kepada kreditur.
- h. Batal/pembatalan perjanjian adalah peristiwa ketika para pihak menggunakan hak untuk membatalkan jika syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, namun jika hak tidak digunakan maka perjanjian tetap sah.
- i. Berlakunya syarat batal, dalam hal ini berlaku untuk perikatan bersyarat yang berakhirnya digantungkan kepada terjadinya suatu peristiwa, jadi sejak awal ditentukan bila terjadi peristiwa tertentu itu maka perjanjian berakhir.

- j. Lewatnya waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

BW menyebutkan bahwa ada 10 tata cara hapusnya perikatan, namun dalam penelitian ini penulis memberikan penjelasan yang dibatasi kepada pengertian karena penulis dalam penelitian ini memiliki rumusan masalah yang fokus membahas lebih lanjut terkait cara berakhiran perikatan dengan novasi atau pembaruan hutang. Untuk selanjutnya materi novasi akan dibahas untuk dijadikan landasan analisis terkait permasalahan yang penulis ingin bahas dalam penelitian ini.

## 2. Pengertian Novasi

Pasal 1381 angka 3 BW menyebutkan bahwa salah satu peristiwa yang dapat mengakibatkan berakhirnya sebuah perjanjian ialah novasi atau pembaruan utang. Novasi yang berasal dari kata asli dalam BW adalah *Schuldvernieuwing*,<sup>58</sup> BW tidak memberikan pengertian atau perumusan mengenai novasi. Pengertian novasi menurut beberapa penulis buku terkait novasi, yaitu :

- a. Menurut J.Satrio dimaksud novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru.<sup>59</sup>
- b. Menurut Pitlo novasi adalah peristiwa ketika perikatan yang lama hapus, maka pokok perikatan yang baru dapat berbeda dari pokok perikatan yang lama.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009., hal. 100

<sup>59</sup> J.Satrio. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Percampurang Hutang*, Alumni, Bandung, 1991, hal. 100

- c. Menurut Sutarno novasi adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama.<sup>61</sup>

### 3. Macam-Macam Novasi

Pengaturan mengenai novasi telah ada dalam BW buku ke III. Novasi yang merupakan cara ke-tiga proses hapusnya perikatan diatur dalam pasal 1413-1424 BW. Dalam BW tidak hanya mengatur mengenai jenis dari novasi, namun juga tentang bentuk-bentuk atau jenis novasi. Sifat novasi yang merupakan perjanjian baru guna menghapuskan perjanjian lama, memiliki beberapa macam dalam bentuknya.

Pasal 1413 BW menyebutkan bahwa ada 3 macam novasi yang dapat terjadi, yaitu disebutkan secara berurutan novasi subjektif objektif, novasi subjektif aktif dan novasi subjektif pasif. isi pasal 1413 BW yaitu :

Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

- a. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya.
- b. apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.
- c. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

<sup>60</sup> Pendapat Pitlo dalam buku Suharnoko dan Endah Hartati, **Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie**, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2005, hal. 57

<sup>61</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 281

Berikut ini ialah perbedaan yang ada diantara 3 macam novasi, yaitu :

- a. Novasi Objektif ialah suatu perjanjian antara debitur dengan kreditur untuk memperbaiki atau merubah objek atau isi perjanjian.<sup>62</sup> Jadi dalam novasi objektif terjadi kesepakatan antara debitur dan kreditur untuk mengubah isi atau objek perjanjian.
- b. Novasi Subjektif Aktif ialah ialah suatu perjanjian yang bertujuan untuk menggantikan kreditur lama dan kreditur baru.<sup>63</sup> Proses novasi ini biasa disebut alih kreditur. Penggantian kreditur ini dapat terjadi secara sepihak meskipun tanpa sepengetahuan debitur.
- c. Novasi Subjektif Pasif ialah suatu perjanjian yang bertujuan menggantikan debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya.<sup>64</sup> Keinginan ini dilakukan atas inisiatif debitur ataupun kreditur, dengan dilakukan atas sepengetahuan kreditur. Jadi yang terjadi ialah dengan adanya debitur baru menggantikan debitur lama dan pihak kreditur membuat perjanjian baru untuk penghapusan perjanjian yang lama.

Proses pembaruan hutang dalam novasi subjektif pasif sering disebut alih debitur. Terkait pelaksanaan dari alih debitur, di BW menyebutkan ada 2 cara yang dilakukan, yaitu :

- i. Ekspromisi ialah peristiwa novasi seakan-akan kreditur sendiri yang mencari dan menemukan seorang yang mau mengikatkan diri pada kreditur untuk memenuhi kewajiban debitur dan menghapuskan perikatan lama yang ada antara kreditur dan

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 86

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal. 86

<sup>64</sup> *Ibid.*, 86

debitur.<sup>65</sup> Pengalihan utang ke debitur baru tanpa bantuan debitur lama. Dalam hal ini alih debitur dilakukan atas inisiatif kreditur. Ekspromisi ini diatur dalam pasal 1416 BW.

- ii. Delegasi ialah penerimaan debitur baru, yang diikuti dengan pembebasan debitur lama, menimbulkan perikatan baru antara kreditur dengan debitur baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan lama antara kreditur dengan debitur lama.<sup>66</sup> Perihal mengenai delegasi diatur dalam pasal 1417 BW.

#### 4. Pengertian Alih Debitur

Novasi subjektif pasif yang dalam prosesnya terdapat pergantian peranan debitur lama oleh pihak ketiga yang menjadi debitur baru. Menurut beberapa buku yang penulis jadikan literatur menyebutkan bahwa novasi subjektif pasif disebut juga alih debitur/*over credit* dalam masyarakat. Novasi subjektif pasif dalam jual beli tanah dan rumah yang dibiayai dengan Kredit Kepemilikan Rumah, sehari-hari dikenal dengan istilah *over kredit* atau istilah dari bank adalah alih debitur.<sup>67</sup> Namun diantara buku tidak disebutkan alasan yang jelas mengapa novasi subjektif pasif disebut juga alih debitur/*over credit*.

Dalam buku Sutarno, J.Satrio, Suharnoko dan Endah Hartati hanya menyebutkan secara langsung penggunaan kata alih debitur. Menurut penulis alasan pemilihan alih debitur ialah karena yang berganti peran dalam perjanjian yang baru adalah kedudukan debitur, selain itu peristiwa yang terjadi dalam

<sup>65</sup> J.Satrio.*Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Percampurang Hutang*, Alumni,Bandung,1991,hal. 124

<sup>66</sup>*Ibid.*,hal.120

<sup>67</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*,Kencana Prenada Media group,Jakarta,2005,hal. 97

novasi subjektif pasif adalah mengalihkan utang/ kewajiban melunasi kredit. Tindakan pengalihan utang itu dipersamakan dengan tindakan pengoperan kredit dari pihak debitur lama ke debitur baru.

## 5. Syarat dan Tahapan Alih Debitur

BW tidak hanya mengatur pengertian dan macam dari novasi, tetapi juga mengatur apa syarat yang harus dipenuhi untuk seseorang melakukan novasi dan bagaimana proses pelaksanaannya agar tertib dan terjamin kepastiannya. Dalam melakukan proses novasi secara umum diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak, antara lain ialah :

- i. 1414 BW menyatakan bahwa para pihak yang terkait harus cakap menurut hukum sehingga mampu membuat perjanjian novasi.
- ii. 1415 BW menyatakan bahwa proses alih debitur harus dinyatakan secara tegas, tidak boleh dipersangkakan. Dalam hal ini proses novasi dilakukan dengan cara pembuatan akta novasi dan perjanjian kredit baru.
- iii. Nilai jaminan yang diambil alih oleh debitur baru harus masih menutupi hutang yang diambil alih debitur baru.
- iv. Debitur baru harus memenuhi syarat sebagai debitur baru. Maka dalam hal alih debitur diperlukan analisis kembali oleh kreditur terkait terpenuhinya syarat debitur baru sebagai debitur.
- v. Debitur baru harus melakukan pembayaran awal sebagai bukti bahwa debitur baru memiliki kesungguhan untuk menyelesaikan hutang yang diambil alih.<sup>68</sup>

Setelah dari poin-poin syarat yang harus dipenuhi untuk dilaksanakan novasi terpenuhi maka para pihak baru dapat melaksanakan tahapan novasi.

<sup>68</sup> Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal.283

Adapun proses alih debitur dalam tahap pelaksanaannya diperlukan terpenuhinya beberapa tahapan berikut :

- i. dibuat perjanjian novasi antara debitur, debitur baru dan kreditur;
- ii. dibuatnya perjanjian kredit baru antara debitur baru dan kreditur;
- iii. pembaruan pengikatan jaminan atas objek perjanjian yang lama;
- iv. dibuatkan akta jual beli atas benda-benda jaminan dari debitur lama ke debitur baru;
- v. dibuatkan surat kuasa dari debitur lama ke debitur baru yang berisi tentang pemberian kuasa untuk pengelolaan dan pengembangan benda jaminan, memasarkan, menjual, menggunakan hasil penjualan untuk melunasi hutang yang diambil alih dan melakukan tindakan hukum lainnya untuk keperluan pengelolaan benda jaminan;
- vi. kreditur memerlukan *borgtoch* atas hutang debitur baru.<sup>69</sup>

Pelaksanaan proses alih debitur yang mengharuskan disetujui atau atas pengetahuan kreditur ini berkaitan dengan pembuatan akta novasi/ perjanjian alih debitur yang memerlukan tanda-tangan dari kreditur. Fungsi akta novasi/perjanjian alih debitur akan menghapuskan perjanjian lama, dan dengan dibuatkan akta penghapusan hutang atas debitur lama oleh kreditur.

Proses dan persyaratan yang terlalu banyak dan perlu waktu banyak untuk melakukan proses alih debitur menurut peraturan membuat beberapa masyarakat melakukan alih debitur sepihak atas hutang yang dimiliki debitur lama. Alih debitur sepihak ialah alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur dimana hanya ada pembuatan perikatan baru tanpa ada penghapusan perikatan lama.

---

<sup>69</sup> *ibid.*,hal :287-288

## 6. Bentuk Persetujuan Kreditur dalam Proses Alih Debitur

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian atau persetujuan. Maksud dari persetujuan dalam hal perjanjian alih debitur adalah syarat dalam BW bahwa novasi harus dilakukan secara tegas terkait dengan kreditur menyatakan secara tegas bahwa kreditur membebaskan debitur lama dari keterkaitannya pada perikatan lama dan menggantikannya dengan perikatan baru, dimana para pihaknya sekarang adalah kreditur lama dengan debitur baru.<sup>70</sup>

Wujud pemberian persetujuan oleh kreditur dalam perjanjian alih debitur dapat dilakukan dengan beberapa cara berikut :

### a. Persetujuan Kreditur Menurut Pasal 1413 ayat 2 BW

Dilaksanakan perjanjian alih debitur sesuai dengan tahapan yang diatur oleh BW dalam novasi subjektif pasif, yaitu dengan melibatkan pihak bank sebagai kreditur pada perjanjian yang mau dialihkan. Dimana dalam proses alih debitur hanya membuat 1 perikatan saja. Adapun menurut Arpa Syura Tambuno dalam Tesisnya bahwa tahapan alih debitur yang dilakukan dalam alih debitur adalah :

Pertama dengan mengajukan Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Pengalihan Kredit (SP3K) kepada pihak bank, selanjutnya setelah pihak bank melakukan analisis terhadap debitur baru maka dilakukan penandatanganan beberapa dokumen terkait seperti perjanjian kredit yang baru, pernyataan penghapusan perjanjian kredit yang lama dan akta-akta notaris seperti Akta Pengakuan Hutang, Surat Kuasa Menjual, Akta Jual Beli, Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

<sup>70</sup>J.Satrio, Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang, Alumni, Bandung, 1991, hal. 119-120

ditandatangani dan dihadiri oleh debitur lama, debitur baru dan kreditur dilakukan dihadapan notaris.<sup>71</sup>

Proses alih debitur dalam pasal ini didahului dengan analisis kredit terhadap debitur baru, kemudian dibuat 1 perikatan, yaitu perikatan baru antara debitur baru dengan kreditur yang menghapuskan perikatan lama antara kreditur dengan debitur lama.

b. Persetujuan Kreditur Menurut Pasal 1417 BW

Perbedaan proses alih debitur antara cara delegasi yang diatur pasal 1417 BW berbeda dengan yang diatur pasal 1413 ayat 2 BW. Perbedaannya ialah dalam proses delegasi ada 3 perikatan yang terjadi, yaitu pengikatan antara debitur baru mengikatkan diri kepada dan diterima oleh kreditur, kemudian kreditur dengan debitur lama sepakat untuk membebaskan debitur lama.<sup>72</sup> Meskipun inisiatif datang dari debitur lama tetapi si kreditur tetap harus memberikan persetujuan adanya proses alih debitur karena berkaitan dengan hak kreditur mendapat pelunasan atas kredit yang telah diberikan ke debitur.

<sup>71</sup> Arpa Syura Tambuno. Tesis berjudul **Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah KPR-BTN Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangkaraya**, Pascasarjana Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2009, hal. 68-69

<sup>72</sup> J. Satrio. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Percampurang Hutang*, Alumni, Bandung, 1991, hal. 120

## 7. Risiko dalam Proses Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur

Suatu perjanjian dalam masa berlaku dijalankannya mengikat para pihak dengan menimbulkan hak dan kewajiban. Para pihak yang menjalankan hak dan kewajiban tidak sesuai dengan kesepakatan berpotensi menimbulkan risiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Pengertian risiko dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>73</sup> Adapun menurut Lopez pengertian risiko kredit ialah risiko yang dapat menurunkan nilai pinjaman perusahaan karena perubahan kemampuan debitur untuk melaksanakan pembayaran, baik perubahan itu merupakan wanprestasi nyata atau suatu perubahan yang masih berupa kemungkinan wanprestasi.<sup>74</sup>

Pelaksanaan perjanjian alih debitur atau novasi subjektif pasif dalam perjanjian kredit perbankan juga memiliki beberapa risiko, yaitu :

- a. Apabila kreditnya lunas maka sertifikat (agunan) hanya dapat diserahkan oleh pihak Bank kepada pihak I (penjual), karena sertifikat masih atas nama pihak I. Kecuali pihak pembeli dapat menunjukkan kepada pihak Bank surat kuasa secara notariil dari pihak penjual untuk pengambilan sertifikat tersebut.
- b. Apabila pihak I meninggal dunia, maka dimungkinkan ahli warisnya akan tetap mengakui bahwa tanah dan rumah tersebut masih menjadi haknya, meskipun pihak pembeli menunjukkan bukti kuitansi pembayaran. Dan apabila hal ini diproses secara hukum (gugatan) maka pihak ahli waris mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat.
- c. Apabila debitur lama (penjual) tidak beritikad baik dan datang ke Bank untuk melunasi sisa kreditnya, maka Bank akan menyerahkan sertifikat rumah yang telah dijual kepada yang bersangkutan.<sup>75</sup>

<sup>73</sup>Subekti, **Hukum Perjanjian**, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, hal : 59

<sup>74</sup>Andrey Uzzia Sitanggang, dkk., **Metode Pengalihan Kredit Sindikasi**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hal. 136

<sup>75</sup>[www.btn.co.id/ContentPage/FAQ/Kredit.aspx#FAQLink10](http://www.btn.co.id/ContentPage/FAQ/Kredit.aspx#FAQLink10) (website bank btn), diakses tanggal 20 November 2012, pukul 20.00 WIB.

Dilihat dari risiko yang timbul kebanyakan risiko yang dihadapi oleh debitur baru. Namun selain itu ada juga risiko yang potensi timbul dan merugikan si debitur lama. Hal ini terjadi ketika si debitur baru tidak lancar membayar angsuran atau terlambat. Kerugian yang muncul adalah adanya catatan hitam atas rekaman perkreditan yang dilakukan dalam pengawasan Bank Indonesia atas nama debitur lama, karena nama yang tercatat adalah debitur lama. Risikonya apabila kredit macet tidak terselamatkan maka si debitur lama sulit mendapatkan persetujuan kredit baru.

#### 8. Jenis Akta dalam Dokumen Perjanjian Alih Debitur

Dalam proses pelaksanaan alih debitur atau novasi subjektif pasif dibutuhkan beberapa dokumen yang harus oleh para pihak. Bentuk dokumen yang dibuat secara tertulis berbentuk akta. Pengertian akta menurut Subekti adalah surat atau tulisan yang sengaja dibuat dan ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak untuk dijadikan alat bukti.<sup>76</sup>

Akta dibedakan menjadi 2, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

##### a. Akta Otentik

Akta otentik diatur dalam pasal 1868 BW yang artinya adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- i. suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam

<sup>76</sup> Pendapat Soebekti dalam buku Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 101

tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

- ii. suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
  - iii. ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya.
  - iv. seorang pejabat yang diangkat oleh Negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid-impartiality*) dalam menjalankan jabatannya,
  - v. pernyataan dari fakta atau dari tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum dibidang hukum privat.<sup>77</sup>
- b. Akta Dibawah Tangan

Pengertian akta dibawah tangan yang diatur dalam pasal 1874 BW adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pegawai umum) untuk dijadikan alat bukti. Adapun karakteristik dari akta dibawah tangan menurut Sutarno ialah :

- i. bentuk akta dibawah tangan bebas,
- ii. akta dibawah tangan dibuat oleh para pihak,
- iii. akta dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum seperti akta otentik (sempurna) jika tanda tangan didalam akta tersebut diakui si penandatanganan,
- iv. akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan materiil jika tandatangannya diakui oleh yang menandatangani akta itu,
- v. untuk pembuktian didepan hakim, jika salah satu pihak mengajukan bukti akta dibawah tangan dan akta tersebut dibantah oleh pihak lawannya, maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan itu yang harus mencari alat bukti lain, misal saksi-saksi untuk membuktikan bahwa akta dibawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar ditandatangani oleh para pihak yang membantah.<sup>78</sup>

<sup>77</sup> Pendapat C.A. Kraan dalam buku Habib Adjie, **Hukum Notaris Indonesia**, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 127

<sup>78</sup> Sutarno. *Op. Cit.*, hal. 103-104

## D. Kajian Umum Tentang Putusan Pengadilan

### 1. Kewenangan Hakim Dalam Pengadilan

Salah satu perangkat negara dalam penegakan hukum ialah hakim. Hakim yang diberikan kewenangan dalam pengadilan untuk mengetahui, memeriksa dan memutuskan suatu perkara.<sup>79</sup> Proses peradilan perdata mengenali suatu asas yang disebut hakim bersifat menunggu, atau dalam bahasa Belandanya ialah *iudex ne procedat ex officio* yang diatur dalam pasal 118 HIR, 142 Rbg.<sup>80</sup> Tugas hakim ialah menunggu adanya perkara yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa dan melakukan proses memeriksa dan mengadili perkara tanpa boleh melakukan penolakan dengan alasan apapun.

Kewenangan seorang hakim agar tidak boleh menolak perkara dapat dijalankan sejak awal persidangan, sebab dalam kekuasaan hakim terdapat sebuah prinsip, yaitu prinsip *ius curia novit*. Prinsip *ius curia novit* ialah prinsip dalam mencari dan menemukan hukum, bahwa hakim dianggap mengetahui semua hukum.<sup>81</sup> Adanya prinsip *ius curia novit* memberikan kewenangan kepada hakim untuk melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Tugas seorang hakim tidak terbatas pada penemuan hukum (*rechtsvinding*) saja karena masih ada keberlanjutan dari suatu putusan hakim, apakah putusannya diikuti menjadi bahan pertimbangan bagi hakim lain dikemudian hari atas perkara yang sama. Yurisprudensi dibenarkan dalam pemakaiannya apabila ada kasus yang disengketakan tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif dan juga tidak dijumpai dalam hukum tak tertulis.

<sup>79</sup> Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1998, hal. 201

<sup>80</sup> *Ibid.*, hal. 11

<sup>81</sup> M. Yahya Harahap, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 821

## 2. Pengertian Putusan Pengadilan

Suatu perkara yang diajukan ke pengadilan akan diselesaikan dengan 2 bentuk, yaitu penyelesaian dalam peradilan *contentieus* disebut putusan sedangkan penyelesaian perkara dalam peradilan *voluntair* disebut penetapan.<sup>82</sup> Perbedaannya adalah apabila penetapan tidak ada 2 pihak yang bersengketa dan yang diajukan ke pengadilan adalah permohonan, sedangkan apabila putusan itu ada gugatan yang diajukan salah satu pihak yang bersengketa dalam persidangan.

Putusan hakim ialah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak.<sup>83</sup> Hakim yang bertugas dan berwenang memeriksa di persidangan dan telah mengetahui suatu kebenaran yang ada serta sudah menemukan hukumnya maka harus membuat putusan untuk para pihak. Karena dengan salah satu pihak mengajukan gugatan ke pengadilan maka para pihak memiliki keyakinan untuk hakim dengan wewenangnya dapat menyelesaikan sengketa yang ada. Mengingat cara penyelesaian masalah ada 2, yaitu litigasi dan non litigasi.

Jenis putusan hakim dalam literatur Belanda terbagi menjadi 2, yaitu *vonniss* dan *gewijsde*.<sup>84</sup> Inti dari jenis putusan tersebut adalah *Vonnis* adalah putusan yang belum berkekuatan hukum tetap, sedangkan *Gewijsde* adalah putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Dengan dasar hukum acara perdata di Indonesia masih menggunakan HIR maka 2 jenis putusan pengadilan itu berlaku juga di Indonesia, hanya saja penyebutannya berbeda yaitu putusan

<sup>82</sup> Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1998, hal. 202

<sup>83</sup> *Ibid.*, hal. 202

<sup>84</sup> *Ibid.*, hal. 205

sementara dan putusan akhir. Putusan sementara adalah putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang berfungsi untuk memungkinkan dan mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara seterusnya.<sup>85</sup> Contoh dari putusan sementara adalah putusan atas tuntutan provisi, pemeriksaan ditempat dan pemisahan beberapa gugatan.<sup>86</sup>

Jenis putusan berikutnya adalah putusan akhir, dimana putusan akhir adalah putusan yang dijatuhkan di akhir persidangan setelah dilakukan pemeriksaan. Putusan akhir belum tentu memiliki kekuatan hukum yang tetap sepanjang masih terbuka upaya hukum lainnya, seperti banding dan kasasi. Putusan akhir memiliki 3 jenis putusan akhir, yaitu putusan kondemnator, putusan deklarator dan putusan konstitutif.<sup>87</sup>

### 3. Kedudukan Putusan Pengadilan dalam Sistem Hukum Indonesia

Beberapa Negara di Dunia yang menggunakan sistem hukum membagi sistem hukum menjadi 2 macam, yaitu sistem hukum *civil law*, sistem hukum *common law*, sistem hukum adat dan sistem hukum islam<sup>88</sup>. Namun 2 sistem hukum yang banyak dianut adalah sistem hukum *civil law* dan *common law*. Sistem hukum yang berlaku dalam suatu negara mempengaruhi sumber hukum utama yang menjadi panduan dalam hierarki tertinggi dalam tata urutan peraturan. Didalam sistem hukum *civil law* yang menjadi sumber hukum tertinggi adalah hukum tertulis yang dikodifikasikan dengan wujud peraturan perundang-

<sup>85</sup> Abdulkadir Muhammad, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 163

<sup>86</sup> *Ibid.*, hal. 163

<sup>87</sup> *Ibid.*, hal. 164

<sup>88</sup> Abdoel Djamali, **Pengantar Hukum Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 68

undangan, sedangkan sistem hukum *common law* yang menjadi sumber hukum tertinggi adalah putusan hakim/yurisprudensi.

Sistem hukum yang berlaku di Indonesia adalah sistem hukum *civil law*, dimana sumber hukum tertinggi adalah perundang-undangan. Meskipun undang-undang menjadi sumber hukum utama namun tidak menutup kemungkinan untuk hukum ditemukan di sumber lain, seperti halnya kebiasaan, perjanjian, yurisprudensi dan doktrin para ahli. Hukum di Indonesia dapat ditemukan dalam 3 sumber utama, yaitu hukum tertulis/undang-undang, yurisprudensi dan kebiasaan. Keberadaan tiga sumber hukum utama tersebut untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat yang dinamis dengan menjadi kesatuan peraturan yang saling berkaitan, dimana hukum kebiasaan yang menjadi landasan adanya hukum tertulis dan dilaksanakannya hukum tertulis diterjemahkan secara khusus oleh hakim dalam yurisprudensi. Hasil penerjemahan hakim yang dipengaruhi situasi pendukung di tiap-tiap perkara membatasi berlakunya pertimbangan hakim yang digunakan diputusan, sebab putusan hakim hanya mengikat terbatas para pihak dalam perkara saja.

Keberadaan yurisprudensi di Indonesia adalah sebagai penerjemah dari undang-undang, dikarenakan sifat undang-undang yang mengatur secara universal dan sifatnya statis. Sifat universal membutuhkan penerjemahan secara khusus dari pihak yang ahli dan berwenang, dalam hal ini adalah hakim di pengadilan yang dipengaruhi oleh keadaan khusus para pihak dalam suatu persoalan, sedangkan sifat statis digunakan untuk memenuhi kebutuhan hukum. Hakim pengadilan dalam memutuskan perkara harus mencari dan atau menemukan hukum untuk memutus suatu perkara, sebab salah satu asas peradilan yang berkaitan dengan

kewenangan hakim bahwa hakim dilarang menolak perkara dengan alasan tidak ada aturan yang mengatur.

Kedudukan putusan hakim di sistem hukum Indonesia yang sebagai sumber hukum formil, menjadi landasan bahwa apabila ada suatu perkara yang belum ada aturannya namun diwaktu yang lalu pernah ada perkara yang sama maka hakim dapat mengikuti isi putusan hakim terdahulu. Landasan pernyataan demikian adalah bahwa hakim dalam memutuskan suatu perkara dapat mencari hukum yang ada beberapa sumber hukum, yaitu perundang-undangan, hukum yang tidak tertulis, putusan desa, yurisprudensi dan ilmu pengetahuan.<sup>89</sup> Tata cara hakim mengikuti pertimbangan hakim sebelumnya ialah dengan cara mencantumkan nomor registrasi putusan yang diikutinya pada putusan.

#### **4. Implikasi Yuridis Putusan Pengadilan**

Kewenangan hakim dalam menangani perkara dibatasi oleh syarat-syarat untuk sebuah gugatan dapat diterima oleh hakim dengan dipenuhinya syarat formil dan materiil. Sebuah gugatan dalam pemenuhan persyaratannya berkaitan dengan keberlanjutan proses peradilan, karena gugatan dapat dilanjutkan dengan 3 hal, yaitu : gugatan tidak diterima, gugatan ditolak dan gugatan dikabulkan.

Tindak lanjut dari surat gugatan ialah berlanjut dengan jenis putusan yang diberikan. Setelah surat gugatan diterima maka tahap selanjutnya ialah melakukan pemeriksaan perkara. Sebuah putusan yang diberikan oleh hakim dalam sebuah persidangan isinya dibedakan menjadi 2, yaitu : mengabulkan gugatan penggugat,

---

<sup>89</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 195

baik untuk seluruhnya atau sebagian dan menolak gugatan penggugat seluruhnya.<sup>90</sup>

Putusan pengadilan memiliki implikasi yuridis sesaat setelah dibacakan oleh hakim dimuka sidang. Implikasi yuridis atau akibat hukum yang timbul bagi para pihak berbeda-beda tergantung dari isi putusan. Implikasi yuridis suatu isi putusan memiliki keterkaitan pada 3 hal, yaitu kekuatan putusan, hak dan kewajiban dan upaya hukum selanjutnya.

Implikasi yang ditimbulkan oleh suatu putusan dikarenakan sebuah putusan hakim memiliki kekuatan hukum. Adapun yang dimaksudkan dengan kekuatan putusan, yaitu : kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial.<sup>91</sup> 3 kekuatan putusan merupakan pembagian berdasarkan akibat atau implikasi yang ditimbulkan dari putusan, adapun penjelasannya ialah :

a. Kekuatan Mengikat

Pasal 1917 BW mengatur bahwa suatu putusan memiliki kekuatan hukum mengikat kepada kedua pihak yang bersengketa. Kata mengikat memiliki arti bahwa kedua pihak harus patuh dan tunduk terhadap putusan yang diberikan oleh hakim. Karena apa yang diputus oleh pengadilan dianggap benar dan pihak-pihak wajib mematuhi dan memenuhi putusan tersebut.<sup>92</sup>

<sup>90</sup>Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 711

<sup>91</sup>Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1998, hal. 205

<sup>92</sup> Abdulkadir Muhammad, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 175

b. Kekuatan Pembuktian

Dituangkannya putusan dalam bentuk tertulis memiliki tujuan sebagai alat bukti bagi para pihak yang dibutuhkan untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaan.<sup>93</sup>

c. Kekuatan Eksekutorial

Suatu putusan diharapkan dapat dilaksanakan isinya oleh pihak yang gugatannya dikabulkan. Oleh karena itu suatu putusan hakim harus memiliki kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.<sup>94</sup>

Selain kekuatan putusan implikasi yuridis juga dapat dilihat dari hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan hakim dalam putusan. Isi putusan pengadilan salah satunya adalah amar atau *dictum*, yang merupakan jawaban terhadap petitum daripada gugatan.<sup>95</sup> Bagian dari amar dibedakan menjadi 2, yaitu *deklaratif* dan *dispositif*. Arti dari *deklaratif* ialah penetapan daripada hubungan hukum yang menjadi sengketa, sedangkan *dispositif* ialah memberi hukum atau hukumannya, yang mengabulkan atau menolak gugatan.<sup>96</sup> Bagian amar merupakan pokok dari sebuah putusan yang menyebutkan bagian hubungan hukum lebih lanjut antara para pihak atas adanya putusan karena dengan adanya putusan tersebut muncul hak dan kewajiban para pihak yang berperkara.

Beberapa hak dan kewajiban yang secara umum yang ditimbulkan dalam suatu isi putusan pengadilan ialah :

<sup>93</sup> *Ibid.*, hal. 210

<sup>94</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 211

<sup>95</sup> *Ibid.*, hal. 215

<sup>96</sup> *Ibid.*, hal. 217

- a. bahwa dengan adanya klausul *constitutif*, *declaratoir* dan *condemnatoir* maka para pihak terikat dan wajib untuk melaksanakan putusan sesuai sifat putusan. Jika pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan maka pihak yang menang dapat memaksa pihak lawan dengan mengajukan permohonan eksekusi yang diatur dalam pasal 195 HIR.<sup>97</sup>
- b. bahwa ada kewajiban membayar sejumlah biaya perkara bagi pihak yang dikalahkan. Hal ini diatur dalam pasal 181 ayat 1 HIR.
- c. bahwa pihak yang merasa putusan tidak sesuai atau ada kekeliruan yang terjadi pada putusan maka pihak tersebut dapat melakukan upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.<sup>98</sup>

Implikasi yuridis putusan yang berupa adanya hak yang diberikan pengadilan berupa hak untuk mengajukan upaya hukum lanjutan kepada para pihak yang merasa tidak puas akan putusan hakim atau kepada para pihak yang merasa putusan hakim merugikannya. Adanya upaya hukum lanjutan ini untuk mendapatkan suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap sebab jika putusan sifatnya sudah berkekuatan hukum tetap maka proses upaya hukum akan tertutup dan perkara tidak dapat disidangkan kembali karena ada asas *nebis in idem*, kecuali dengan peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung.

Dilihat dari kekuatan dan isi putusan maka dilaksanakannya putusan juga berkaitan dengan jenis putusan. Hukum acara perdata mengatur tiga jenis putusan

<sup>97</sup> Soesilo, **RIB/HIR DENGAN PENJELASAN**, Politeia, Bogor, 1995, hal. 141

<sup>98</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, Hal. 224

akhir.<sup>99</sup> Namun HIR tidak mengatur mengenai sifat-sifat putusan namun dapat dilihat di penjelasan pasal 180 HIR bahwa putusan ada ada yang bersifat *condemnatoir, constitutief dan declaratoir*. Hal ini dibagi berdasarkan isi putusannya.<sup>100</sup> Adapun pengertiannya ialah :

- a. Putusan *declaratoir* adalah putusan yang bersifat hanya menerangkan, menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata. Contohnya penetapan ahli waris.
- b. Putusan *constitutif* adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Contohnya putusan pailit.
- c. putusan *condemnatoir* adalah putusan yang bersifat penghukuman. Contohnya penyerahan objek perjanjian yang berada dalam penguasaan tergugat<sup>101</sup>.

Penggolongan yang bermacam-macam pada putusan pengadilan ditentukan dari isi putusan yang akibatnya terkait dengan pelaksanaan dari kekuatan hukum putusan. Sifat hakim yang harus objektif dalam memutuskan menjadi kewajiban hakim dalam menjalankan tugasnya sebagai pencipta keadilan, karena putusan yang dikeluarkan oleh hakim berkaitan dengan hak dan keadaan para pihak.

<sup>99</sup> Abdulkadir Muhammad, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 164

<sup>100</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 221

<sup>101</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op. Cit.*, hal. 109-110

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Pada Bab III tentang metode penelitian ini penulis akan menjabarkan tentang jenis penelitian, metode pendekatan, jenis dan sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum, teknis analisis bahan hukum dan definisi konseptual.

##### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipilih penulis dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>102</sup> Dalam penelitian ini penulis akan menemukan aturan hukum tentang alih debitur tanpa persetujuan kreditur dengan cara mencari dan menganalisis dari pertimbangan hakim yang ada di setiap putusan yang penulis jadikan sebagai bahan hukum primer. Jenis penelitian ini dipilih penulis karena penelitian dilakukan dengan cara analisis penelitian terhadap produk hukum dalam sumber hukum Indonesia yang terkait bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

Produk hukum dalam sumber hukum Indonesia yang penulis maksud ialah beberapa pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan dengan nomor 130/Pdt.G/2010/PN.BB, nomor 78/Pdt/2011/PT.BTN, nomor 35/Pdt.G/2012 /PN.SBY, nomor 138/Pdt.G/2010/PN.Ska dan 1276 K/Pdt/2005, beberapa pasal di

<sup>102</sup>Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 35

BW yaitu 1230, 1338, 1340, 1341, 1413,1414,1415,1416 dan 1417 BW terkait pasal perjanjian, Ketentuan Hukum Acara Perdata yang tercantum dalam *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) pasal 181 dan 195 terkait putusan pengadilan dan beberapa perjanjian seperti perjanjian kredit BNI, perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian kuasa.

## B. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini meliputi :

- a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan<sup>103</sup>. Penulis melakukan pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini, meneliti berbagai ketentuan hukum positif yang dilakukan untuk menjelaskan aturan hukum yang berlaku atas bentuk perlidungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur yang ada dalam hukum positif Indonesia.

Hukum positif yang dimaksud ialah yurisprudensi dalam putusan pengadilan dengan nomor 130/Pdt.G/2010/PN.BB, nomor 78/Pdt/2011/PT.BTN, nomor 35/Pdt.G/2012 /PN. SBY, nomor 138/Pdt.G/2010/PN.Ska dan 1276 K/Pdt/2005, beberapa pasal di BW yaitu 1230, 1338, 1340, 1341, 1413,1414,1415,1416 dan 1417 BW terkait pasal perjanjian, Ketentuan Hukum Acara Perdata yang tercantum dalam *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) pasal 181 dan

---

<sup>103</sup> *Ibid.*,hal. 96

195 terkait putusan pengadilan dan beberapa perjanjian seperti perjanjian kredit BNI, perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian kuasa yang berkaitan dengan proses alih debitur.

- b. Pendekatan Kasus ( *Casse Approach*), Peneliti memilih pendekatan kasus dengan mempelajari beberapa putusan. Tujuan pendekatan kasus ialah untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.<sup>104</sup> Dalam pendekatan kasus ini yang dijadikan pemahaman oleh peneliti ialah *ratio decendi*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada putusan.<sup>105</sup> Jadi yang dilihat penulis dalam melakukan penelitian adalah bagaimana penerapan peraturan yang terdapat dalam pertimbangan hakim untuk memutus perkara yang terkait dengan masalah bentuk perlidungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur yang ada dalam perkara putusan dengan nomor 130/Pdt.G/2010/PN.BB, nomor 78/Pdt/2011/PT.BTN, nomor 35/Pdt.G/2012/PN.SBY, nomor 138/Pdt.G/2010/PN.Ska dan 1276 K/Pdt/2005 yang kasusnya memiliki persamaan yaitu mengenai alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

<sup>104</sup>Jhonny Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal. 321

<sup>105</sup>M.Syamsudin, **Operasionalisasi Penelitian Hukum**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 58

## C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

### 1. Jenis Bahan Hukum

Penelitian ini bersifat normatif maka fokus penelitian ini didasarkan pada studi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder<sup>106</sup>. Dalam penelitian ini penulis memilih menggunakan jenis bahan hukum sekunder, dengan jenis bahan hukum berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier :

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah peraturan perundang-undangan, selain itu juga putusan pengadilan Indonesia<sup>107</sup>. Bahan hukum primer yang digunakan penulis ialah berupa :

##### i. Putusan Pengadilan Nomor :

1. 130/Pdt.G/2010/PN.BB,
2. 78/Pdt/2011/PT.BTN,
3. 35/Pdt.G/2012/PN.SBY,
4. 138/Pdt.G/2010/PN.Ska,
5. 1276 K/Pdt/2005.

ii. BW (*Burgelijk Wet boek*), khususnya pada buku ke III tentang Perikatan pasal 1230, 1338, 1340, 1341, 1413,1414,1415,1416 dan 1417.

iii. Ketentuan Hukum Acara Perdata yang tercantum dalam *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR), khususnya pasal 181 dan 195 tentang Putusan ;

<sup>106</sup>Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, **Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer**, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012, hal. 51

<sup>107</sup> Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, *Op. Cit.*, hal. 51

iv. Perjanjian yang berbentuk perjanjian kredit, perjanjian jual beli dan perjanjian kuasa menjual.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis ialah dengan menggunakan buku-buku teks, literatur pendapat para sarjana dalam tesis dan skripsi yang terkait dengan bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

c. Bahan Hukum Tersier

Penulis menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Selain menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier penulis juga menggunakan data penunjang berupa hasil wawancara dengan salah satu pegawai bank.

## 2. Sumber Bahan Hukum

Penulis menemukan bahan hukum yang dijadikan bahan penelitian yang terdapat di beberapa tempat, yaitu :

### a. Bahan Hukum Primer

Penulis melakukan penelusuran pustakan bahan hukum di beberapa tempat, seperti di Pusat Dokumen dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya Malang, dan dengan *browsing* melalui jaringan internet terkait putusan pengadilan yang didapatkan di *website* resmi Mahkamah Agung.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Penelusuran pustaka ini penulis lakukan di Pusat Dokumen dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya Malang, Toko Buku Sekitar Malang Raya dan dengan *browsing* melalui jaringan internet.

### c. Bahan Hukum Tersier

Untuk mendapatkan bahan hukum tersier penulis melakukan penelusuran kamus hukum di Perpustakaan pribadi dan *browsing* melalui jaringan internet.

#### **D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier dalam penelitian ini, penulis lakukan dengan studi kepustakaan (*library research*) dengan mencari bahan hukum di beberapa sumber hukum, mengumpulkan bahan hukum, memilih bahan hukum, melakukan analisis bahan hukum yang sudah terpilih dan relevan untuk dijadikan dasar untuk menganalisa rumusan masalah. Selain itu penulis juga melakukan studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan dan melakukan *searching* untuk mengumpulkan putusan-putusan pengadilan melalui yang terkait dengan bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

#### **E. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Teknik analisis dalam sebuah penelitian dipengaruhi dengan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian. Pendekatan yang digunakan peneliti adalah pendekatan undang-undang dan kasus sehingga memerlukan penafsiran untuk memahami lebih lanjut makna dari peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini peneliti memilih menggunakan interpretasi hukum atau penafsiran hukum untuk makna undang-undang dan putusan pengadilan dengan metode interpretasi gramatikal. Jadi dilakukan pemahaman undang-undangan dan putusan pengadilan secara tekstual hal yang terkait dengan pengaturan bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang tercantum dalam

putusan pengadilan, BW dan beberapa perjanjian, yaitu perjanjian kredit BTN, perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian kuasa.

#### **F. Definisi Konseptual**

1. Perlindungan Hukum yang dimaksud adalah perlindungan hukum preventif dan represif yang ada untuk melindungi debitur baru dalam putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Perlindungan hukum preventif dilaksanakan dengan cara debitur baru membuat perjanjian tertulis untuk dijadikan alat bukti adanya proses alih debitur, sedangkan perlindungan hukum represif dilakukan dengan cara menyelesaikan sengketa melalui mengajukan gugatan di pengadilan agar putusan pengadilan dapat menciptakan penyelesaian yang adil dan pasti.
2. Implikasi Yuridis adalah akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Akibat hukum dari suatu putusan pengadilan terkait kekuatan putusan, hak dan kewajiban serta upaya hukum yang dapat dilaksanakan karena adanya putusan nomor 130/Pdt.G/2010/PN.BB, nomor 78/Pdt/2011/PT.BTN, nomor 35/Pdt.G/2012 /PN.SBY, nomor 138/Pdt.G/ 2010/PN.Ska dan nomor 1276 K/Pdt/2005.
3. Putusan Pengadilan yang dimaksud dalam penelitian ini oleh penulis dibatasi pada putusan yang terkait kasus alih debitur tanpa persetujuan kreditur, yaitu putusan dengan nomor 130/Pdt.G/2010/PN.BB, nomor

78/Pdt/2011/PT.BTN, nomor 35/Pdt.G/2012/PN.SBY, nomor 138/Pdt.G/2010/PN.Ska dan nomor 1276 K/Pdt/2005.

4. Gugatan Debitur Baru adalah ialah gugatan yang diajukan ke pengadilan atas dasar adanya kerugian yang dialami oleh debitur baru yang telah melaksanakan kewajiban melunasi sisa utang debitur lama ke kreditur namun tidak mendapat kontraprestasi berupa penyerahan sertifikat rumah dari kreditur.
5. Perjanjian Alih Debitur adalah perjanjian yang dibuat dengan isi untuk melakukan pengalihan kewajiban melunasi sisa hutang dan objek perjanjian kredit (rumah) dari debitur lama ke debitur baru.
6. Persetujuan Kreditur yang dimaksud ialah persetujuan secara tertulis sebagai bukti bahwa kreditur mengetahui adanya proses pengalihan utang secara novasi subjektif pasif atau alih debitur.

## BAB IV

### PEMBAHASAN

Dalam bab 4 tentang pembahasan penulis akan menjawab rumusan masalah dari penelitian ini. Isi dari pembahasan terdiri dari posisi kasus putusan pengadilan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur, bentuk perlindungan hukum alih debitur dalam putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur.

#### **A. Posisi Kasus Putusan Pengadilan yang Mengabulkan Gugatan debitur Baru dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur**

##### **1. Gambaran Umum Posisi Kasus Putusan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur**

Sebelum membahas rumusan masalah skripsi ini penulis akan memberikan gambaran umum mengenai posisi kasus dari 5 putusan yang dijadikan sebagai bahan hukum primer penelitian ini agar terlihat apa yang menjadi persamaan dan perbedaan yang ada pada masing-masing tiap putusan. Berikut ini akan disebutkan posisi kasus dari masing-masing 5 putusan :

a. Putusan No. 130/PDT.G/2010/PN. BB

Putusan dari tingkat 1 di Pengadilan Negeri Bale Bandung ini para pihaknya adalah Penggugat (P) adalah debitur baru, Tergugat (T) adalah debitur lama dan Turut Tergugat (TT) adalah kreditur dari perjanjian kredit atas sebuah rumah. Alasan yang dimiliki debitur baru mengajukan gugatan adalah karena debitur baru merasa dirugikan atas perbuatan debitur lama, yaitu menghilangnya atau tidak diketahui keberadaannya. Perbuatan debitur lama tersebut mengakibatkan kesepakatan alih debitur antara debitur baru dan kreditur tidak dapat dilaksanakan, karena debitur lama tidak melaksanakan kewajiban mengambil dan menyerahkan sertifikat rumah dari kreditur kepada debitur baru yang sudah melunasi sisa angsuran kredit kepada kreditur atas nama debitur lama. dan ketika debitur baru ingin meminta haknya.

Tindakan debitur baru menggugat debitur lama dan diikuti turut tergugat adalah kreditur, dikarenakan debitur baru memiliki hubungan hukum dengan debitur lama dan objek perjanjian kredit yang mengikat debitur lama dan kreditur. Hubungan hukum itu terjadi karena debitur lama membuat kesepakatan dengan debitur baru untuk melakukan tindakan alih debitur atas rumah yang menjadi objek perjanjian KPR. Adanya kesepakatan alih debitur itu menimbulkan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak.

Penulis memberikan gambaran untuk posisi kasus pada putusan ini dapat dilihat dari proses lahirnya perjanjian pokok KPR antara debitur lama dengan kreditur hingga terjadinya proses alih debitur untuk menjelaskan kronologi dan hubungan hukum yang timbul diantara para pihak. Berikut adalah kronologi perkara dalam putusan : bahwa pada tanggal 11 November 1991 debitur

lama/tergugat mengajukan permohonan KPR kepada kreditur/turut tergugat atas sebuah rumah X dengan masa cicilan dalam jangka waktu tertentu. Ketika tanggal 9 Juli 1992 debitur lama dan debitur baru bersepakat mengadakan jual beli rumah X yang menjadi objek KPR tersebut. Namun dikarenakan rumah masih dalam masa cicilan dan diagunkan di kreditur maka jual beli dilakukan secara dibawah tangan dengan ketentuan alih debitur. Kesepakatan yang ada dalam alih debitur adalah debitur baru membayar uang pengalihan 2 tahap, yaitu sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) pada tanggal 1 Juli 1992 dan Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) pada tanggal 9 Juli 1992 yang kedua pembayaran dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran yang bermaterai cukup.

Kesepakatan lainnya ialah setelah dilakukan pembayaran uang pengalihan maka debitur baru dapat menempati rumah dan berkewajiban membayar sisa cicilan kepada kreditur hingga lunas. Sedangkan kewajiban debitur lama ialah menyerahkan mengambil dan menyerahkan sertifikat dari kreditur ke debitur baru ketika sudah terjadi pelunasan sisa angsuran. Tahap selanjutnya debitur baru menjalankan kewajibannya membayar lunas sisa utang kepada kreditur pada tanggal 25 Februari 2002 namun yang terjadi adalah ketika debitur baru menagih kewajiban debitur lama untuk mengambil sertifikat dan surat-surat kepemilikan rumah yang masih dikuasai kreditur, namun keberadaan debitur lama tidak diketahui keberadaannya.

Untuk memperjuangkan haknya debitur baru mengajukan permohonan atas penyerahan sertifikat dan surat-surat kepemilikan rumah kepada kreditur namun ditolak karena surat-surat rumah X tercatat atas nama debitur lama dan sesuai prosedur operasional bahwa hanya pemilik yang namanya tertera dalam

sertifikat yang dapat mengambilnya. Pihak kreditur dikarenakan sudah mendapat pelunasan dan tidak memiliki hak untuk memegang jaminan atas rumah X tersebut maka jika benar debitur baru yang telah melunasi utang, kreditur menawarkan solusi bahwa debitur baru dapat mengambil sertifikat melalui putusan pengadilan. Untuk itu dengan alasan wanprestasi debitur lama maka debitur baru mengajukan gugatan ke pengadilan. .

b. Putusan No. 1276K/PDT/2005

Putusan dari tingkat Mahkamah Agung ini para pihaknya ialah debitur baru sebagai penggugat(P)/terbanding/termohon kasasi dan debitur lama sebagai tergugat(T)/pembanding/ pemohon kasasi. Alasan yang dimiliki debitur baru mengajukan gugatan adalah karena debitur baru merasa dirugikan atas perbuatan debitur lama yang mengingkari kesepakatan alih debitur, yaitu debitur lama diam-diam mengambil sertifikat rumah yang menjadi objek kesepakatan yang sebelumnya masih dalam jaminan di kreditur dan tidak mau menyerahkan sertifikat kepada debitur baru. Tindakan mengambil sertifikat secara diam-diam diketahui oleh debitur baru setelah diketahui bahwa sisa angsuran yang ada dikreditur telah dinyatakan lunas. Adanya kesepakatan alih debitur diantara debitur lama dan baru menimbulkan adanya hubungan hukum diantara para pihak.

Penulis menemukan kronologi posisi kasus dalam putusan ini ialah debitur lama mengikatkan diri kepada kreditur atas sebuah KPR rumah dengan jangka waktu tertentu, pada pertengahan masa cicilan tertanggal 22 Juni 1989 debitur lama mengalihkan rumah tersebut kepada debitur baru dengan isi kesepakatan yaitu debitur baru dapat menempati rumah dengan kewajiban membayar uang

pengalihan sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan melunasi sisa cicilan rumah dengan menyetorkan kepada debitur lama sejumlah Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) setiap bulannya. Setelah bulan September 1997 sisa cicilan utang dinyatakan lunas oleh kreditur.

Namun permasalahan yang terjadi adalah ketika debitur baru mengetahui bahwa cicilan telah dinyatakan lunas oleh kreditur dan debitur baru meminta debitur lama mengambil sertifikat kepada kreditur, namun yang terjadi diketahui oleh debitur baru bahwa debitur lama telah secara diam-diam mengambil sertifikat tanpa sepengetahuan debitur baru. Dan ketika debitur baru meminta debitur lama untuk menyerahkan sertifikat yang terjadi adalah debitur lama tidak mau menyerahkan kepada debitur baru dan mengancam mengalihkan kepemilikan kepada pihak ke-3. Alasan debitur lama menolak memberikan sertifikat karena menganggap kesepakatan yang dibuat antara debitur lama dan debitur baru bukan kesepakatan alih debitur, melainkan kesepakatan pinjam-meminjam dengan jaminan rumah.

Debitur lama mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri Bekasi untuk diputus bahwa kesepakatan yang dibuat debitur lama dan debitur baru sebelumnya adalah proses jual beli yang sah dan karena proses jual beli adalah sah maka debitur baru adalah pemilik sah rumah tersebut. Oleh karena itu debitur lama harus menyerahkan sertifikat rumah ke debitur baru. Putusan PN. Bekasi No, 63/PDT.G/2003/PN.BKS memenangkan gugatan debitur baru. Pihak debitur lama selaku tergugat tidak menerima putusan dan mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung namun putusan yang dikeluarkan PT Bandung memenangkan kembali debitur baru dengan dikeluarkan

putusan No. 258/PDT/2004/PT.BDG. Pihak debitur lama kembali mengajukan upaya hukum selanjutnya, yaitu pengajuan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan di PN dan PT maka hasil dari Putusan MA No. 1276/K/PDT/2005 yang menolak permohonan kasasi dan kembali memenangkan pihak debitur baru yang menyatakan peralihan hak atas rumah adalah sah dan menyatakan debitur baru telah melunasi sisa angsuran oleh karena itu debitur lama yang dinyatakan telah wanprestasi harus menyerahkan sertifikat dan bersama-sama menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli.

c. Putusan No. 78/PDT/2010/PT. BTN

Putusan di tingkat Pengadilan Tinggi para pihaknya adalah debitur baru sebagai penggugat(P)/terbanding, kreditur sebagai tergugat(T)/pemanding dan debitur lama sebagai turut tergugat(TT)/turut terbanding. Alasan debitur baru mengajukan gugatan ke pengadilan adalah karena debitur baru dirugikan oleh perbuatan kreditur, yaitu ketika kreditur telah menerima hak pelunasan atau utang namun kreditur tidak mau melaksanakan kewajibannya membuat dan menyerahkan sertifikat kepemilikan objek perjanjian dengan alasan perjanjian jual beli dengan debitur lama batal.

Hubungan hukum yang dimiliki debitur baru terhadap debitur lama adalah perjanjian alih debitur yang disepakati dan dibuat secara tertulis berbentuk akta notaril. Perjanjian alih debitur yang dituangkan dalam pengikatan perjanjian jual beli memberikan hak dan kewajiban kepada debitur lama sebagai kreditur/penjual dari debitur baru. Sehingga ketika debitur baru telah melaksanakan kewajibannya maka ia dapat menuntur debitur lama untuk memberikan hak debitur baru. Terkait

pelaksanaan kewajiban debitur baru untuk memberikan sertifikat rumah/objek perjanjian berhubungan dengan peranan kreditur. Maka ketika kreditur menolak menerbitkan dan memberikan sertifikat kepada debitur lama maka akan menimbulkan kerugian bagi debitur baru.

Penulis memberikan gambaran kronologi posisi kasusnya melalui tahapan awal lahirnya hubungan hukum antara debitur lama, kreditur dan debitur baru. Pertama debitur lama mengajukan permohonan KPR atas sebuah rumah X kepada kreditur dengan jangka waktu tertentu, kemudian ditengah-tengah masa pelunasan tertanggal 23 Agustus 1997 debitur lama dan debitur baru bersepakat untuk mengadakan jual beli atas rumah X yang dituangkan dalam sebuah pengikatan jual beli dan surat kuasa dihadapan notaris tentu dengan kesepakatan bahwa jual beli baru dapat dilakukan setelah uang lunas. Ketika debitur baru membayar pelunasan dipercepat kepada kreditur, maka debitur baru meminta debitur lama untuk mengambil sertifikat kepada kreditur namun permintaannya ditolak. Alasan penolakan debitur adalah perjanjian jual beli antara debitur lama dan kreditur batal karena ada salah satu pasal tentang larangan pengalihan yang dilakukan oleh debitur lama. Pihak kreditur tetap membatalkan perjanjian dengan debitur baru, meskipun kreditur telah mendapatkan hak pelunasannya dari debitur baru.

Putuan Pengadilan Negeri Tangerang No, 528/PDT.G/2010/PN.TNG memutuskan bahwa proses peralihan adalah sah dan pihak kreditur/tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga isi putusan adalah mengabulkan gugatan debitur baru. Kreditur sebagai pihak yang kalah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Banten namun permohonan banding tergugat ditolak oleh PT Banten dengan dikeluarkannya putusan No. 78/PDT/2011/PT. BTN yang berisi

menguatkan putusan PN Tangerang yang mengabulkan gugatan penggugat/debitur baru sebagian.

d. Putusan No. 35/PDT.G/2012/PN.SBY

Putusan dari tingkat I Pengadilan Negeri Surabaya ini para pihaknya adalah debitur baru sebagai penggugat (P), debitur lama sebagai tergugat (T) dan kreditur sebagai turut tergugat (TT). Alasan debitur baru mengajukan gugatan ke pengadilan karena merasa dirugikan oleh perbuatan debitur lama, yaitu menghilang atau tidak diketahui keberadaannya. Perbuatan debitur lama tersebut mengganggu kelancaran kesepakatan alih debitur yang telah disepakati antara debitur baru dan debitur lama bahwa debitur baru yang sudah melunasi sisa angsuran tidak dapat memiliki sertifikat rumah dikarenakan masih dalam penguasaan kreditur dan hanya debitur baru yang boleh mengambil sertifikat karena namanya tercatat sebagai pemilik. Oleh karena adanya kesepakatan alih debitur dan tidak dilaksanakannya isi kesepakatan alih debitur maka para pihak memiliki hubungan hukum

Penulis memberikan kronologi bagaimana bisa terjadi proses alih debitur yang dari awal hubungan debitur lama dan kreditur serta debitur lama dengan debitur baru. Tahapan yang mengawali perkara ialah dengan debitur lama mengikatkan diri kepada kreditur dengan landasan sebuah perjanjian KPR atas rumah dalam jangka waktu tertentu, dalam masa pencicilan debitur lama mengalihkan rumah tersebut kepada debitur baru dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Isi kesepakatannya adalah bahwa setelah debitur baru membayar uang pengalihan sejumlah Rp. 40.000.000,- (empatpuluh

juta rupiah) kepada debitur lama maka debitur baru dapat menempati rumah. Kesepakatan lainnya adalah setelah debitur baru membayar lunas cicilan kepada kreditur atas nama debitur lama maka debitur lama akan mengambil dan menyerahkan sertifikat yang ada di kreditur kepada debitur baru.

Permasalahan terjadi ketika debitur baru sudah membayar lunas dengan bukti pelunasan tertanggal 1 Juli 2004 dari kreditur namun bukti tersebut hilang dan sudah dilaporkan ke kantor polisi untuk diganti dengan surat keterangan tanda lapor hilang, debitur baru meminta debitur lama untuk melaksanakan kewajibannya mengambil sertifikat namun debitur lama tidak mau, setelah itu debitur baru mengajukan sendiri permohonan pengambilan sertifikat kepada kreditur namun ditolak kembali. Perbuatan wanprestasi debitur lama yang tidak melaksanakan isi kesepakatan merugikan debitur baru.

e. Putusan No. 138/PDT.G/2010/PN.SKA

Putusan dari tingkat pertama di Pengadilan Negeri Surakarta. Dalam putusan ini para pihaknya adalah debitur baru sebagai penggugat (P), debitur lama sebagai tergugat 1 (T1), Departemen Pekerjaan Umum Perumnas sebagai tergugat 2 (T2) dan kreditur sebagai tergugat 3 (T3). Alasan debitur baru menggugat debitur lama ialah karena debitur lama menghilang atau tidak diketahui keberadaannya sehingga isi kesepakatan alih debitur tidak dapat dilaksanakan. Debitur lama yang tidak memenuhi kesanggupannya dalam membantu kelancaran administrasi yang berkaitan dengan objek perjanjian dinilai melakukan tindakan wanprestasi. Karena perbuatannya maka debitur baru tidak dapat menguasai

kepemilikan rumah secara de facto dan de jure dengan kepemilikan sertifikat yang masih dalam penguasaan jaminan kreditur.

Hubungan hukum debitur baru sebagai penggugat yang menggugat debitur lama sebagai tergugat I tentu berdasarkan kesepakatan alih debitur yang dituangkan dalam surat kuasa. Sedangkan hubungan hukum antara debitur baru dengan kreditur dan PU Perumnas adalah karena kedua pihak terkait perjanjian KPR yang mengikat antara debitur lama dengan kreditur sebagai permulaan perjanjian yang melandasi perjanjian alih debitur.

Penulis akan menjabarkan bagaimana kronologi posisi kasusnya dimulai dari lahirnya utang-piutang hingga proses alih debitur, yaitu ketika debitur lama mengikatkan diri kepada kreditur untuk membuat perjanjian KPR atas sebuah rumah dengan jangka waktu tertentu dan setelah disetujui para pihak melaporkan kepada PU Perumnas untuk proses pembangunan. Selama masa pencicilan debitur lama mengalihkan rumah tersebut kepada debitur baru tertanggal 15 Desember 1984. Debitur lama dan baru membuat kesepakatan alih debitur yang dituangkan dalam surat kuasa, yang isi kesepakatannya antara lain adalah setelah membayar uang pengganti sejumlah Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) maka debitur baru menjadi pemilik rumah dan dapat menempatkannya. Kewajiban debitur baru setelah itu adalah meneruskan sisa pembayaran cicilan hingga lunas, apabila sudah lunas debitur lama menyatakan apabila bersedia membantu debitur baru untuk mengurus masalah administrasi yang berhubungan dengan kreditur dan PU Perumnas. Isi kesepakatan terakhir adalah klausula bahwa bagi yang melanggar isi kesepakatan dapat menerima sanksi dan dituntut di pengadilan.

Saat pemeriksana pihak yang hadir selain debitur baru yaitu pihak kreditur yang diwakili kuasa hukumnya mengajukan eksepsi bahwa kreditur menyatakan bahwa ia tidak memiliki hubungan hukum dengan debitur baru. Mengingat perjanjian KPR yang dibuat kreditur adalah dengan debitur lama dan perbuatan alih debitur bawah tangan tidak menggugurkan dokumen. Namun selama tidak merugikan pihak kreditur, sebagai kreditur yang beritikad baik maka dalil-dalil debitur baru akan diterima.

Menurut penulis diantara 5 putusan yang ada posisi kasusnya persamaan yang ada hanya terkait tata cara pelaksanaan alih debitur yang tidak disertai persetujuan kreditur, sedangkan di 5 putusan tersebut terdapat beberapa perbedaan, seperti dalam hal resiko yang menjadi alasan debitur baru mengajukan gugatan dan alat bukti yang diajukan debitur baru dalam persidangan untuk membuktikan bahwa telah terjadi tahapan pelaksanaan alih debitur.

## **2. Penggolongan Putusan Berdasarkan Jenis Dokumen Yang Digunakan Dalam Proses Alih Debitur Oleh Para Pihak**

Putusan yang dijadikan penelitian oleh penulis untuk mencari bentuk perlindungan hukum debitur dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur diambil dari 5 kasus yang berasal dari 3 tingkatan lembaga peradilan, yaitu tingkat pertama di Pengadilan Negeri, tingkat banding di Pengadilan Tinggi dan tingkat kasasi di Mahkamah Agung.

Selain itu putusan juga dibedakan lagi berdasarkan jenis dokumen yang digunakan sebagai alat bukti bahwa telah diadakannya proses perjanjian alih debitur. Adanya dokumen yang dibuat para pihak disetiap kasus untuk dijadikan

alat bukti tulis sebagai bentuk perlindungan represif agar kepastian hukum proses alih debiturnya terjamin. Penggolongan putusan berdasarkan bentuk perjanjian alih debitur ada 2, yaitu :

a. Bentuk Akta Otentik

Proses alih debitur dilakukan dengan dibuatkannya suatu akta, dimana akta yang dimaksud dibuat untuk menjadi alat bukti dilaksanakan tahapan proses alih debitur. Bentuk akta yang pertama adalah akta otentik. Dalam tinjauan pustaka penulis menjabarkan materi terkait ciri-ciri dari akta otentik yang dikemukakan oleh C.A. Kraan, yang penulis simpulkan yaitu tulisan yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, akta hanya dapat dibantah oleh alat bukti otentik lainnya, dibuat oleh pegawai/pejabat yang berwenang, ada tanda-tangan para pihak disertai tanda-tangan pegawai/ pejabat dan dibuat sesuai ketentuan yang mengatur.

Salah satu putusan pengadilan yang dijadikan bahan hukum primer dalam penelitian ini para pihak membuat suatu akta dalam proses alih debitur yang berbentuk akta otentik, yaitu putusan No. 78/PDT/2011/PT.BTN. Putusan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Banten ini memiliki posisi kasus berupa dilakukannya perjanjian alih debitur dihadapan notaris dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) dan Surat Kuasa (SK) oleh debitur lama dan debitur baru.

Akta otentik berupa APJB dan SK yang dibuat para pihak memenuhi ciri-ciri dari akta otentik yang telah penulis sebutkan diatas, berikut ini fakta hukum yang didapatkan penulis dari melakukan analisis isi putusan. Fakta hukum yang menjelaskan bahwa akta APJB dan SK adalah otentik adalah

para pihak membuat akta tersebut di hadapan Notaris yang memiliki daerah kerja di wilayah dimana objek perjanjian berada. Unsur kesengajaan dibuatnya akta untuk alat bukti serta akta dibuat oleh pejabat/pegawai yang berwenang adalah ketika para pihak mendatangi Notaris yang berwenang membuat APJB dan SK.

Fakta hukum yang membuktikan bahwa akta APJB dan SK yang para pihak buat adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah notaris sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris.

Pasal 1 ayat 1 bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Unsur-unsur yang ada didalam pasal 1 ayat 1 UU JN yang dipenuhi oleh akta APJB dan SK yang dibuat para pihak membuktikan ciri-ciri akta otentik telah dipenuhi. Menurut APJB dan SK yang diajukan para pihak sebagai alat bukti dalam pengadilan terbukti bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak di hadapan notaris X.

Fakta hukum berikutnya yang menjadi bukti bahwa akta APJB dan SK telah memenuhi ciri-ciri dari akta otentik adalah akta ditandatangani oleh Notaris adalah setiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris seperti yang diatur dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 44 ayat 1 bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditanda-tangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda-tangan dengan menyebutkan alasannya.

Berdasarkan pasal 44 ayat 1 UU JN meskipun isi dan susunan APJB dan SK tidak ditentukan secara baku namun UU JN mengatur bentuk setiap akta yang diakhiri dengan tanda-tangan penghadap, saksi dan Notaris untuk memenuhi syarat suatu akta otentik. Dengan adanya beberapa fakta hukum yang menunjukkan bahwa akta APJB dan SK yang dibuat para pihak telah memenuhi ciri-ciri dari akta otentik maka penulis menyimpulkan 2 akta yang dibuat dalam proses alih debitur adalah terbukti berbentuk akta otentik.

b. Bentuk Akta dibawah Tangan

Bentuk ke-2 (kedua) dokumen yang dijadikan alat bukti adanya perjajian alih debitur tanpa persetujuan kreditur berupa akta dibawah tangan. Ciri-ciri dari akta dibawah tangan yang penulis sebutkan dalam kajian pustaka, bahwa akta dibawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, akta dibuat oleh para pihak, jika akta ditanda-tangani oleh para pihak dan diakui kebenaran tanda-tangannya maka akta memiliki kekuatan pembuktian seperti akta otentik, ketika akta diajukan didepan hakim dan dibantah oleh pihak lawan maka untuk menguatkan membutuhkan alat bukti lain.

Akta dibawah tangan yang dibuat sengaja oleh para pihak sebagai alat bukti tertulis, dimana kesepakatan alih debitur dituangkan dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan (APJB BT) dan disertai Surat Kuasa (SK) dan Kwitansi Pembayaran (KP) yang berbentuk dibawah tangan dengan ditandatangani para pihak dan 2 saksi.

Fakta hukum yang penulis temukan dalam putusan untuk menunjukan bahwa akta APJB, SK dan KP yang dibuat oleh para pihak dalam proses alih debitur adalah akta dibawah tangan adalah sebagai berikut, pertama bentuk

akta yang bebas. Bentuk akta yang bebas dibuktikan dengan para pihak menuangkan kesepakatan alih debitur dengan membuat akta diatas secarik kertas tanpa dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang karena hanya sesuai pengetahuan para pihak saja.

Fakta hukum yang menunjukkan bahwa akta dibuat dan ditandatangani oleh para pihak pembuat akta dibuktikan dengan pemeriksaan alat bukti akta pihak yang hadir dalam persidangan mengakui adanya akta dengan bukti kesepakatan ditanda-tangani oleh para pihak, baik bermaterai ataupun tidak. Penyerahan alat bukti akta dan pengakuan salah satu pihak yang menandatangani akta menjadi fakta hukum bahwa ciri-ciri kedua dan ketiga terpenuhi.

Fakta hukum berikutnya yang memenuhi ciri-ciri bahwa penyerahan alat bukti berupa akta dibawah tangan disertai alat bukti lain, berupa kesaksian dari pihak ketiga yang mengetahui adanya proses alih debitur, baik mengetahui atau terlibat dalam penanda-tanganan akta dibawah tangan atau tidak.

Putusan yang memiliki posisi kasus menggunakan akta dibawah tangan ialah sebagai berikut : Putusan Kasasi di tingkat Mahkamah Agung No. 1276K/PDT/2005 , Putusan di tingkat Pengadilan Negeri No. 35/PDT.G/2012/PN.SBY, Putusan di tingkat Pengadilan Negeri No. 130/PDT.G/2010/PN.BB dan Putusan di tingkat Pengadilan Negeri No. 138/PDT.G/2012/PN.SKA.

Penulis memilih 5 putusan untuk dijadikan bahan hukum primer bertujuan untuk mengetahui masing-masing pertimbangan hakim dalam menentukan fakta hukum dalam putusan disetiap upaya hukm.

## **B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur Pada Putusan Pengadilan**

### **1. Tahapan Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur Dalam Putusan**

Tahapan alih debitur ditiap-tiap putusan memiliki beberapa perbedaan dalam pelaksanaannya. BW memang tidak menyebutkan secara rinci bagaimana tahapan alih debitur yang seharusnya, sebab BW hanya mengatur poin-poin tertentu yang menjadi syarat alih debitur dalam pasal berikut ini :

Pasal 1414 BW adalah pembaharuan utang hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan.

Pasal 1415 BW adalah tiada pembaharuan utang yang dapat dipersangkakan, kehendak seseorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya.

Pasal 1414 BW yang menyebutkan tentang kecakapan memberikan batasan kepada pihak siapa saja yang dapat melakukan perikatan pembaruan utang, termasuk alih debitur. Kecakapan dalam BW diatur dalam pasal 1320 BW yang menyebutkan bahwa akibat dari tidak dipenuhinya salah satu syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan pasal 1415 BW lebih mengatur mengenai bentuk yang dianjurkan oleh undang-undang untuk membuat peristiwa pembaharuan utang lebih terjamin kepastiannya karena tidak boleh dipersangkakan dan membutuhkan pernyataan tegas untuk dapat menimbulkan suatu alat bukti. Syarat lainnya diatur dalam pasal 1417 BW bahwa dalam suatu

alih debitur memerlukan persetujuan kreditur, yaitu berupa pernyataan secara tegas kreditur untuk membebaskan debitur lama atas kewajiban melunasi utang.

Dalam kajian pustaka halaman 46-47 penulis telah mencantumkan tahapan yang dilakukan dalam proses alih debitur yang ditafsirkan oleh Sutarno dari BW. Namun mengingat *das sein* tidak selalu sesuai dengan *das sollen* maka tahapan alih debitur yang terjadi secara umum dalam 5 putusan adalah sebagai berikut<sup>108</sup> :

- a. tahap pertama debitur dan kreditur bersepakat membuat perjanjian KPR untuk jangka waktu tertentu dengan seluruh hak dan kewajiban para pihak dituangkan dalam surat perjanjian kredit.
- b. di pertengahan masa cicilan pihak debitur (debitur lama) mengalihkan hak dan kewajibannya kepada debitur lain (debitur baru).
- c. proses pengalihan utang berlangsung dengan cara debitur lama mencari sendiri debitur baru dan dilakukan tanpa sepengetahuan kreditur.
- d. kesepakatan alih debitur antara debitur lama dan debitur baru terjadi, hingga hak dan kewajiban para pihak disepakati.
- e. debitur baru melaksanakan kewajiban yang ditimbulkan atas dirinya dari perjanjian alih debitur hingga sisa angsuran ke kreditur lunas dan kreditur baru mengetahui objek kredit KPR sudah dialihkan ketika debitur baru meminta sertifikat rumah yang menjadi haknya.

Tahapan alih debitur pada masing-masing putusan penulis temukan dalam bentuk pernyataan penggugat dalam duduk perkara, pernyataan tergugat/turut tergugat dalam eksepsi, keterangan yang diberikan saksi dan pertimbangan hakim dalam memutuskan. Adapun dalam masing-masing putusan terdapat perbedaan yang dapat dilihat dari alat bukti adanya alih debitur, kepada siapa debitur baru dibebankan membayar angsuran serta adanya keberadaan pihak ketiga sebagai saksi ketika proses alih debitur terjadi. Untuk perbedaan alat bukti penulis akan menjelaskannya pada sub bab tentang bentuk perlindungan hukum preventif oleh debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur, sedangkan

---

<sup>108</sup> Hasil analisis bahan hukum primer berupa 5 putusan

untuk perbedaan terkait kewajiban debitur baru melunasi sisa pembayaran dan keberadaan pihak ketiga sebagai saksi saat terjadinya proses alih debitur.

Diantara 5 putusan penulis menemukan perbedaan dalam hal pihak yang menerima pembayaran sisa pelunasan/angsuran dari debitur, penulis membaginya menjadi 2, yaitu :

- i. Kreditur : dalam kesepakatan alih debitur para pihak sepakat bahwa debitur baru berperan menggantikan pelaksanaan kewajiban yang dimiliki debitur lama yaitu membayar angsuran ke kreditur. Berdasarkan kesepakatan itu maka yang terjadi adalah debitur baru membayar angsuran secara rutin ke kreditur hingga lunas, dengan atas nama debitur lama. Dengan cara seperti ini pihak debitur baru akan mengetahui kapan angsuran lunas karena pihak kreditur akan mengeluarkan surat keterangan bahwa angsuran telah lunas. Tahapan alih debitur yang dilaksanakan demikian terjadi dalam 4 putusan, yaitu 78/PDT/2011/PT.BTN, 130/PDT/G/2010/PN.BB, 138/PDT.G/2010/PN.SKA dan 35/PDT.G/2012/PN.SBY.
- ii. Debitur : dalam kesepakatan alih debitur para pihak menyetujui bahwa pihak debitur baru berkewajiban melunasi sisa angsuran ke kreditur dengan cara debitur baru menipkan sejumlah uang angsuran kepada debitur lama, kemudian debitur lama menyetorkannya kepada kreditur. Putusan yang melaksanakan tahapan alih debitur seperti itu adalah putusan no. 1276K/PDT/2005.

Perbedaan yang ada diantara 2 pihak yang menerima kewajiban debitur baru untuk memberikan sisa pembayaran/angsuran meskipun yang menerima adalah kreditur namun ketika pembayaran langsung diserahkan ke kreditur maka debitur baru akan mengetahui berapa sisa angsuran yang harus dibayar sehingga debitur baru dapat merencanakan tindakan pelunasan dipercepat atas beberapa angsuran.

Sedangkan untuk perbedaan yang kedua tentang keberadaan pihak ketiga sebagai saksi saat terjadinya proses alih debitur penulis bedakan menjadi 2, yaitu :

- i. Ada pihak ketiga yang menyaksikan penandatanganan alat bukti saat terjadi kesepakatan alih debitur. Dalam putusan yang penulis jadikan bahan hukum primer ditemukan 3 putusan yang dalam tahapan alih debiturnya disaksikan oleh pihak ketiga sebagai saksi, yaitu putusan no. 78/PDT/2011/PT.BTN yang dalam hal pembuatan alat buktinya para pihak mengajukan dibuat secara notaris, maka berdasarkan pasal 15 ayat 1 huruf (1) UU JN bahwa salah satu kewajiban notaris adalah :

“membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.”

Maka berdasarkan pasal 15 ayat 1 huruf (1) UU JN maka tentu setiap akta notaris dibuat dengan diketahui oleh saksi-saksi yang berada di kantor notaris. Putusan kedua yang tahapan alih debiturnya diketahui saksi ialah putusan no. 130/PDT/G/2010/PN.BB , dimana dalam putusan ini saksi

menyatakan bahwa saksi mengetahui adanya alih debitur. Putusan ketiga yang tahapan alih debiturnya diketahui oleh pihak ketiga sebagai saksi ialah putusan no. 138/PDT.G/2010/PN.SKA, dalam putusan ini saksi menjelaskan bahwa saksi melihat, mengetahui dan ikut serta dalam penandatanganan alat bukti sehingga ketentuan saksi dalam pasal 171 ayat 1 HIR bahwa :

“tiap-tiap kesaksian harus berisi segala sebab pengetahuan”.

Dalam penjelasan diberikan arti “sebab pengetahuan” adalah alasan-alasan pengetahuan.<sup>109</sup> Jadi bagaimana seorang saksi ketika memberikan kesaksian harus menceritakan dasar dia mengetahui apa yang disaksikannya. Misalnya, saksi mengetahui peristiwa dengan melihat, mendengar dan merasakan sendiri.<sup>110</sup>

- ii. Tidak ada pihak ketiga yang menyaksikan penandatanganan alat bukti saat terjadi kesepakatan alih debitur. Dalam tahapan ini yang terjadi adalah ketika kesepakatan dibuat yang mengetahui hanya para pihak saja, yaitu debitur lama dan debitur baru. Padahal diketahui bahwa salah satu fungsi saksi adalah untuk menguatkan adanya suatu perbuatan hukum karena saksi adalah salah satu alat bukti dalam HIR. Jadi meskipun dalam persidangan salah satu pihak mengahdiri saksi

<sup>109</sup> HIR,hal. 125

<sup>110</sup> Abdulkadir Muhammad,**Hukum Acara Perdata Indonesia**,Citra Aditya Bakti,Bandung,2012,hal. 138

namun kesaksiannya tidak memenuhi 3 syarat : melihat, mendengar dan merasakan sendiri, maka pendapat dari saksi tidak dapat dikatakan sebagai kesaksian seperti halnya apa yang disebutkan dalam pasal 171 ayat 2 HIR, yaitu :

“Pendapat-pendapat atau perasangkaa yang istimewa, yang disusun dengan kata akal, bukan kesaksian.”

Dalam putusan itu penggugat mengajukan saksi namun isi dari kesaksian saksi ialah saksi mengetahui adanya proses alih debitur yang didapatkan dari debitur baru/penggugat. Sesuai apa yang ditafsirkan oleh Abdulkadir Muhammad tentang pasal 171 HIR bahwa jika hanya merupakan kesimpulan belaka berdasarkan pendapat atau perkiraan, itu bukan kesaksian.<sup>111</sup>

Putusan yang kedua dalam hal alih debitur yang pelaksanaannya tidak diketahui oleh pihak ketiga sebagai saksi adalah putusan no. 1276K/PDT/2005. Dalam putusan tingkat MA ini, baik dalam pokok perkara, eksepsi, pertimbangan hakim tidak disebutkan adanya saksi yang diajukan para pihak, sehingga penulis menggolongkan putusan ini merupakan putusan yang proses alih debiturnya tidak melibatkan pihak ketiga sebagai saksi.

Tahapan alih debitur yang dilakukan para pihak debitur lama dengan debitur baru ditiap-tiap putusan membuktikan bahwa alih debitur yang ada di masyarakat tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berada dalam BW.

---

<sup>111</sup> *Ibid.*,hal. 138

Syarat alih debitur yang sama sekali tidak dipenuhi dalam 5 putusan adalah adanya persetujuan kreditur serta dilakukan pembebasan utang atas debitur lama. Para pihak berlandaskan saling kepercayaan antara debitur baru dengan debitur lama, sehingga kurang memperhatikan adanya jaminan kepastian hukum atas hak yang ditimbulkan dari proses alih debitur.

## **2. Bentuk Perlindungan Hukum Dalam Putusan pengadilan Yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur.**

Bentuk perlindungan hukum yang ada pada setiap putusan berbeda-beda. Beragam bentuk perlindungan hukum yang digunakan para pihak. Tidak hanya pihak kreditur yang membuat perlindungan hukum sendiri dalam hal perjanjian kredit yang dibuat dengan cara membuat setiap dokumen perjanjian berbentuk baku atau *standard contract*. Dalam hal alih debitur ditemukan juga perlindungan hukum yang dibuat oleh para pihak, khususnya debitur baru. Perlindungan hukum yang dibuat sendiri oleh debitur baru tentu berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dirinya sendiri, selaku penggugat yang telah melakukan pelunasan sisa angsuran untuk mendapatkan kontraprestasi berupa penyerahan objek perjanjian dari kreditur. Para pihak dalam beberapa putusan ini telah melakukan kedua jenis bentuk perlindungan hukum, yaitu preventif dan represif.

**a. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif Yang Dilakukan Oleh Debitur Baru Dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditor**

Perlindungan hukum preventif dalam alih debitur ini diberikan dengan membuktikan adanya proses pengalihan dengan membuat alat bukti, karena alih debitur merupakan tindakan yang berada dalam lingkup perdata maka alat bukti yang dapat digunakan adalah alat bukti yang diatur dalam *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR), yaitu

Pasal 164 HIR maka yang menjadi alat-alat bukti, yaitu : bukti dengan surat, bukti dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah didala segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam pasal-pasal yang berikut.

HIR yang menjadi sumber hukum formil hukum perdata di Indonesia menyebutkan bahwa alat bukti yang dikenal dalam perdata berdasarkan hierarkinya adalah surat, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Untuk itu perlindungan hukum preventif yang dapat diakui sebagai alat bukti bentuknya dibatasi. Dalam proses alih debitur dibuatnya kesepakatan dengan dituangkan dalam sebuah perjanjian, untuk itu salah satu alat bukti yang banyak digunakan adalah alat bukti surat.

Surat merupakan alat bukti yang paling pertama dalam 164 HIR, surat atau akta yang dibuat para pihak berbeda-beda dalam hal kekuatan pembuktiannya. Hal ini disesuaikan dengan bentuk dari akta tersebut, Menurut Retnowulan Sutantio surat ada 3 macam yaitu

- i. surat biasa
- ii. akta notari/otentik

iii. akta dibawah tangan<sup>112</sup>

Perbedaan dari 3 bentuk surat menurut Retnowulan Sutantio adalah dari cara pembuatan dan tujuan dari dibuatnya surat. Seperti halnya surat biasa yang tujuan dibuatnya bukan untuk alat bukti, sedangkan akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan alat bukti adanya suatu peristiwa hukum. Perbedaan antara akta otentik dan dibawah tangan hanya dibedakan oleh tata cara pembuatan akta dan pihak yang membuatnya.

Secara umum akta menurut Yahya Harahap ada 2, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Pengertian dari akta otentik tercantum dalam HIR yang berisi :

Pasal 165 HIR akta otentik yaitu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya. yaitu tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.

Unsur dari akta otentik adalah dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuatnya dan menjadi bukti yang cukup bagi para pihak.<sup>113</sup>

Menurut penulis dokumen yang dibuat dengan bentuk otentik dalam proses perjanjian alih debitur meliputi semua perjanjian, dikarenakan pihak kreditur dalam prakteknya selalu mengutamakan prinsip kehati-hatian. Selain itu dalam 5 putusan yang penulis jadikan bahan hukum keseluruhannya terkait kredit atas rumah maka untuk menjamin kekuatan pembuktian dan untuk menjalankan tertib administrasi sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

<sup>112</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, **Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek**, Bandung, Mandar Maju, 2005, hal. 64.

<sup>113</sup> *Ibid.*, hal. 65

bahwa pejabat berwenang membuat akta tentang tanah adalah BPN dibantu PPAT.

Unsur kedua dari akta otentik adalah keberadaannya menjadi bukti yang cukup bagi para pihak. Menurut penulis artinya adalah ketika para pihak membutuhkan alat bukti untuk membuktikan kebenaran dari adanya suatu perbuatan hukum maka akta otentik dapat menjadi bukti yang sempurna. Selain alat bukti otentik hanya bisa dibantah oleh lawan dengan alat bukti yang otentik lainnya, alat bukti yang otentik juga tidak membutuhkan alat bukti lain ketika diajukan tidak membutuhkan bukti lain.

Berbeda dengan unsur yang dimiliki oleh akta dibawah tangan, menurut pengertian unturnya hanya akta yang dibuat sengaja untuk dijadikan alat bukti namun tidak dibuat oleh pejabat. Selain dilihat dari pengertian akta dibawah tangan juga memiliki karakteristik yang tersimpan dalam ketentuan khusus akta dibawah tangan yang dikemukakan oleh Sudikno,

keterangan yang dikenal sebagai "*bon pour cent florins*" yaitu akta dibawah tangan memuat hutang sepihak untuk membayar sejumlah uang tunai atau meyerahkan suatu benda, harus ditulis seluruhnya dengan tangan sendiri oleh orang yang menandatangani atau setidaknya tidaknya selain tanda tangan harus ditulis pula dibawah dengan tangan sendiri oleh yang bertandatangan suatu keterangan untuk menguatkan jumlah atau besarnya atau banyaknya apa yang harus dipenuhi dengan huruf seluruhnya.<sup>114</sup>

Pengertian akta dibawah tangan memang tidak disebutkan dalam HIR, namun keberadaannya tetap memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tanda-tangan para pihak yang tercantum dalam akta dibawah tangan tidak dibantah kebenarannya, namun meskipun kebenaran tanda-tangan tidak dibantah keberadaannya membutuhkan alat bukti tulis lain dalam persidangan. Alat bukti

<sup>114</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 151

akta dibawah tangan yang dibuat para pihak terkait unsur yang ada dalam pengertian dalam 5 putusan terdapat pada dibuatnya perjanjian alih debitur dibawah tangan, dimana hanya dibuat oleh para pihak saja. Selain itu ketentuan khusus yang digunakan sebagai alat bukti dalam 5 putusan adalah adanya alat bukti pembayaran ketika penyerahan uang pengalihan yang berupa kwitansi penyerahan uang.

Dilihat dari penjelasan mengenai perlindungan hukum yang digunakan di 5 putusan, penulis mengklasifikasikan bentuk perlindungan hukum preventif dalam alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang digunakan para pihak dan keberadaannya mampu mempertahankan hak debitur baru dipersidangan, yaitu :

a) Perlindungan Hukum Berbentuk Kwitansi Pembayaran

Alat bukti preventif bentuk pertama yang ada dimasing-masing putusan adalah kwitansi pembayaran. Kwitansi pembayaran merupakan salah satu alat bukti pembayaran yang dituangkan dalam secarik kertas berjudul kwitansi dengan isi tanggal, perihal pemberian uang, nama pemberi dan penerima uang, serta sejumlah uang yang diberikan. Alat bukti pembayaran kwitansi ini banyak digunakan dalam perjanjian alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur sebab fungsinya ditujukan untuk menjadi bukti adanya proses alih debitur.

Kwitansi pembayaran terlibat dalam sebuah perjanjian alih debitur diawali dengan ketika ada kesepakatan untuk mengalihkan sejumlah uang, debitur baru dan debitur lama menyetujui adanya uang pengalihan yang dibayarkan sebagai tanda jadi alih debitur. Tindakan pembayaran uang pengalihan ini sebagai uang pengganti dari biaya yang sudah dikeluarkan debitur lama sejak awal mencicil

rumah. Atas penyerahan sejumlah uang pengalihan itu membutuhkan bukti, maka para pihak menuangkan buktinya disebuah kwitansi.

Adanya kegiatan pembayaran uang pengalihan dapat dibuktikan oleh surat tanda terima pembayaran pengalihan yang ditanda-tangani para pihak serta kebenaran tanda-tangannya diakui. Kebenaran akan tanda-tangan dalam 3 putusan yang penulis jadikan sebagai bahan hukum primer ini diakui kebenaran tandatangannya ada yang diakui oleh : salah satu pihak penandatanganan dan saksi yang dihadirkan pihak debitur baru, hanya diakui oleh debitur baru sebab debitur lama tidak hadir dan ada yang disangkal debitur lama namun debitur lama tidak mampu membantah dengan alat bukti tertulis lainnya.

Alat bukti pembayaran yang berupa kwitansi pembayaran atas penyerahan uang merupakan salah satu karakteristik akta dibawah tangan yang disebutkan dalam ketentuan khusus oleh Sudikno Merokusumo yang telah penulis sebutkan dalam kajian pustaka. Hal itu yang menjadikan alasan penulis untuk memasukan kwitansi pembayaran masuk dalam bentuk perlindungan hukum debitur dalam perjanjian alih debitur. Adapun putusan dalam bahan hukum primer yang menggunakan alat bukti berupa kwitansi pembayaran adalah sebagai berikut :

130/PDT/G/2010/PN.BB, 1276K/PDT/2005 dan 35/PDT.G/2012/PN.SBY.

- b) Perlindungan Hukum Preventif Berbentuk Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Para Pihak.

PJB atau PPJB yang dibuat para pihak merupakan alat bukti tertulis yang digunakan sebagai pengganti akta jual beli karena proses alih debitur memiliki objek yang sertifikatnya masih dalam penguasaan atau penjaminan kreditur. PJB

atau PPJB yang berisi janji menjual objek milik debitur lama ke debitur baru apabila telah dilunasinya sisa angsuran atau objek sudah tidak dalam masa kredit.

PJB atau PPJB yang digunakan di beberapa putusan memiliki 2 jenis, yaitu : akta dibawah tangan dan akta otentik/notaril. PJB atau PPJB dibawah tangan dibuat dengan menuangkan hak dan kewajiban para pihak dalam proses alih debitur di secarik kertas yang ditanda-tangani, dalam 5 putusan beberapa diantaranya ada yang ditanda-tangani para pihak saja dan ada juga yang ditanda-tangani oleh saksi. Tanda-tangan yang ada dalam PJB atau PPJB merupakan bukti bahwa ada kesepakatan dari para pihak saat dilakukan kesepakatan alih debitur.

Bentuk pertama PJB atau PPJB adalah akta dibawah tangan. PJB atau PPJB yang berbentuk dibawah tangan dibuat oleh pihak debitur dengan cara menuangkan beberapa kesepakatan diatas secarik kertas dan ditanda-tangani. Pihak yang menandatangani kesepakatan dibawah tangan adalah pihak debitur lama dan debitur baru, serta ada juga yang diikuti dengan tanda-tangan 2 orang saksi. Kekuatan pembuktian dari akta dibawah tangan untuk dinyatakan sempurna memerlukan pengakuan kebenaran tandatangan yang ada di akta oleh para pihak. Isi kesepakatan yang dituangkan dalam PJB atau PPJB pada putusan antara lain ialah tentang kewajiban debitur baru melunasi sisa angsuran ke kreditur atas nama debitur lama, hak debitur baru menempati rumah setelah terjadi kesepakatan alih debitur, kewajiban debitur lama mengambilkan sertifikat di kreditur dan menyerahkannya ke debitur baru setelah dilakukan pelunasan kemudian bersama-sama melakukan proses balik nama di PPAT. Jadi meskipun pihak penggugat dengan membawa alat bukti dibawah tangan di hadapan persidangan belum tentu kalah sebab akta dibawah tangan yang bisa dibuktikan kebenarannya dan diajukan

bersama bukti lain digunakan sebagai bahan pertimbangan hakim untuk memutuskan sebuah perkara.

Bentuk kedua PJB dan PPJB adalah akta notaril atau otentik. PJB atau PPJB yang dibuat dengan akta notaril/otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang bisa berdiri sendiri. Seperti halnya PJB atau PPJB dalam proses alih debitur yang berbentuk otentik dibuat dihadapan notaris, karena notaris adalah pihak yang berwenang membuat akta otentik. Kewenangan notaris membuat akta otentik PJB atau PPJB tercantum dalam UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

Pasal 1 ayat 1 bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini.

Pasal 15 ayat 1 bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 15 ayat 2 bahwa notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus,
- b. membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus,
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat uang bersangkutan,
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya,
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta,
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan,
- g. membuat akta risalah lelang.

Pasal 1 ayat 1 Jo. pasal 15 ayat 1 Jo. pasal 15 ayat 2 huruf f menjadi dasar hukum dari kewenangan notaris membuat akta otentik. Notaris yang memiliki

kewenangan membuat PJB atau PPJB dalam proses alih debitur atas rumah yang penulis mengambil unsur-unsur dalam ketentuan yang ada. Adapun unsur-unsur yang ada yaitu, akta otentik, perjanjian, yang disepakati para pihak dan terkait bidang pertanahan. PJB atau PPJB yang dibuat oleh salah satu pihak dalam putusan dibuat oleh notaris yang berwenang dan memiliki daerah kerja dimana objek perjanjian berada sehingga perjanjian peralihan rumah yang dibuat dapat dikatakan sebagai akta otentik.

Isi PJB atau PPJB yang bersifat notarial/otentik meskipun tidak semuanya memiliki poin-poin kesepakatan yang sama namun secara umum berisi antara lain ialah identitas para pihak, persetujuan kawan kawin (bagi yang terikat perkawinan), identitas objek perjanjian, kesepakatan yang berisi hak dan kewajiban para pihak, klausul penyelesaian sengketa, identitas saksi dan tanda-tangan para pihak, notaris dan 2 saksi.<sup>115</sup>

Adanya PJB mengikat pihak debitur lama untuk berjanji akan melakukan jual beli kepada debitur baru apabila debitur lama sudah memiliki hak untuk mengalihkan objek perjanjian tersebut yaitu setelah utang-piutang antara debitur lama dan kreditur lunas, sebab apabila objek perjanjian masih dalam masa penjaminan debitur lama hak mengalihkannya dibatasi oleh salah satu klausul dalam perjanjian kredit yang dibuat debitur lama dengan kreditur. Putusan yang dijadikan penulis sebagai bahan hukum primer yang para pihaknya menggunakan PJB dalam tahapan alih debiturnya adalah sebagai berikut : 78/PDT/2011/PT. BTN dan 35/PDT.G/2012/PN.SBY.

---

<sup>115</sup> Hasil analisis Bahan Hukum Primer berupa Perjanjian Jual Beli

- c) Perlindungan hukum preventif berbentuk Surat Kuasa (SK) atau Surat Kuasa Mutlak (SKM).

Bentuk perlindungan hukum yang dibuat oleh para pihak dalam beberapa putusan yang digunakan penulis sebagai bahan hukum beberapa SK yang berbentuk dibawah tangan dan notaril. SK yang berisi pemberian kuasa dari debitur lama kepada debitur baru atas penguasaan objek yang dialihkan. Pemberian kuasa ini bertujuan untuk menjadi bukti apabila debitur baru menguasai rumah atas dan dengan seizin debitur lama yang namanya masih tercantum dalam sertifikat, jadi apabila ada pihak yang mengklaim perbuatan debitur baru menempati rumah tanpa hak dapat ditunjukkan SK sebagai landasan penempatan rumah.

Isi surat kuasa yang dibebaskan kepada para pihak terkait apa yang diatur didalamnya menjadikan tidak ada struktur baku dari SK. SK dengan bentuk akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak dalam putusan No. 138/PDT.G/2010/PN.SKA berisi pengalihan pembayaran sisa angsuran, pengalihan penempatan rumah dan perbuatan terkait pengembangan dan pengurusan rumah serta surat kuasa sanggup untuk debitur lama membantu debitur baru selama pengurusan administrasi.

Berbeda dengan isi surat kuasa yang dibuat secara notaril atau otentik dalam putusan No. 78/PDT/2011/PT.BTN yang meskipun kebebasan isi ditentukan oleh para pihak juga namun notaris sebagai pihak yang mengetahui hukum dapat memberikan panduan kepada para pihak agar maksud dan tujuan dibuat SK dapat terlaksana dengan baik. Penulis mengambil salah satu contoh minuta SK yang dibuat untuk proses perjajian alih debitur, adapun isinya adalah

waktu dan tempat pembuatan, komparasi akta notaris, identitas para pihak, persetujuan kawan kawin (bagi yang terikat perkawinan), kata “khusus” dan apa yang menjadi objek kuasa serta batasan tindakan yang khusus dikuasakan, batasan berlakunya kuasa, penutup, identitas saksi dan tandatangan para pihak, notaris serta 2 saksi.

Penulis membagi bentuk perlindungan preventif menjadi 3 berdasarkan hasil analisis putusan. Namun bentuk perlindungan hukum yang berasal dari alat bukti adanya alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang dimiliki para pihak pada masing-masing putusan dapat dilihat dalam tabel berikut ini. Penulis akan memberikan tabel tentang alat bukti yang oleh debitur lama dan debitur baru untuk memberikan perlindungan hukum preventif sebagai pencegahan adanya sengketa agar hak-hak para pihak terlindungi. Berikut ini adalah tabelnya.

Tabel 3.

Alat Bukti Alih Debitur yang Dibuat Debitur Baru Dalam Bentuk Perlindungan Hukum Preventif

No Putusan	Alat Bukti Alih Debitur
130/PDT/G/2010/PN.BB	Kwitansi pembayaran uang pengalihan rumah
1276K/PDT/2005	Kwitansi pembayaran uang pengalihan rumah
78/PDT/2011/PT.BTN	Alat bukti tertulis bersifat notaril berbentuk Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Surat Kuasa (SK) atas objek perjanjian.
35/PDT.G/2012/PN.SBY	Perjanjian jual beli (PJB) dibawah tangan dan

	kwitansi pembayaran uang pengalihan.
138/PDT.G/2010/PN.SKA	Kwitansi pembayaran uang pengalihan dan surat kuasa dibawah tangan yang ditanda-tangani debitur baru dan debitur lama.

Sumber : Bahan Hukum Primer, diolah<sup>116</sup>

Perlindungan hukum preventif yang berupa perlindungan yang diberikan sebelum adanya sengketa dan dalam kasus di beberapa putusan yang dijadikan bahan penelitian penulis bentuknya berupa alat bukti yang membenarkan adanya perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Berikut ini adalah analisis penulis tentang bentuk perlindungan hukum preventif yang dilakukan pihak debitur baru dalam beberapa putusan. Penulis menemukan bentuk perlindungan preventif dari peristiwa yang ada dalam pokok perkara serta fakta hukum yang dijadikan pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

Jadi kesimpulan yang dapat penulis berikan dalam bentuk perlindungan hukum preventif yang digunakan para pihak dalam 5 putusan ini berbentuk alat bukti lisan maupun tulisan. Alat bukti yang dibuat saat ada proses alih debitur, untuk menjadi pembuktian dikemudian hari bahwa alih debitur benar terjadi tanpa bisa dibantah oleh salah satu pihak atau pihak ketiga, adapun apabila ingin membatah alat bukti yang diajukan maka pihak yang mendalilkan harus membuktikan sebaliknya. Alat bukti yang penulis temukan ada 3, antara lain adalah : kwitansi pembayaran, perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa.

<sup>116</sup> 5 putusan bahan hukum primer diolah.

**b. Bentuk Perlindungan Hukum Represif Yang Diperoleh Debitur Baru Dari Putusan Pengadilan**

Suatu perjanjian yang dibuat sesuai dengan pasal 1320 BW tentang terpenuhinya syarat sah perjanjian. Suatu perjanjian yang sah akan menimbulkan akibat bagi para pihak yang membuatnya, dimana akibat dari suatu perjanjian berkaitan dengan asas yang mengikat dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam BW ada pasal mengatur beberapa asas terkait akibat dari suatu perjanjian yang sah dan terkait dengan beberapa asas, yaitu :

Pasal 1338 ayat 1 BW adalah semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 ayat 3 BW adalah persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 ayat 1 BW yang mengatur tentang asas *puncta sunt servanda* terkait dengan akibat yang ditimbulkan bagi para pihak pembuat perjanjian, dimana para pihak terikat dan wajib melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuatnya. Perjanjian alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur apabila dikaitkan dengan asas *puncta sunt servanda* menurut penulis berkaitan dengan masih berlakunya perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur dan debitur lama. Penulis memiliki bahan hukum primer berupa perjanjian kredit, dimana penulis menemukan bahwa salah satu pasal yang ada didalam perjanjian kredit melarang adanya peristiwa pengalihan tanpa sepengetahuan kreditur. Adapun bunyi pasal terkait pelarangan pengalihan objek kredit adalah sebagai berikut.

Pasal 10 ayat 7 Perjanjian Kredit bahwa selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank, Penerima Kredit atau pemegang hak atas barang jaminan dilarang memindahtangankan, menyewakan, meminjamkan, dan/atau memberikan hak kepada pihak lain

atas barang jaminan tersebut baik seluruh atau sebagian menjadi dibawah penguasaan pihak lain.<sup>117</sup>

Dengan landasan asas *puncta sunt servanda* yang mengakibatkan pasal 10 ayat 7 perjanjian kredit KPR berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga harus dilaksanakan oleh pihak debitur baru selama perjanjian kredit masih berlaku dan mengikat para pihak. Tindakan kreditur membatasi kewenangan debitur lama terhadap objek kredit beralasan untuk melaksanakan suatu prinsip Perbankan, yaitu prinsip kehati-hatian.

Akibat lain yang ada dalam pelaksanaan perjanjian diatur dalam pasal 1338 ayat 3 BW mengatur tentang landasan para pihak melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Menurut penulis penafsiran asas itikad baik adalah segala tindakan dari para pihak harus dengan niat baik murni melaksanakan isi perjanjian dan menghindari potensi timbulnya kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sebab apabila perjanjian tidak terlaksana dengan baik maka resiko kerugian akan dialami para pihak, baik kerugian materil dan immateril.

Perjanjian terdapat 2 hambatan yang berpotensi mengganggu kelancaran dalam pelaksanaannya, yaitu wanprestasi dan *overmacht*. Dalam penelitian ini penulis menemukan bahwa yang menjadi hambatan dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur adalah adanya wanprestasi dari salah satu pihak. Adanya wanprestasi dari salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian alih debitur dapat menimbulkan sengketa, karena akan mengganggu pihak lain memperoleh haknya secara utuh.

---

<sup>117</sup> Hasil analisis bahan hukum primer perjanjian kredit KPR Bank BNI

Indonesia sebagai negara hukum maka berkewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap seluruh warga negaranya. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur baru dalam hal alih debitur tanpa persetujuan kreditur ialah dalam bentuk repesif. Philipus Hadjon memberikan pengertian perlindungan hukum repesif, yaitu perlindungan hukum yang dilakukan apabila telah terjadinya kerugian, jadi pemberian perlindungan hukum diberikan dalam hal penyelesaian sengketa.<sup>118</sup> Perlindungan hukum repesif dapat diberikan saat para pihak memilih jalur dalam penyelesaian sengketa.

Dari kelima putusan yang menjadi bahan hukum primer penelitian ini semuanya mendapat perlindungan hukum. Pihak debitur baru yang mengajukan gugatan ke pengadilan memperoleh perlindungan hukum dari putusan pengadilan yaitu berupa dikabulkannya gugatan debitur baru oleh hakim. Hasil dari pengabulan gugatan tentu menjadi harapan bagi debitur baru, karena apa yang diajukan oleh debitur baru menjadi putusan dan mendapat kepastian hukum untuk dilaksanakan.

Penulis menemukan alasan pertimbangan atau *ratio decendi* yang digunakan hakim dalam memberikan perlindungan hukum repesif berupa dikabulkannya gugatan debitur baru. Pertimbangan hakim yang menjadi alasan pengabulan gugatan debitur baru dalam perkara alih debitur ada 2, yaitu :

- i. Hakim dapat menemukan kebenaran dari bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan tentang adanya proses alih debitur diantara para pihak. Hakim mencari kebenaran dalam pemeriksaan dengan cara melakukan

---

<sup>118</sup> Philipus M.Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, PT. Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1987, hal. 2.

pemeriksaan alat bukti yang diajukan para pihak, dalam hal ini adalah pihak debitur baru sebagai pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan. 3 dari 5 putusan yang penulis jadikan bahan hukum primer dalam penelitian ini persidangannya berjalan tanpa kehadiran debitur lama oleh karena itu hakim hanya mencari kebenaran dari alat bukti yang diajukan penggugat. Kebenaran didapatkan hakim dari melakukan pemeriksaan alat bukti dan kesaksian saksi yang dibawa debitur baru ke persidangan. Meskipun alih debitur tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang ada dalam undang-undang, tetapi ada bukti yang membenarkan proses dan akibat dari perjanjian alih debitur yang dibuat antara debitur lama dan debitur baru terlaksana dapat menjadi awal pertimbangan untuk dibutuhkannya pemeriksaan perkara lebih lanjut.

- ii. Hakim dapat menemukan kebenaran yang membuktikan bahwa alih debitur yang dilakukan debitur baru dan debitur lama dilakukan tanpa menimbulkan kerugian bagi para pihak, kreditur dan pihak lain yang berkepentingan. Langkah kedua hakim adalah hakim harus menemukan kebenaran dari bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan bahwa dalam proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur hingga saat dipemeriksaan dilakukan tidak menimbulkan kerugian dari pihak lain terutama pihak kreditur yang memiliki hak tagih atas utang serta atas kewajiban yang lahir akibat adanya perjanjian alih debitur, oleh debitur baru sudah dipenuhi. Sebab dalam alih debitur kreditur tidak akan menyepakatinya apabila berpotensi menimbulkan kerugian atas dirinya dikemudia hari.

Berbeda halnya dengan yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur, tentu para pihak hanya memperjanjikan klausul yang melindungi kepentingan pribadinya saja. Apabila dapat dibuktikan bahwa perjanjian alih debitur berpotensi menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak atau pihak kreditur maka pihak yang merasa dirugikan atas adanya perjanjian itu dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Terkait perihal bahwa debitur baru harus melaksanakan kewajiban yang ditimbulkan dari perjanjian alih debitur atas dirinya sendiri terlebih dahulu bertujuan agar pihak debitur baru memiliki alasan untuk menagih hak/kontraprestasi yang harus didapatkannya dari memberikan prestasi.

Ditemukannya kebenaran adanya proses alih debitur diantara para pihak dapat menimbulkan pernyataan bahwa ada pihak yang melanggar kesepakatan, sehingga diajukan gugatan tentang alih debitur. Untuk itu hakim melakukan pemeriksaan siapa pihak yang bertindak merugikan dan dirugikan. Dalam 5 putusan yang penulis teliti apabila dilihat dari masing-masing posisi kasus maka ditemukan fakta bahwa yang bertindak menyimpang persetujuan adalah debitur lama pada 4 putusan dan kreditur pada 1 putusan. Jika sudah diketahui siapa pihak yang bertanggung jawab atas sengketa yang maka hakim dapat menjatuhkan sanksi bagi para pihak yang menimbulkan kerugian tersebut.

Selain penulis menemukan 2 hal yang menjadi pertimbangan hakim dalam mengabulkan putusan, penulis juga menemukan tahapan yang dilakukan hakim dalam hal memberikan perlindungan hukum represif melalui dikabulkannya gugatan debitur baru melalui isi putusan pengadilan yang berkaitan dengan apa

yang menjadi petitum dalam gugatan yang diajukan debitur baru. Sebagai tindak lanjut dari mengabulkan putusan, hakim memberikan solusi berupa langkah-langkah yang harus ditempuh pihak debitur baru untuk mendapatkan haknya dan memberikan kesempatan kepada tergugat, baik debitur lama atau kreditur untuk melaksanakan isi putusan secara sukarela. Selain itu dalam putusan hakim juga memberikan sanksi kepada tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam putusan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur.

Adapun tahapan yang diberikan hakim untuk melaksanakan perlindungan hukum represif dengan dikabulkannya gugatan adalah sebagai berikut :

a. Hakim menjelaskan status kepemilikan rumah

Hakim ketika melakukan pertimbangan untuk memutuskan status kepemilikan rumah punya siapa maka hakim perlu mencari kebenaran untuk menguatkan pertimbangannya melalui pemeriksaan alat bukti. Dalam 5 putusan pertama hakim akan menjabarkan asal usul rumah yang berasal dari KPR yang membenarkan bahwa saat itu rumah dalam kepemilikan debitur lama. Kedua setelah hakim menemukan kebenaran bahwa benar adanya peristiwa alih debitur maka tentu debitur lama sudah tidak berhak memiliki rumah lagi. Untuk menentukan proses alih debitur harus ditelusuri apakah hak dan kewajiban para pihak semua telah terpenuhi sehingga hanya debitur baru yang haknya belum didapatkan.

Hakim harus secara tegas dalam putusan menyebutkan bahwa rumah adalah milik debitur baru yang dididatkannya dari perbuatan

hukum penerimaan pengalihan dari debitur baru. Hal ini dimaksud selain untuk mempertegas kedudukan kepemilikan rumah juga untuk memberikan jaminan kepada debitur baru sebagai pemilik rumah. Karena hak dan kewajiban yang akan timbul dari kepemilikan rumah tentu akan menjadi hak dan kewajiban debitur baru.

- b. Hakim memberikan hak kepada pemilik rumah untuk menguasai rumah secara *de facto* dan *de jure*.

Apabila hakim telah memutuskan rumah milik siapa, hakim memberikan solusi bagi pihak yang memegang hak milik atas rumah untuk menguasai rumah secara *de jure*, jadi semua dokumen terkait seperti halnya sertifikat harus dibalik nama menjadi nama pemilik rumah yang baru apabila sertifikat masih atas nama pemilik rumah yang lama.

Proses menindaklanjuti tahapan balik nama dalam perjanjian alih debitur hakim memberikan perintah kepada pihak debitur lama untuk mengambil sertifikat yang ada dalam penguasaan kreditur atau apabila debitur lama tidak ada maka hakim memberikan kuasa kepada debitur baru untuk mengambil sertifikat kepada kreditur atas nama debitur lama. Apabila sertifikat telah dipegang oleh pihak yang berhak, dalam 5 putusan bahan hukum primer adalah debitur baru maka selanjutnya hakim memberikan kuasa kepada debitur baru untuk menghadap Notaris/PPAT dan Kantor BPN untuk melakukan proses pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang ada dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seperti halnya pendaftaran tanah dijadikan penutup kuasa untuk melengkapi bukti kepemilikan bagi pihak yang sah atas rumah. Sebab pendaftaran tanah memiliki fungsi yang sangat penting, seperti halnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan pasal 3 ayat 1 bahwa pendaftaran tanah yang berfungsi sebagai penjamin kepastian hukum dan pemberi perlindungan hukum kepada si pemilik rumah. Jadi debitur baru harus mendaftarkan namanya dalam sertifikat kepemilikan tanah yang didapatnya dari proses alih debitur untuk melindungi dari perampasan/gangguan pihak lain dikemudian hari.

- c. Hakim memberikan sanksi kepada pihak yang kalah untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dan membayar biaya perkara.

Untuk pihak yang menang tentu hakim memberikan perlindungan atas hak-hak dan gugatan yang dikabulkan dalam putusan, sedangkan untuk pihak yang kalah hakim memberikan beberapa putusan yang berupa pihak yang kalah harus melaksanakan

perintah hakim untuk terciptanya tujuan hakim memberikan fasilitas kepada pihak yang memegang hak milik rumah yang menjadi objek sengketa dan menjatuhkan sanksi untuk menanggung biaya perkara. Dalam HIR terdapat pasal yang mengatur tentang tata cara pembebanan biaya perkara kepada salah satu pihak dalam putusan, yaitu :

Pasal 181 ayat 1 HIR bahwa barang siapa yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Akan tetapi semua atau sebagian biaya perkara itu dapat diperhitungkan antara laki isteri, keluarga sedarah dalam turunan yang lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan atau keluarga semenda, lagi pula jika dua belah pihak masing-masing dikalahkan dalam beberapa hal.

Pasal 181 ayat 3 HIR bahwa biaya perkara yang diputuskan dengan keputusan sedang yang dikalahkan tidak hadir, harus dibayar oleh orang yang dikalahkan, meskipun ia akan menang perkara sesudah ia dimajukan perlawanan atau bandingan, kecuali pada waktu pemeriksaan perlawanannya atau bandingnya, bahwa ia tidak dipanggil dengan patut.

Pasal 183 ayat 1 HIR bahwa banyaknya biaya perkara yang dijatuhkan pada salah satu pihak harus disebutkan dalam keputusan.

3 pasal HIR yang penulis gunakan untuk melandasi bahwa hakim membebankan biaya perkara kepada pihak yang kalah, sesuai dengan pasal 181 ayat 1 HIR. Pembebanan biaya perkara dinilai sebagai salah satu sanksi bagi pihak yang kalah. Kedua dalam penelitian ini diantara 3 dari 5 putusan dimenangkan oleh debitur baru selaku penggugat namun putusan diberikan secara verstek karena tidak dihadiri oleh debitur lama selaku tergugat. Meskipun debitur lama tidak hadir atau putusan dijatuhkan

secara verstek maka hakim tetap membebankan biaya perkara kepada pihak yang kalah sesuai dengan pasal 181 ayat 3 HIR.

Jadi bentuk perlindungan hukum represif gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur adalah dengan cara hakim mengabulkan gugatan debitur baru dalam putusan pengadilan. Adapun ketika hakim mengabulkan gugatan tersebut ada 2 hal yang menjadi pertimbangan hakim, yaitu benar adanya alih debitur dan alih debitur tidak merugikan para pihak, terutama kreditur. Setelah itu hakim memberikan juga apa yang harus dilakukan untuk dijalkannya putusan tersebut, yaitu dimulai dari hakim menentukan kejelasan status rumah, hakim memfasilitasi untuk proses beralihnya kepemilikan rumah dan hakim memberikan sanksi kepada pihak yang kalah.

### **C. Implikasi Yuridis Putusan Pengadilan yang Mengabulkan Gugatan Debitur Baru dalam Perjanjian Alih Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur**

Suatu putusan pengadilan yang dikeluarkan oleh hakim memiliki implikasi yuridis, salah satunya adalah kekuatan putusan yang mengatur bagaimana kekuatan mengikat putusan tersebut. Putusan pengadilan atau yurisprudensi merupakan salah satu produk hukum yang memiliki kekuatan mengikatnya terbatas, yaitu hanya pada para pihak yang bersengketa. Bentuk pembatasan yurisprudensi ialah seperti yang telah diatur dalam pasal 5 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur bahwa hakim dalam memberikan putusan dipengaruhi oleh nilai-nilai kehidupan atau kebiasaan-kebiasaan yang hidup dimasyarakat. Implikasi yuridis dari putusan pengadilan oleh penulis dalam

kajian putusan dibedakan menjadi kekuatan putusan, hak dan kewajiban serta upaya hukum selanjutnya. Untuk itu penulis akan menganalisis implikasi yuridis putusan dari 3 sudut pandang, yaitu dari segi norma hukum, produk hukum dan konflik hukum.

Alasan penulis menganalisis implikasi yuridis dari 3 sudut pandang tersebut ialah karena dalam penelitian ini penulis menganalisis putusan pengadilan, dimana putusan pengadilan merupakan salah satu produk hukum yang keberadaannya akan bersanding dengan norma hukum yang berlaku di masyarakat. Sehingga untuk mengetahui implikasi yuridis tidak terbatas pada isi putusan yang menyangkut konflik para pihak bersengketa saja, tetapi juga harus melihat dari segi norma dan produk hukum.

Analisis dari segi produk hukum isi analisisnya dilihat dari sesuai atau tidaknya pertimbangan yang digunakan hakim dalam memutus dan apa akibat yang ditimbulkan putusan terhadap norma alih debitur. Analisis berikutnya adalah dari segi produk hukum, dimana isinya adalah penulis akan menganalisis bagaimana apabila putusan pengadilan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dan yang terakhir adalah analisis putusan dari segi konflik hukum, dimana penulis akan menunjukkan hak dan kewajiban apa yang ditimbulkan putusan terhadap masing-masing pihak. Berikut ini penulis akan menjabarkan ketiga implikasi yuridis berdasarkan analisis putusan yang dijadikan bahan hukum primer dalam penelitian ini.

### 1. Analisis Putusan Pengadilan Dari Segi Norma Hukum

Implikasi yuridis suatu putusan yang berkaitan dengan norma hukum ialah ketika seorang hakim memberikan pertimbangan sebelum memutus, dapat diketahui apakah *ratio decendi* yang digunakan hakim telah sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Seperti halnya dalam 5 putusan ini penulis terlebih dahulu dalam kajian pustaka telah menyebutkan bagaimana hukum Indonesia dalam BW mengatur tentang alih debitur, kemudian penulis akan menemukan dan mengidentifikasi apa yang menjadi pertimbangan hukum hakim yang ada dalam putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Setelah itu penulis akan membandingkan apakah pertimbangan hakim telah sesuai dengan norma hukum yang berlaku dan memutuskan ada atau tidaknya pengaruh langsung terhadap norma hukum tentang alih debitur.

Penulis akan melakukan analisis pada tiap-tiap kelima putusan untuk melihat apa yang menjadi pertimbangan hakim dan membandingkannya dengan norma hukum yang ada. Berikut ini penulis akan menjelaskan bagaimana alih debitur yang ada dalam norma hukum yang berlaku, dalam hal ini adalah BW. Norma hukum yang terkait dengan proses alih debitur tercantum dalam pasal 1413-1424 BW. BW mengatur bahwa proses alih debitur untuk dinyatakan sah secara hukum harus memenuhi beberapa syarat dan kriteria. Namun beberapa pihak banyak yang melakukan proses alih debitur tanpa menjalankan syarat-syarat yang ditentukan oleh BW.

Penulis melakukan penafsiran BW untuk menentukan apa yang menjadi pokok syarat untuk dilakukannya alih debitur ditentukan beberapa hal yang ditentukan oleh BW, yaitu :

i. Harus Dengan Persetujuan Kreditur

Pembuat BW mengatur bahwa salah satu syarat yang harus dilakukan dalam proses novasi, termasuk alih debitur ialah dalam proses alih debitur harus dilakukan dengan persetujuan kreditur. Dalam BW memang hanya ada pasal yang menyebutkan salah satu proses alih debitur, yaitu ekspromisi dapat dilakukan tanpa bantuan debitur, namun dalam BW penulis tidak menemukan pasal yang menyebutkan bahwa alih debitur dapat dilaksanakan tanpa persetujuan kreditur.

Dibutuhkannya peranan kreditur dalam alih debitur tersirat dalam pasal yang menyebutkan tentang jenis dari novasi. Dalam pasal 1413 BW disebutkan bahwa dalam tiap-tiap macam novasi diperlukan adanya sebuah perbuatan hukum kreditur yang dapat membuat sepenuhnya pembaruan hutang. Dari 3 macam novasi terdapat 2 hal yang harus dilakukan oleh kreditur, dimana pada novasi objektif diperlukan perbuatan penghapusan utang dan novasi subjektif diperlukan perbuatan pembebasan utang.

Menurut penulis persetujuan kreditur bentuk pertama yang ada dalam alih debitur ialah penghapusan hutang, Perikatan baru hanya dapat berlaku setelah perikatan lama dihapuskan karena tidak mungkin ada satu peristiwa hukum dengan 2 perikatan yang mengaturnya. Misalnya dalam sebuah perjanjian KPR tidak mungkin ada 2 perjanjian yang mengikat para pihak

atas KPR yang sama, atau dalam suatu hubungan jual-beli hak pembayaran lunas hanya dimiliki oleh kreditur terhadap satu debitur.

Persetujuan kreditur bentuk kedua yang ada dalam alih debitur ialah diperlukannya perbuatan kreditur berupa pembebasan utang. Pembebasan utang atau dibebaskannya kewajiban debitur untuk membayar sisa utang kepada kreditur. Bentuk persetujuan kreditur yang berupa pembebasan utang atas debitur yang terjadi dalam alih debitur ialah karena ada pergantian peran dipihak debitur. Pergantian tempat tersebut membutuhkan perjanjian baru untuk debitur baru. Pembebasan utang atas debitur lama dibutuhkan karena seorang kreditur tidak memiliki hak untuk menerima 2 pembayaran dari debitur yang berbeda atas utang yang sama. Persetujuan kreditur yang berupa membuat pernyataan penghapusan utang debitur lama memberikan pengalihan kewajiban kepada debitur baru. Debitur baru yang menerima pengalihan kewajiban membayar sisa utang juga menerima pengalihan berupa penguasaan objek kredit. Akibat yang ditimbulkan adalah debitur baru membayar sisa utang ke kreditur bukan bertindak atas nama debitur lama tetapi karena pelunasan atas kewajibannya dari perikatan baru yang telah dibuat dengan kreditur.

Persetujuan dalam alih debitur memiliki persamaan inti dengan makna persetujuan yang diatur dalam pasal 1313 BW, yaitu perbuatan pengikatkan diri. Perbuatan kreditur yang mengikatkan diri kepada debitur baru, hanya saja bentuk dari pemberian persetujuan kreditur diwujudkan dengan beberapa perbuatan. Menurut penulis makna dari persetujuan kreditur dalam novasi subjektif pasif atau alih debitur ialah perbuatan berupa mengetahui,

mengizinkan serta melakukan pembuatan perikatan pengakhiran kesepakatan dengan debitur.

- a) Persetujuan yang pertama ialah dengan kreditur mengetahui, Pembuatan mengetahui kreditur terkait akan dilakukan alih debitur dengan menerima laporan bahwa perikatan akan diperbarui, baik dengan penggantian objek atau subjek perjanjian. Mengetahui tidak hanya dengan mendapat laporan atau mengetahui dengan sendiri, karena saat kreditur (dalam hal ini adalah bank) memberikan kredit maka untuk menjalankan prinsip kehati-hatiannya ia akan melakukan pengawasan terkait objek kredit yang dijadikan jaminan untuk memastikan kreditnya aman.

Proses kreditur mengetahui adalah dengan diajukan permohonan secara tertulis dari pihak debitur lama bahwa dalam perikatan akan ada kesepakatan yang berubah.<sup>119</sup> Seperti halnya dalam alih debitur maka debitur lama harus mengajukan permohonan berikut dengan pemberitahuan bahwa akan ada perubahan debitur dalam perjanjian kredit KPR yang mengikat kreditur dengan debitur lama. Dalam semua macam novasi persetujuan pihak kreditur yang menjadi faktor utama karena kreditur adalah pemilik hak atas pelunasan serta pemilik kewajiban menagih piutang memiliki potensi dirugikan yang terbesar dalam sebuah perikatan apabila perubahan atau penggantian perikatan berpotensi mengganggu lancarnya proses pelunasan/kredit macet.

---

<sup>119</sup> Data penunjang berupa wawancara dengan pegawai BNI Cabang Tangerang pada tanggal 3 Agustus 2012

- b) Perwujudan dari kata persetujuan kreditur yang kedua ialah kreditur mengizinkan. Perbuatan kreditur yang mengizinkan ialah berupa persetujuan bahwa debitur baru akan menggantikan peranan debitur lama. Hal pemberian ijin penggantian debitur dalam perjanjian KPR tentu harus melewati tahapan seperti sebagaimana tahapan yang dilalui oleh debitur lama, Misalnya ada kegiatan analisis kredit yang dilakukan kreditur terhadap debitur baru saat permohonan alih debitur disetujui. Dilaksanakannya proses analisis kredit terhadap debitur baru untuk menjamin bahwa debitur baru layak dan tidak akan mempengaruhi kelancaran pelunasan kredit. Setelah tahapan analisis disetujui maka debitur baru dapat dinyatakan diterima sebagai debitur pengganti. Dengan melakukan analisis kredit maka pihak kreditur dinilai telah memberikan ijin secara tertulis dengan menerima debitur baru dan memberikan persetujuan untuk dilakukan proses alih debitur.
- c) Wujud persetujuan kreditur ketiga ialah kreditur melakukan pembuatan perikatan baru. Maksudnya adalah kreditur ikut serta dalam pembuatan perikatan baru, baik perikatan baru dengan debitur baru dan perikatan penghapusan dengan debitur lama. Pernyataan tertulis kreditur dengan pembuatan perikatan baru membuktikan bahwa kreditur sebagai pihak yang memiliki hak tagih dan hak pelunasan memberi persetujuannya dengan mengetahui dan mengizinkan adanya proses alih debitur. Ikut serta kreditur dalam pembuatan perikatan baru merupakan tahapan persetujuan paling akhir yang menjadi penutup sahnya proses alih debitur yang dilakukan para pihak.

Jadi proses alih debitur selesai ketika kreditur sudah sepakat atas perjanjian penghapusan utang dengan debitur lama dan pembuatan perikatan baru dengan debitur baru. Implikasi dari dibuatnya perikatan yang membebaskan debitur lama juga berkaitan dengan hak menuntut pertanggungjawaban kreditur kepada debitur lama.

Pentingnya persetujuan kreditur yang digambarkan dalam penjelasan diatas dikarenakan apabila tidak didapatkan dalam proses alih debitur maka yang terjadi ialah hanya tersedianya seorang yang menjadi jaminan atas pelunasan sisa angsuran. Alih debitur yang terjadi tanpa persetujuan kreditur akibatnya, yaitu pihak kreditur akan memiliki 2 debitur yang dapat ditagih atas sebuah utang. Hal ini terjadi dalam lingkup delegasi, apabila pihak debitur hanya sekedar mengetahui saja tanpa melakukan penghapusan piutang maka kreditur hanya menganggap si debitur baru sebagai debitur kedua untuk pelunasan, resikonya apabila si debitur baru tidak melaksanakan kewajiban membayar sisa angsuran atas nama debitur lama maka si debitur lama akan dimintai pertanggung-jawaban seperti semula untuk menjalankan sisa kewajibannya. Berbeda halnya apabila kreditur telah mengeluarkan surat penghapusan utang debitur lama maka ketika ada resiko si debitur baru tidak dapat melaksanakan isi perjanjian dengan baik, kreditur tidak dapat menuntut pelunasan kepada debitur lama karena sudah tidak ada hubungan hukum untuk menagih sesuai dengan pasal 1418 BW.

ii. Dilakukan Oleh Pihak Yang Cakap

Norma berikutnya tentang syarat untuk dilakukan proses alih debitur yang diatur oleh BW pasal 1414, bahwa proses alih debitur harus

dilakukan oleh orang-orang yang cakap membuat perikatan. Menurut penulis kata “cakap” dalam pasal 1414 BW terkait dengan 2 hal, yaitu kecakapan sesuai pasal 1320 BW tentang syarat sah perjanjian dan penafsiran dari kata “cakap” dilihat dari perjanjian kredit.

Kecakapan menurut pasal 1320 ayat 2 BW tentang kecakapan pihak pembuat perjanjian memberikan gambaran mengenai kecakapan orang dilihat dari kedewasaan segi hukum perdata, yaitu pasal 330 BW Jo. 1330 BW. Kedewasaan dalam pasal 330 BW dan ketidak kecakapan dalam BW untuk membuat persetujuan dalam pasal 1330 BW diatur bahwa harus dewasa yang dalam BW adalah 21 Tahun atau apabila belum tetapi sudah menikah atau apabila kurang namun sudah pernah menikah serta tidak dibawah pengampuan. Jadi sepanjang para pihak sudah memenuhi kriteria dalam pasal 330 Jo. 1330 BW proses alih debitur dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan memiliki kepastian hukum.

Kecakapan menurut penafsiran dalam perjanjian kredit. Penulis melakukan analisis mengenai perjanjian kredit yang biasa dibuat oleh para pihak dalam hal KPR. Asas *puncta sunt servanda* menyebutkan bahwa perjanjian yang menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Poin-poin yang dibuat dan disepakati para pihak dianggap menjadi kemauan para pihak untuk dijadikan pedoman dilaksanakannya kesepakatan, terlepas dari bagaimana bentuk dari perjanjian yang memakai klausul baku. Kesepakatan yang dibuat oleh debitur dan kreditur yang sah membatasi tindakan para pihak yang berkaitan dengan unsur-unsur perjanjian.

Perjanjian KPR yang sengaja dibuat dengan bentuk *standard contract* atau dengan klausul baku didalamnya agar kreditur dapat meningkatkan keamanan dari pemberian kreditnya. Kebebasan yang didominasi kreditur ini diimplementasikan dalam pasal-pasal dalam perjanjian kredit yang tentu membatasi kewenangan debitur selama masa cicilan. Misalnya pada pasal 10 Perjanjian Kredit disebutkan bahwa ada larangan untuk debitur mengalihkan objek perjanjian tanpa persetujuan secara tertulis dari kreditur.<sup>120</sup> Hal ini membuktikan meskipun debitur sebagai pihak yang secara hukum pemilik objek kredit, karena namanya tercantum dalam sertifikat namun adanya perjanjian tambahan berupa jaminan mengalihkan penguasaan *de jure* objek sementara.

Pelaksanaan perlindungan hukum yang dibuat oleh kreditur ialah dengan cara membuat isi perjanjian kredit yang memuat kesepakatan para pihak dari awal hingga akhir, bukan hanya mengatur hak dan kewajiban namun perihal apa saja yang dilarang salah satu pihak sebagai pembatas kebebasan bertindak pihak lainnya demi tercipta terjaminnya pelaksanaan perikatan. Salah satu klausul pembatasan bertindak dan berkaitan dengan unsur kecakapan para pihak ialah kreditur yang melarang debitur mengalihkan objek kredit ke pihak ke III dengan alasan apapun.

Klausul yang melarang pengalihan objek tersebut menjadikan debitur tidak cakap untuk melakukan pengalihan objek kredit. Karena pihak yang cakap melakukan pengalihan atas suatu benda, khususnya benda tidak bergerak ialah hanya pemilik sah benda tersebut. Mengingat dalam perjanjian

<sup>120</sup> Bahan hukum berupa perjanjian KPR dari Bank BNI diolah.

KPR dilakukan perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan maka pemilikan objek KPR masih menjadi jaminan dalam penguasaan kreditur hingga debitur dapat melunasi utang. Sebagai debitur yang baik seharusnya menjalani poin-poin yang disepakati dalam perjanjian, sebab kalau tidak melaksanakan atau melanggar kesepakatan pihak debitur dapat digugat karena melakukan perbuatan wanprestasi perjanjian.

Jadi dengan adanya pembatasan perbuatan hukum berupa mengalihkan objek kredit, maka dari segi norma hukum untuk dilakukan alih debitur diperlukan persetujuan dari kreditur sebagai pemegang jaminan atas objek kredit. Karena tindakan pengalihan akan mengakibatkan beralihnya hak dan kewajiban debitur maka dibutuhkan kesepakatan kreditur sebagai pihak yang menurut hukum cakap melakukan pengalihan.

iii. Tidak Dipersangkakan

Pasal 1415 BW menyebutkan bahwa salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak ialah alih debitur dalam pelaksanaannya tidak boleh dipersangkakan. Makna tidak boleh dipersangkakan ialah harus dibuat secara tegas, yang biasanya berbentuk tertulis. Menurut penulis pemilihan bentuk pelaksanaan alih debitur yang tidak boleh dipersangkakan memiliki alasan karena dibutuhkan adanya alat bukti terkait proses alih debitur untuk menjamin kepastian dan kejelasan. Dalam alih debitur yang harus dinyatakan secara tegas ialah terkait pembuatan perikatan baru serta penghapusan hutang. Kedua perikatan harus diwujudkan secara tegas oleh para pihak demi terciptanya pemahaman yang sama diantara masing-masing pihak agar terhindar dari kerugian karena salah menafsirkan alih debitur.

Pemilihan bentuk alat bukti yang tertulis berdasarkan 2 bentuk, bisa dibuat akta dibawah tangan atau akta berbentuk otentik/notaril. BW tidak menyebutkan bahwa proses alih debitur harus menggunakan akta yang bawah tangan atau otentik, namun mengingat kekuatan pembuktian akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dapat dipertahankan dan menjadi alat bukti utama dalam pasal 183 HIR maka menurut penulis sebaiknya para pihak memilih menggunakan akta notaril dalam pembuatan proses alih debitur.

Penggunaan jenis akta bawah tangan atau notaris dalam perbankan untuk proses alih debitur digunakan sesuai dengan fungsi akta serta kepentingan dari akta. Misalnya akta dibawah tangan yang dalam peristiwa alih debitur permohonan dilakukannya alih debitur serta penghapusan piutang debitur lama dapat diberikan dengan akta dibawah tangan. Sedangkan penggunaan akta notaris diberikan saat mengikat perjanjian baru dengan debitur baru dan membuat surat kuasa dari debitur lama ke debitur baru atas penguasaan pengalihan utang serta jaminannya yang berkaitan dengan pembuatan SKMHT dan pengambilan sertifikat dikemudian hari saat pelunasan.<sup>121</sup>

Adanya bukti secara tertulis dapat diberikan sebagai bukti untuk pertanggungjawaban masing-masing pihak dalam proses alih debitur apabila ada salah satu pihak yang bersengketa karena merasa dirugikan. Pernyataan secara tegas ini berkaitan juga dalam hal pembebasan utang dan juga

---

<sup>121</sup> Data penunjang hasil wawancara dengan pegawai Bank BNI, tertanggal 17 Desember 2013

membebasakan hak menuntut kreditur terhadap debitur baru apabila terjadi kemacetan atau permasalahan dengan kredit yang telah dialihkan.

Dari ketiga syarat yang diatur sesuai norma hukum yang berlaku di Indonesia maka jelas syarat alih debitur adalah sesuai persetujuan kreditur, dilakukan oleh pihak yang cakap dan tidak dipersangkakan. Ketiga syarat tersebut harus dipenuhi demi terciptanya jaminan kepastian untuk para pihak yang terlibat perjanjian alih debitur.

Masyarakat bertindak berpedoman dengan beberapa norma yang saling melengkapi dalam kehidupan bermasyarakat. 4 norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat yaitu norma agama, norma kesusilaan, norma kesopanan dan norma hukum. Sebagai negara yang menganut sistem hukum *civil law* maka hukum yang ada dibuat sebagai pedoman hidup berdampingan serta membatasi tindakan masyarakat yang berpotensi menimbulkan perselisihan. Namun banyaknya norma yang ada tidak menjamin perselisihan tidak pernah ada karena dalam bertindak manusia memiliki kebebasan yang dipengaruhi akal dan hatinya. Banyak tindakan yang berpotensi bahkan sudah menimbulkan kerugian bagi manusia lain. Kenyataan yang terjadi dalam kehidupan manusia disebut sebagai *das sein*. Manusia yang bertindak diluar ketentuan-ketentuan yang berlaku membuktikan bahwa antara norma hukum/*das sollen* dan kenyataan/*das sein* berbeda.

Seperti halnya *das sollen* dan *das sein* tentang alih debitur meskipun BW telah mengatur tentang alih debitur namun dalam kenyataan beberapa manusia melakukan alih debitur dengan tidak mematuhi apa yang diatur secara hukum dalam BW. Seperti halnya dalam 5 putusan yang penulis

jadikan bahan analisis dalam penelitian ini. *Das sein* yang terjadi dari putusan memiliki tahapan yang sama, yaitu tanpa ada persetujuan kreditur, namun hanya saja alat bukti yang digunakan berbeda-beda. 3 syarat alih debitur yang diatur dalam BW yaitu ada persetujuan kreditur, dilakukan oleh pihak yang cakap dan pernyataan alih debitur yang tidak boleh dipersangkakan. Dalam beberapa putusan yang dianalisis penulis proses alih debitur hanya memenuhi sebagian syarat, syarat kecakapan dan pernyataan secara tegas juga tidak dipenuhi secara sempurna.

Penulis menganalisis *das sein* melalui posisi kasus yang ada dipokok perkara yang dilakukan para pihak dalam proses alih debitur tidak dijalankan sesuai syarat yang diatur oleh BW. Penulis akan menganalisis *das sein* beberapa putusan yang akan dibahas masing-masing untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim apakah sudah sesuai dengan *das sollen*, sebagai berikut.

*Das sein* yang ada dalam pokok perkara ialah proses alih debitur dilakukan dengan tidak ada persetujuan dari kreditur, hanya melibatkan pihak debitur lama dan dibuat secara tegas. Analisis penulis secara keseluruhan terkait *das sollen* beralasan untuk 5 putusan pengadilan, yaitu :

i. Tidak dilakukan Dengan Persetujuan Kreditur

Bukti bahwa proses alih debitur dilakukan tanpa persetujuan kreditur ialah karena pihak kreditur tidak mau memberikan sertifikat rumah kepada debitur baru setelah dilakukan pelunasan, meskipun debitur baru telah membawa bukti pelunasan ke kreditur. Alasan kreditur karena seluruh berkas terkait rumah masih atas nama debitur lama yang terikat

dengan perjanjian KPR dengan kreditur. Tindakan kreditur tidak mau memberikan sertifikat dan menunjukkan bahwa bukti kepemilikan masih atas nama debitur lama artinya proses alih debitur tidak dilakukan dengan persetujuan kreditur dan tidak ada pembuatan perikatan baru antara kreditur dengan debitur baru serta perikatan penghapusan antara kreditur dengan debitur lama.

ii. Pengalihan Tidak Dilakukan Oleh Pihak Yang Cakap

Dalam alih debitur yang dilakukan para pihak dalam 5 putusan hanya melibatkan debitur lama dan debitur baru. Pihak debitur lama yang berdasarkan norma hukum yang menganut asas punta sunt servanda maka debitur lama berdasarkan klausul dilarang mengalihkan objek kredit tanpa sepengetahuan kreditur yang ada dalam poin-poin perjanjian KPR dapat menjadi alasan debitur lama adalah pihak yang tidak cakap melakukan alih debitur.

Namun para pihak yang mengadakan perjanjian alih debitur berlandaskan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik. Sebab para pihak beranggapan bahwa tindakan pengalihan objek kredit adalah kebebasan sepanjang tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat, baik pihak debitur maupun pihak kreditur. Itikad baik para pihak yang terlaksana dalam proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur ialah dengan cara melaksanakan isi perjanjian alih debitur dengan kesepakatan tanpa mengurangi hak kreditur memperoleh pelunasan. Seperti halnya pendapat Atiyah bahwa dalam hukum modern, tidak ada yang dapat

mencegah para pihak untuk melakukan pengalihan kepada pihak ketiga hak-hak kontraktual yang ada.<sup>122</sup>

iii. Alih Debitur Dipersangkakan Dari Kreditur

Proses alih debitur meskipun oleh para pihak dalam 5 putusan dibuat dengan tidak dipersangkakan atau dibuat secara tegas. Artinya dalam proses alih debitur dalam 5 putusan ditemukan beberapa bukti tertulis yang dijadikan alat bukti terjadinya kesepakatan alih debitur antara debitur baru dengan debitur lama. Bukti tertulis dalam 5 putusan, berupa perjanjian jual beli, alat bukti pembayaran serta surat kuasa menjual menunjukkan proses alih debitur dilakukan tanpa dipersangkakan atau dinyatakan secara tegas dengan mencatatkan peristiwa alih debitur dan ditanda-tangani oleh pihak terkait untuk membuktikan adanya kesepakatan. Mengingat pemberian tanda-tangan pada surat merupakan bukti ada pernyataan atau persetujuan.

Penulis menyebutkan bahwa tindakan alih debitur yang dilakukan para pihak merupakan tindakan yang dipersangkakan karena tidak ada pernyataan persetujuan secara tegas dari kreditur, meskipun dengan dibuat alat bukti namun tetap tidak memenuhi adanya pernyataan secara tegas dari kreditur. Karena dari alat bukti yang diberikan penggugat tidak ada alat bukti berupa dibuatnya perikatan baru serta perikatan penghapusan utang yang melibatkan kreditur. Jadi *das sein* yang terjadi dalam 5 putusan meskipun ada alat bukti tertulis sebagai petunjuk bahwa peristiwa alih debitur dinyatakan secara tegas oleh debitur lama dan debitur baru namun

<sup>122</sup> Atiyah dalam buku Andrey Uzzia Sitanggang, dkk., **Metode Pengalihan Kredit Sindikasi**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hal. 19

belum memenuhi syarat pernyataan tegas dari kreditur, mengingat pernyataan tegas yang utama harus dilakukan ialah pernyataan penghapusan hutang dengan debitur lama dan membuat perikatan baru untuk debitur baru.

*Das sein* yang terjadi pada putusan pengadilan yang dijadikan bahan hukum penulis ialah semua perjanjian alih debitur dilakukan tanpa ada persetujuan pihak kreditur dan berkaitan dengan tidak diada pernyataan tegas kreditur menghapuskan utang milik debitur lama sehingga semua berkas dokumen dan sertifikat serta rekening pembayaran cicilan atas nama debitur lama.

Namun hakim memutuskan bahwa perkara di 5 putusan ini dikabulkan artinya hakim mempertahankan hak debitur baru atas objek kredit yang telah didapat dari alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Putusan hakim yang mengabulkan proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur memang tidak dilandasi dengan pasal tentang novasi yang di BW namun pertimbangan didasari oleh beberapa situasi dan faktor pendukung yang ada dan dimiliki masing-masing perkara yang juga memenuhi pasal lain di buku III perjanjian BW, mengingat sifat buku ke III BW adalah terbuka atau bisa disimpang dengan kesepakatan para pihak.

Penulis membagi analisis putusan menjadi 3, karena 3 putusan memiliki posisi dan pertimbangan yang sama sedangkan yang 2 berbeda. Berikut ini adalah analisis yang penulis berikan atas putusan pengadilan dari segi norma yang meskipun secara umum sama namun ada situasi yang membedakan perbandingan diantara masing-masing putusan :

- a) Analisis Putusan No. 130/PDT/G/2010/PN.BB, 78/PDT/2010/PT.BTN dan 35/PDT.G/2012/PN.SBY dari Segi Norma

Pada 3 putusan yang memiliki kesamaan posisi kasus ini penulis menganalisis dari segi norma hukum, bahwa diketiga putusan ini syarat-syarat alih debitur secara norma yang diatur dalam BW tidak dipenuhi. Indikator utama persetujuan kreditur tidak diberikan dalam alih debitur. Namun hakim tidak mempertimbangkan apakah ada persetujuan kreditur atau tidak sebab dalam posisi ini kreditur tidak merasa dirugikan karena hak kreditur mendapat pelunasan telah didapatkan.

Untuk itu hakim hanya mempertimbangkan apakah benar ada proses alih debitur diantara para pihak yang mengakibatkan beralih atau tidaknya status kepemilikan rumah yang disengketakan. Ketidak hadirannya debitur lama saat persidangan karena tidak diketahui keberadaan debitur lama sebagai tergugat membuat hal yang menjadi bahan pemeriksaan hakim terbatas dengan alat bukti yang diajukan oleh debitur baru/penggugat.

3 putusan ini memberikan gambaran bahwa suatu perbuatan alih debitur meskipun dilakukan tanpa adanya persetujuan kreditur masih dapat dilindungi oleh hakim, karena hakim mempertimbangkan bahwa dalam posisi ini hanya ada pihak debitur baru yang haknya belum didapatkan dari perjanjian alih debitur yang disengketakan. Diantara 3 pihak yang bersengketa dapat dibuktikan bahwa hanya debitur baru yang belum

memperoleh haknya, debitur lama telah mendapatkan haknya memperoleh uang pengalihan dari debitur baru saat awal adanya *over credit*/alih debitur, sedangkan kreditur hak pelunasannya sudah didapatkan dari debitur baru atas nama debitur lama dengan bukti kreditur mengeluarkan surat keterangan bukti pelunasan.

Jadi debitur baru tetap mendapatkan perlindungan hukum represif meskipun alih debitur tidak dilakukan dengan persetujuan kreditur apabila dapat dibuktikan tidak ada pihak lain yang dirugikan, terutama kreditur dan debitur harus membuktikan bahwa ia sudah melakukan prestasi berupa membayar sisa pembayaran kepada kreditur hingga lunas.

b) Analisis Putusan No. 1276K/PDT/2005 dari Segi Norma

Dalam putusan yang melibatkan sengketa antara debitur lama dan debitur baru penulis memberikan analisis jadi posisi alih debiturnya sama dengan putusan diatas sebelumnya bahwa alih debitur dilakukan tanpa ada persetujuan kreditur. Namun yang membedakan adalah disini pihak debitur lama membantah adanya proses alih debitur, karena debitur lama menganggapnya hanya utang-piutang. Namun ketika debitur baru mengajukan gugatan dan debitur lama hanya memberikan pernyataan penolakan atas gugatan yang disampaikan dalam eksepsi tanpa bisa membuktikan dalil yang diucapkannya maka hakim mempertimbangkan bahwa benar adanya alih debitur.

Debitur lama tidak mampu membuktikan apa yang disangkalnya, mengingat sesuai pasal 163 HIR bahwa barang siapa yang mendalilkan maka ia harus membuktikannya. Ketika debitur baru mengajukan alat bukti adanya kwitansi pembayaran uang pengalihan sebagai salah satu bukti tertulis adanya proses alih debitur namun kebenarannya disangkal oleh debitur lama karena menurutnya yang terjadi adalah perjanjian utang-piutang bukan alih debitur, tetapi debitur lama tidak dapat mengajukan bukti tertulis lain yang dapat membenarkannya dalilnya. Untuk hal yang tidak dapat dibuktikan maka hakim mempertimbangkan bahwa benar adanya proses alih debitur dan debitur baru sudah melaksanakan kewajibannya dari kesepakatan alih debitur sehingga berhak atas kepemilikan rumah yang disengketakan.

c) Analisis Putusan No. 78/PDT/2011/PT.BTN dari Segi Norma

Dalam putusan ini yang membedakan adalah ketika ada proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur dan ketika sudah ada pelunasan dari debitur baru, kreditur menolak memberikan sertifikat kepemilikan kepada debitur, baik debitur lama dan debitur baru. Alasan kreditur adalah perjanjian kredit antara debitur lama dan kreditur batal karena debitur lama melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian kredit, yaitu tentang klausul larangan mengalihkan objek perjanjian tanpa persetujuan kreditur.

Kreditur yang sudah mendapatkan pelunasan dari debitur baru meminta hakim membatalkan isi perjanjian kreditnya dengan

alasan wanprestasi yang dilakukan debitur lama. Hakim tidak menerima permohonan banding dengan alasan pembatalan perjanjian yang diajukan oleh kreditur dalam pertimbangannya. Menurut penulis hal ini dikarenakan meskipun debitur lama telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dibuatnya dengan kreditur karena debitur lama melakukan sesuatu yang bertentangan dengan isi perikatan namun permintaan pembatalan isi perjanjian tidak dapat dilakukan. Sebab permintaan pembatalan merupakan salah satu sanksi yang dapat dimintakan apabila debitur wanprestasi.

Menurut penulis hukuman berupa pembatalan menurut penulis tidak dapat diberikan kepada debitur lama, sebab jika dilihat apabila perikatan yang terjadi diantara debitur dan kreditur adalah jual beli maka meskipun dia telah melakukan wanprestasi tetapi debitur lama sebagai pembeli yang baik telah membayarkan harga sesuai dengan kesepakatannya sesuai pasal 1513 BW. Adapun pasal 1517 BW apabila kreditur memintakan pembatalan, alasan yang diperbolehkan adalah karena si pembeli tidak membayar harga pembelian. Pasal berikutnya yang mengatur tentang pembatalan perikatan adalah pasal 1265, dan 1266 BW.

Pasal 1265 BW syarat-batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan

Syarat ini tidak menanggukuhkan pemenuhan perikatan :

hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa

yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Pasal 1266 BW bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat-batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan.

Jika syarat-batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka-waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu-bulan.

Berdasarkan 2 pasal diatas seharusnya apabila kreditur tidak mau memberikan sertifikat karena perjanjian antara debitur lama dan kreditur batal maka konsekuensi dari pembatalan adalah kreditur harus mengembalikan pembayaran yang telah diterimanya sesuai dengan pasal 1265 BW, selanjutnya bahwa pembatalan isi perjanjian seharusnya dimintakan kepada hakim sebagaimana yang diatur dalam pasal 1266 ayat 1 BW. Untuk memintakan pembatalan pun kreditur harus memberikan teguran kepada debitur lama apabila telah terjadi wanprestasi. Pertimbangan hakim juga dipengaruhi oleh pernyataan debitur baru dalam kontra memori banding bahwa debitur lama dan debitur baru telah memberitahukan kepada kreditur bahwa telah terjadi pengalihan namun tidak ditanggapi.

Jadi menurut penulis pertimbangan yang digunakan hakim ialah karena kreditur telah mendapat hak pembayaran lunas atas piutangnya maka meskipun tindakan debitur lama merupakan perbuatan wanprestasi namun perjanjian yang ada tetap tidak dapat dibatalkan. Kalaupun kreditur mau membatalkan maka ia harus mengembalikan semua uang pembayaran yang telah diterimanya, baik dari debitur baru maupun debitur lama sejak perikatan berlaku. Jadi alih debitur yang ada diakui dan debitur baru mendapatkan perlindungan hukum atas haknya atas kepemilikan rumah yang menjadi sengketa.

Kesimpulan yang penulis berikan dari implikasi yuridis putusan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur dari analisis putusan dari segi norma ialah bahwa hakim telah memberikan pertimbangan dengan benar dalam putusan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur. Meskipun ada ketentuan dalam BW yang tidak dipenuhi dalam proses alih debitur oleh para pihak, namun hakim mempertimbangkan beberapa situasi atau keadaan pendukung yang membenarkan adanya hak debitur baru atas objek perjanjian.

Pertimbangan yang mempengaruhi hakim dalam memutus adalah oleh hakim dapat dibuktikan bahwa alih debitur tidak menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak terkait, seperti halnya kreditur yang mendapat pelunasan serta debitur lama yang telah mendapat uang pengalihan rumah. Selain itu debitur baru telah melaksanakan kewajibannya melunasi hutang sehingga debitur baru memiliki hak berupa kontraprestasi atas objek perjanjian.

## 2. Analisis Putusan Dari Segi Produk Hukum

Putusan pengadilan merupakan salah satu sumber hukum di Indonesia yang keberadaannya saling berhubungan, mempengaruhi dan melengkapi dengan sumber hukum lainnya. Oleh karena itu kedudukan putusan pengadilan atau yurisprudensi sebagai produk hukum yang dikeluarkan oleh hakim dapat mempengaruhi berjalannya produk hukum lainnya. Untuk menjaga eksistensi hukum tertulis maka kekuatan putusan pengadilan untuk mempengaruhi hukum dibatasi oleh undang-undang.

Hubungannya adalah ketika hakim memutus perkara harus berdasarkan hukum tertulis atau perundang-undangan. Karena sifat perundang-undangan yang statis, tidak mampu memenuhi kebutuhan hukum masyarakat yang sangat dinamis. Untuk itu dibutuhkan penafsiran hakim, karena dengan adanya asas *ius curia novit* maka hakim tidak boleh menolak suatu perkara. Dan kekuasaan kehakiman dalam memutus suatu perkara dipengaruhi oleh nilai-nilai kebiasaan yang hidup di masyarakat seperti yang telah diatur dalam pasal 5 UU No. 48 Tahun 2009.

Seperti halnya implikasi yuridis yang ditimbulkan oleh putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur yang mempengaruhi produk hukum lain di Indonesia, yaitu hukum tertulis dan kebiasaan. Akibat dari ada yurisprudensi yang memberikan perlindungan hukum terhadap pelaku yang melakukan alih debitur dengan tidak mematuhi syarat yang ditentukan oleh BW maka masyarakat akan melihat bahwa ada *dualisme* produk hukum yang mengatur tentang alih debitur. Ketertarikan masyarakat untuk melakukan alih debitur tanpa memenuhi persyaratan yang ada

dalam BW juga akan memengaruhi kebiasaan, karena apabila perbuatan hukum tersebut dilakukan secara terus-menerus dan berulang-ulang maka efek yang akan muncul adalah kebiasaan masyarakat untuk tidak mematuhi persyaratan alih debitur. Untuk itu adanya pembenaran perbuatan alih debitur tanpa persetujuan kreditur dengan dikeluarkannya putusan pengadilan dikhawatirkan akan menjadi alasan pembenar bagi masyarakat untuk melakukan secara berulang-ulang.

Indonesia sebagai negara yang menganut sistem hukum *civil law* maka negara membatasi daya mengikatnya yurisprudensi agar tidak diberlakukan secara universal. Sebab masing-masing perkara meskipun mempunyai ruang lingkup yang sama secara umum, namun ada beberapa faktor pembeda yang akan mempengaruhi pertimbangan hakim. Jadi isi dari dikabulkannya putusan pengadilan tentang alih debitur tanpa persetujuan kreditur tidak secara otomatis berlaku untuk setiap perkara yang diajukan, hal ini dikarenakan ada asas yang membatasi daya mengikatnya putusan. Selain itu setiap perkara yang diajukan dalam persidangan tentu memiliki suatu perbedaan, misalnya situasi atau ada faktor pendukung yang mempengaruhi pertimbangan hakim. Mengingat ketika hakim memutuskan suatu perkara, hakim memiliki kewenangan secara bebas dan tanpa campur tangan untuk memberikan pertimbangan dan menentukan isi putusan.

Meskipun terdapat konflik di dalam putusan pengadilan antara putusan dengan hukum tertulis/perundang-undangan maka yang diberlakukan adalah putusan pengadilan. Hal ini juga dipengaruhi oleh adanya pembatasan daya mengikat putusan yang hanya berlaku bagi para pihak yang bersengketa saja. Selain itu putusan diberlakukan dengan berdasarkan adanya asas yang berisi *Res*

*Ajudicata Proveritate Habetur* bahwa setiap pendapat hakim dalam putusan harus dianggap benar.<sup>123</sup>

Pembatasan daya mengikat yurisprudensi adalah adanya asas *Res Ajudicata* yang artinya bahwa kekuatan mengikat suatu putusan hakim hanya untuk para pihak yang berperkara<sup>124</sup>, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1917 BW.

Pasal 1917 BW adalah kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan.

Untuk dapat memajukan kekuatan ini perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama. Lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula.

Hal yang menjadi pembatas putusan hakim dalam prakteknya mampu menjadi landasan putusan hakim dapat mengikat para pihak. Pasal 1917 BW selain mengatur pembatasan daya mengikat hakim namun menjadi dasar bahwa para pihak wajib tunduk pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Selain itu adanya asas *the binding of precedent* juga menjadi pembatas dari daya pengikat putusan, sebab hakim diberikan kebebasan untuk memberikan pertimbangan putusan dan tidak diharuskan terikat oleh isi putusan pengadilan terdahulu.

Jadi implikasi yuridis yang ditimbulkan putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur terhadap produk hukum apabila ada konflik antara putusan dengan undang-undang maka yang diberlakukan adalah putusan. Dengan landasan asas

<sup>123</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 211

<sup>124</sup> Abdoel Djamali, **Pengantar Hukum Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 69

*Res Ajudicata* dalam pasal 1917 BW bahwa kekuatan mengikat putusan hanya terbatas pada para pihak yang bersengketa.

### 3. Analisis Putusan Dari Segi Konflik Hukum

Majelis hakim yang telah selesai melakukan pemeriksaan perkara tahapan selanjutnya adalah menjatuhkan putusan untuk menyelesaikan persidangan.

Dalam memutuskan perkara hakim diberikan kebebasan isinya, namun HIR mengatur perihal yang menjadi isi putusan, yaitu .

Pasal 184 ayat 1 HIR bahwa Keputusan harus berisi keterangan ringkas, tetapi yang jelas gugatan dan jawaban, serta dasar alasan-alasan keputusan itu: begitu juga keterangan, yang dimaksud pada ayat keempat pasal 7. Reglement tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan hakim di Indonesia dan akhirnya keputusan pengadilan negeri tentang okok perkara dan tentang banyaknya biaya, lagi pula pemberitahuan tentang hadir tidaknya kedua belah pihak pada waktu mengumumkan putusan.

Berdasarkan penjelasan pasal 184 ayat 1 HIR maka sistematika yang harus ada dalam sistematika putusan antara lain adalah keterangan singkat isi gugatan, eksepsi, alasan-alasan keputusan, keputusan hakim tentang pokok perkara dan tentang ongkos perkara, kehadiran para pihak saat putusan dijatuhkan, kalau putusan berdasarkan undang-undang harus disebutkan, tandatangan hakim dan panitera. Namun meskipun suatu putusan tidak memuat sistematika secara utuh HIR tidak menyebutkan bahwa putusan tersebut batal.

Berdasarkan pasal diatas maka penulis dalam menemukan implikasi yuridis putusan sumbernya adalah amar putusan atau jawaban hakim terhadap petitum daripada gugatan. Saat hakim memberikan gugatan, dibatasi oleh pasal 178 ayat 3 HIR tentang larangan hakim yang tidak berwenang memutus selain apa yang ada dalam gugatan. Ketika hakim mengabulkan atau menolak gugatan hakim

menetapkan masing-masing hak dan kewajiban yang timbul bagi para pihak. Menurut penulis hak dan kewajiban penggugat, tergugat dan turut tergugat (apabila ada) dituliskan agar masing-masing pihak secara jelas dapat menyelesaikan sengketa dengan menjalankan isi putusan, mengingat para pihak memilih penyelesaian melalui pengadilan maka putusan adalah bentuk penyelesaian yang diberikan hakim. Seperti halnya pada 5 putusan yang penulis jadikan sebagai bahan hukum primer dikarenakan 5 putusan yang penulis ambil seluruhnya dimenangkan oleh penggugat maka, maka penulis akan menjabarkan hak dan kewajiban penggugat dan tergugat secara umum yang ditimbulkan putusan kepada para pihak, yaitu :

- i. Hak dan kewajiban penggugat
  - a) Kewajiban penggugat : putusan pengadilan membebaskan kewajiban kepada penggugat bahwa penggugat harus tunduk dan patuh menjalankan isi dari poin-poin yang ada dalam putusan. Misalnya ketika putusan memerintahkan pihak tergugat menyerahkan sertifikat dan bersama-sama dengan penggugat menghadap Notaris/PPAT untuk proses balik nama maka sebagai penggugat yang baik ia perlu ikut tunduk menjalankan proses balik nama dengan kooperatif untuk mempersingkat waktu pelaksanaan isi putusan.
  - b) Hak penggugat : putusan pengadilan membebaskan hak kepada penggugat berupa hak dapat memintakan eksekusi atau pelaksanaan isi putusan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 196 HIR bahwa.

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan dengan damai, maka pihak yang menang memasukan permintaan, baik dengan lisan maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat

menjalankan keputusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.

Esensi dari sebuah putusan baru dapat dikatakan menyelesaikan perkara bagi pihak yang menang apabila putusan sudah dapat dilaksanakan. Berdasarkan pasal 196 HIR bahwa permintaan eksekusi dapat dimintakan secara lisan atau tulisan oleh pihak yang menang (debitur baru) ke ketua pengadilan pertama tempat pemeriksaan perkara. Tahapan pertama ketua pengadilan akan mengirimkan surat berisi panggilan dan kemudian peringatan untuk pihak yang kalah, dalam 5 putusan adalah tergugat untuk menjalankan isi putusan secara sukarela. Apabila dengan surat peringatan pihak yang kalah masih menolak atau lalai maka sesuai dengan pasal 192 ayat 1 HIR akan dilakukan penyitaan secara paksa.

ii. Hak dan kewajiban tergugat

- a) Kewajiban tergugat : putusan membebaskan kewajiban kepada tergugat berupa tergugat harus tunduk dan patuh terhadap isi putusan, sebagai tergugat yang beritikad baik demi terciptanya kemudahan dalam pelaksanaan isi putusan. Kewajiban yang kedua adalah tergugat sebagai pihak yang kalah dalam putusan harus membayar sejumlah uang biaya perkara yang telah disebutkan dalam putusan oleh hakim sebagaimana sesuai dengan pasal 180 ayat 1 Jo. 183 HIR.
- b) Hak tergugat : putusan membebaskan hak kepada tergugat berupa tergugat dapat mengajukan upaya hukum lanjutan dari putusan yang diberikan, meskipun tidak tertulis dalam amar putusan tetapi hakim

menyebutkannya sesaat setelah pembacaan putusan. Pemberian kewenangan bagi pihak yang kalah untuk mengajukan upaya hukum lanjutan dari putusan diatur dalam Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada beberapa pasal berikut.

Pasal 23 bahwa putusan pengadilan dalam tingkat banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Pasal 26 ayat 1 bahwa Putusan pengadilan tingkat pertama dapat dimintakan banding kepada pengadilan tinggi oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Pasal 26 ayat 1 UU Kekuasaan Kehakiman berisi tentang banding, sedangkan pasal 23 berisi tentang kasasi. Meskipun dalam 2 pasal tidak disebutkan pihak yang kalah yang mengajukan upaya hukum namun menurut Sudikno tersedianya upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.<sup>125</sup> Apabila seluruh upaya hukum telah dilakukan atau sudah melewati batas pengajuan upaya hukum maka status putusan akan berubah menjadi putusan yang berkekuatan hukum tetap dan dapat dimintakan oleh pihak yang menang untuk melaksanakan isi putusan.

Implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur terkait hak dan kewajiban pada masing-masing putusan berbeda. Meskipun secara umum sudah penulis sebutkan hak dan kewajibannya namun karena hakim hanya memutus apa yang dimintakan para pihak maka ada beberapa perbedaan. Diantaranya hasil analisis penulis tentang hak dan kewajiban para pihak yang ada dimasing-masing putusan adalah sebagai berikut ini :

<sup>125</sup> Sudiknomertokusumo, *Op.cit.*, hal. 224

1) Putusan No. 130/PDT/G/2010/PN.BB

Implikasi yuridis yang terkait konflik hukum dalam putusan adalah adanya hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa, yaitu :

a) Penggugat dalam putusan ini gugatannya dikabulkan seluruhnya dengan selama persidangan tergugat maupun turut tergugat tidak hadir maka putusan dijatuhkan secara verstek.

1) Kewajiban : wajib tunduk dan patuh terhadap isi putusan.

2) Hak : karena hakim menyatakan proses jual beli rumah dengan cara alih debitur dinyatakan sah maka penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas rumah yang disengketakan, implikasi yuridisnya adalah penggugat wajib mengambil sertifikat rumah yang masih dikuasai turut tergugat serta wajib dengan kuasa atas nama tergugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat AJB dan menghadap BPN untuk proses balik nama sertifikat menjadi atas nama penggugat.

b) Tergugat dan Turut Tergugat

1) Kewajiban : turut tergugat wajib menyerahkan sertifikat rumah kepada penggugat berlandaskan hukum putusan pengadilan, tergugat dan turut tergugat wajib membayar biaya perkara.

2) Hak : meskipun putusan dijatuhkan secara verstek namun tergugat dan turut tergugat berhak mengajukan upaya

hukum lanjutan atas putusan pengadilan dengan mengajukan verzet.

2) Putusan No. 1276K/PDT/2005

Implikasi yuridis yang terkait konflik hukum dalam putusan adalah adanya hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa, yaitu :

a) Penggugat , dalam hal ini adalah debitur baru yang gugatannya dikabulkan sebagian maka hak dan kewajibannya adalah sebagai berikut.

- 1) Kewajiban : penggugat wajib mematuhi isi gugatan
- 2) Hak : penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas rumah maka berhak menerima surat-surat/dokumen terkait rumah tersebut dan bersama-sama atau dengan atas nama tergugat menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli serta penggugat berhak atas uang paksa apabila tergugat lalai tidak melaksanakan isi putusan.

b) Tergugat, dalam hal ini tergugat adalah pihak yang kalah maka implikasi yuridis dari putusan adalah :

- 1) Kewajiban : tergugat wajib menyerahkan surat-surat/dokumen terkait rumah yang telah menjadi milik penggugat kepada penggugat, serta bersama-sama penggugat menghadap PPAT untuk membuat AJB. Sebagai sanksinya tergugat harus membayar biaya paksa serta

apabila tergugat tidak melaksanakan isi putusan tergugat wajib membayar uang paksa sesuai yang ditentukan.

2) Hak : karena proses peradilan sudah sampai tahap Mahkamah agung maka hak upaya hukum selanjutnya tidak dimiliki tergugat.

3) Putusan No. 78/PDT/2010/PT. BTN

Implikasi yuridis berupa konflik hukum yang disebutkan dalam putusan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa adalah sebagai berikut :

a) Penggugat : Dalam putusan ini pengadilan mengabulkan sebagian gugatan penggugat, oleh karena itu hak dan kewajiban yang timbul adalah :

- 1) kewajiban : mematuhi isi putusan.
- 2) hak : penggugat sebagai pemilik yang sah atas rumah maka berhak menerima sertifikat rumah dari kreditur/tergugat , memproses balik nama dan mendaftarkan rumahnya menjadi atas nama penggugat dan menerima uang paksa apabila tergugat/kreditur tidak memenuhi isi putusan.

b) Tergugat : dalam putusan ini tergugat adalah pihak kreditur yang kalah di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

- 1) Kewajiban : karena sudah menerima hak berupa pelunasan pembayaran dan oleh hakim dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum maka tergugat

wajib menyerahkan segala surat-surat terkait rumah yang menjadi objek sengketa, sebagai pihak yang kalah maka wajib membayar biaya perkara yang disebutkan dalam putusan dan apabila tergugat lalai melaksanakan isi putusan maka harus membayar uang paksa sesuai dengan yang diputuskan.

2) Hak : tergugat sebagai pihak yang kalah berhak mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung hingga waktu yang ditetapkan oleh undang-undang sebelum hak mengajukan upaya kembalinya gugur dan secara hukum putusan berkekuatan hukum tetap.

c) Turut Tergugat : sebagai pihak yang memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa maka turut tergugat wajib tunduk dan patuh menjalankan isi putusan pengadilan.

4) Putusan No. 35/PDT.G/2012/PN.SBY

Implikasi yuridis berupa konflik hukum yang disebutkan dalam putusan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa adalah sebagai berikut :

a) Penggugat, dalam putusan ini penggugat adalah pihak yang gugatannya dikabulkan seluruhnya oleh hakim, dengan putusan dibacakan secara verstek.

1) Kewajiban : penggugat wajib tunduk dan patuh terhadap isi putusan.

- 2) Hak : setelah hakim menyatakan jual beli diantara penggugat dan tergugat adalah sah maka penggugat berhak menerima sertifikat dari turut tergugat/kreditur dan melakukan proses balik nama sertifikat ke BPN.
- b) Tergugat dan Turut Tergugat , sebagai pihak yang dikalahkan dan tidak hadir selama dipanggil secara patut selama persidangan.
  - 1) Kewajiban : tergugat dan turut tergugat wajib membayar biaya perkara dala persidangan sesuai dengan yang disebutkan dalam putusan. Turut tergugat wajib menyerahkan sertifikat rumah kepada penggugat selaku pemilik rumah yang sah.
  - 2) Hak : tergugat dan turut tergugat berhak mengajukan upaya hukum verzet.
- 5) Putusan No. 138/PDT.G/2010/PN.SKA

Implikasi yuridis berupa konflik hukum yang disebutkan dalam putusan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa adalah sebagai berikut :

- a) Penggugat, dalam putusan ini gugatan penggugat dikabulkan seluruhnya oleh hakim dan hanya dihadiri oleh tergugat III yaitu kreditur.
  - 1) Kewajiban : penggugat wajib mematuhi isi putusan.
  - 2) Hak : sebagai pemilik sah atas rumah yang menjadi objek sengketa maka penggugat berhak menerima sertifikat rumah dari tergugat III dan membuat AJB bersama-sama

atau dengan kuasa tergugat I untuk menghadap Notaris/PPAT serta melakukan balik nama ke BPN.

b) Tergugat I, II, III : dalam hal ini ketiga tergugat adalah pihak yang kalah maka :

- 1) kewajiban : tergugat I untuk bersama-sama penggugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat AJB. Tergugat III wajib menyerahkan sertifikat kepada penggugat dengan landasan hukum putusan pengadilan. Tergugat I,II,III sebagai pihak yang kalah wajib membayar biaya perkara yang telah disebutkan dalam putusan.

Jadi implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur secara garis besar adalah para pihak tunduk dan patuh terhadap isi putusan. Namun secara kewajiban dan hak adalah sebagai berikut : debitur baru/penggugat berhak menguasai sertifikat rumah dan membalik nama sertifikat menjadi atas namanya ke kantor BPN sedangkan tergugat dan/atau turut tergugat sebagai pihak yang kalah wajib membayar biaya perkara dan bagi pihak yang menguasai sertifikat rumah harus menyerahkan sertifikat ke penggugat yang secara sah memiliki rumah tersebut. Untuk hak yang dimiliki tergugat dan/atau turut tergugat sebagai pihak yang kalah adalah dapat mengajukan upaya hukum lanjutan atas putusan ke lembaga peradilan berikutnya.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa bentuk perlindungan hukum bagi debitur baru dalam perjanjian alih debitur yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur dibedakan menjadi 2, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yang didapatkan debitur baru melalui alat bukti yang dibuat saat membuat kesepakatan alih debitur dengan debitur lama. Alat bukti tersebut adalah kwitansi pembayaran, perjanjian jual beli dan surat kuasa. Penulis menemukan bahwa alat bukti tertulis yang memiliki perlindungan kuat adalah alat bukti yang dibuat secara otentik dan alat bukti bawah tangan yang diakui kebenarannya dan dikuatkan dengan alat bukti saksi.

Bentuk kedua adalah perlindungan hukum represif didapatkan oleh debitur baru yaitu berupa dikabulkannya gugatan debitur baru oleh hakim. Pertimbangan hakim mengabulkan gugatan debitur baru adalah hakim dapat menemukan kebenaran akan adanya kesepakatan alih debitur yang mengikat debitur lama dan debitur baru, serta hakim mampu menemukan bukti bahwa perjanjian alih debitur tidak merugikan kreditur hingga pengadilan mengeluarkan putusan.

2. Bahwa implikasi yuridis yang ditimbulkan dari putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa

persetujuan kreditur, penulis bedakan menjadi 3 yaitu implikasi yuridis yang ditimbulkan dari analisis segi norma hukum, produk hukum dan konflik hukum. Implikasi putusan yang berdasarkan segi norma hukum adalah penulis membandingkan tahapan atau syarat alih debitur yang berupa harus ada persetujuan kreditur, dilakukan oleh pihak yang cakap dan tidak dipersangkakan yang dimaksud oleh BW (*das sollen*) dan yang ada dalam putusan (*das sein*). Hasil perbandingannya adalah *das sollen* dan *das sein* tahapan perjanjian alih debitur tidak sama. Namun hakim mengabulkan gugatan berdasarkan hasil pertimbangan adanya situasi atau keadaan pendukung yang membenarkan ada hak kepemilikan debitur baru atas objek perjanjian.

Implikasi yuridis putusan selanjutnya yang penulis dapatkan dari analisis produk hukum apabila ada konflik diantara peraturan tertulis dengan isi putusan maka berdasarkan asas *res adjudicata* maka yang diberlakukan adalah isi putusan, karena kekuatan mengikatnya terbatas kepada para pihak yang bersengketa saja. Dan untuk implikasi yuridis putusan pengadilan yang dianalisis dari konflik hukum dalam tiap-tiap putusan yang diperoleh adalah hak dan kewajiban yang timbul bagi para pihak yang bersengketa. Secara umum hak dan kewajibannya adalah patuh terhadap isi putusan, pihak yang menang (debitur baru) memperoleh haknya dan pihak yang kalah diberi sanksi membayar biaya perkara dan mengajukan upaya hukum lanjutan.

## B. Saran

Dari pembahasan hingga kesimpulan dari penelitian yang telah penulis uraikan sebelumnya, penulis akan memberikan saran kepada :

### 1. Bagi Debitur

Bagi debitur yang dalam hal ini adalah debitur baru sebagai pihak yang sering dirugikan dalam proses alih debitur tanpa persetujuan kreditur. Proses beracara di Pengadilan yang menyita waktu dan membutuhkan biaya tambahan yang harus ditanggung oleh debitur baru. Sebaiknya debitur baru apabila ingin memiliki rumah dengan cara alih debitur, maka harus dibuat kesepakatan dengan cara menghadap kepada kreditur untuk membuat pengalihan sesuai prosedur yang ada untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari munculnya potensi kerugian dikemudian hari.

### 2. Bagi Kreditur

Kreditur sebagai pihak yang memiliki hak tagih dan pelunasan atas piutang maka harus lebih meningkatkan kegiatan pengawasan objek jaminannya. Hal ini agar apabila kreditur mengetahui adanya pengalihan tanpa ijin dapat ditindak lanjuti. Meskipun angsuran tiap bulan berjalan lancar namun kreditur harus meminimalisir potensi munculnya kerugian. Sebab apabila terkait proses peradilan tentu pihak kreditur harus meluangkan waktu dan mengeluarkan biaya tambahan untuk beracara yang dapat mengurangi pendapatan kreditur. Untuk itu fungsi pengawasan dan penerapan prinsip kehati-hatian harus dijalankan dengan baik dan sesuai prosedur operasional oleh kreditur.

**Daftar Pustaka**

- Abdoel Djamali, **Pengantar Hukum Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Agus Yudha, **Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil)**, Kencana Media Group, Jakarta, 2010.
- Andrey Uzzia Sitanggang, dkk., **Metode Pengalihan Kredit Sindikasi**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011
- Arpa Syura Tambuno. **Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah KPR-BTN Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangkaraya**, Tesis tidak diterbitkan, Semarang, Pascasarjana Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2009.
- AZ. Nasution, **Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar**, Diadit Media, Jakarta, 2007.
- C.S.T. Kansil, **Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- C.S.T Kansil dan Christine Kansil, **Latihan Ujian Ilmu Negara**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Erman Rajagukguk, dkk., **Hukum Perlindungan Konsumen**, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Habib Adjie, **Hukum Notaris Indonesia**, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Hadin Mujahid dan Nunuk Nuswardani, **Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer**, Genta Publishing, Jogjakarta, 2012.
- Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- J.Satrio, **Cessie Subrogatie Novatie Kompensatie dan Pencampuran Hutang**, Alumni, Bandung, 1991.
- , **Hukum Perikatan**, Alumni, Bandung, 2003.

Jhonny Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.

Komariah, **Hukum Perdata**, UMM Press, Malang, 2004.

M. Syamsudin, **Operasionalisasi Penelitian Hukum**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

M. Yahya Harahap, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

Munir Fuady, **Perbandingan Hukum Perdata**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Philipus M Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, PT. Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1985.

Purwosutjipto, **Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 1**, Djambatan, Jakarta, 2007.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, **Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**, Mandar Maju, Bandung, 2005.

Satjipto Rahardjo, **Ilmu Hukum**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Soerjono Soekanto, **Sosiologi Suatu Pengantar**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Soeroso, **Perjanjian Di Bawah Tangan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Intermedia, Jakarta, 2003.

-----, **Hukum Perjanjian**, PT. Intermedia, 20110.

Sudaryatmo, **Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1998.

Suharnoko, **Hukum Perjanjian**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.

Suharnoko dan Endah Hartati, **Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie**, Kencana, Jakarta, 2006.

Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2005.

Yan Pramadya Puspa, **Kamus Hukum**, Aneka Ilmu, Semarang, 1977.

### **Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

*Burgelijk Wet Boek (BW)*

*Herzein Inlandsch Reglement (HIR)*

Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **Sumber Internet**

[www.mahkamahagung.go.id](http://www.mahkamahagung.go.id), diakses tanggal 17 September 2012 ,pukul 08.00 WIB.

[www.btn.co.id/ContentPage/FAQ/Kredit.aspx#FAQLink10](http://www.btn.co.id/ContentPage/FAQ/Kredit.aspx#FAQLink10) , diakses tanggal 20 November 2012 ,pukul 20.00. WIB.

LAMPIRAN

