

**Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan
Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur
(Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn)**

Silmi Kaffa, Rosa Agustina, Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo

Abstrak

Novasi atau pembaharuan utang adalah salah satu cara berakhirnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat 3 (tiga) jalan dalam melakukan novasi, yaitu pergantian perikatan lama dengan perikatan baru (novasi objektif), pergantian kreditur lama dengan kreditur baru (novasi subjektif aktif), dan pergantian debitur lama dengan debitur baru (novasi subjektif pasif). Perjanjian alih debitur merupakan salah satu contoh peristiwa novasi subjektif pasif karena adanya pergantian antara debitur lama menjadi debitur baru. Selain harus memenuhi syarat-syarat perjanjian, dalam peristiwa novasi subjektif pasif ini juga harus memenuhi syarat-syarat lain agar novasi dapat dikatakan telah terjadi dan sah. Salah satunya terkait adanya persetujuan dari kreditur bahwa ia telah menyetujui dan membebaskan debitur lama dari kewajiban utangnya yang digantikan oleh debitur baru. Penelitian ini membahas suatu kasus terkait keabsahan suatu perjanjian alih debitur Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur dalam Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perjanjian alih debitur di bawah tangan yang dibuat oleh debitur lama dengan debitur baru tanpa diketahui oleh bank selaku kreditur dapat dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat terjadinya novasi subjektif pasif dengan sempurna, sehingga keberlakuannya dapat dinyatakan batal demi hukum.

Kata Kunci: Perjanjian, Alih Debitur, Pembaharuan Utang

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Penyelenggaraan perumahan merupakan salah satu tanggung jawab Negara dalam melindungi warganya agar masyarakat dapat mempunyai tempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau serta dalam lingkungan yang aman dan sehat. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dalam memperoleh rumah. Mengingat Indonesia merupakan salah satu negara yang jumlah penduduknya cukup tinggi dan cenderung meningkat setiap tahunnya, maka semakin tinggi pula tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia di samping sandang dan pangan. Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, sangat sulit untuk membeli dan memiliki rumah dengan pembayaran secara tunai. Berkaitan dengan hal tersebut maka disahkanlah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut diatur bahwa:

- (1) Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
 - c. hak pakai di atas tanah negara.
- (2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.¹

Pemerintah Indonesia menyadari keadaan demikian bahwa tidak semua masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan akan rumah yang layak atau membeli rumah dengan dana tunai. Sehingga Pemerintah memberikan alternatif dengan menyediakan suatu program untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas pendanaan berupa kredit dengan angsuran yang ringan dan suku bunga yang rendah, yaitu yang dinamakan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas yang diberikan kepada nasabah untuk membeli rumah dengan pembayaran kredit kepada bank. KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu nasabahnya memiliki rumah sendiri, walaupun tidak dengan cara pembelian tunai. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan kembali dilakukan dengan cicilan tersebut.²

Meskipun KPR begitu menjanjikan, bank tidak akan sembarangan dalam menyalurkan kreditnya. Bank dengan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) tidak akan memberikan kredit untuk suatu program tanpa didahului studi kelayakan terhadap rencana program tersebut. Namun dalam kenyataannya, sangat banyak nasabah atau debitur bank tersebut yang ingin mengalihkan kembali objek KPR rumah tersebut kepada pihak lain karena satu dan lain hal atau yang disebut juga dengan alih debitur atau yang dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over* kredit.

Di samping itu apabila dilihat dari sudut pandang lain mengenai bagaimana akhirnya dapat terjadi peristiwa alih debitur tersebut bahwa dalam praktiknya tidak dapat dipungkiri bahwa kredit yang bermasalah sering pula terjadi dalam dunia perkreditan. Bank tidak mungkin menghindari risiko kredit bermasalah ini, namun bank dapat selalu berusaha menekan hal ini seminimal mungkin agar tidak melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia. Bank melakukan berbagai cara untuk meminimalisir terjadinya kredit yang bermasalah, salah satunya dengan cara alih debitur. Dengan alih debitur ini, debitur lama yang kreditnya bermasalah, akan digantikan dengan debitur baru yang telah mendapat persetujuan dari bank.

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU Nomor 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Ps. 43 ayat 1-2.

² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 15-16.

Artinya kreditur membebaskan debitur lama dari kewajiban utangnya, sehingga debitur baru yang mempunyai kewajiban melunasi utangnya tersebut.

Apabila ditinjau dari aspek hukum perjanjian, alih debitur merupakan salah satu jalan dalam melakukan pembaharuan utang atau novasi. Novasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) ialah salah satu cara berakhirnya perjanjian. Lebih lanjut dalam Pasal 1413 KUHPerdata dijelaskan bahwa terdapat 3 (tiga) macam jalan untuk melakukan novasi, yakni sebagai berikut:

1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Berdasarkan Pasal 1413 KUHPerdata tersebut jika dirumuskan, novasi dapat dilakukan dengan 3 (tiga) bentuk, yaitu:

1. penggantian perikatan lama dengan perikatan baru (novasi objektif);
2. penggantian kreditur lama dengan kreditur baru (novasi subjektif aktif);
3. penggantian debitur lama dengan debitur baru (novasi subjektif pasif).

Dapat dikatakan bahwa alih debitur merupakan peristiwa novasi subjektif pasif karena adanya penggantian debitur lama dengan debitur baru. Tetapi tidak serta merta terbatas pada hal itu saja, penggantian debitur tersebut harus dilakukan dengan mendapat persetujuan dari pihak kreditur. Kreditur harus tahu dan menyetujui akan adanya pergantian debiturnya agar debitur lama dapat dibebaskan dari kewajiban utangnya dan debitur baru yang akan menggantikan kewajiban pelunasan utang tersebut.

Namun yang terjadi di masyarakat, fenomena alih debitur seperti ini banyak dijumpai tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur. Hal ini tentu menimbulkan permasalahan baru bagi debitur penerima pengalihan hak kredit, baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut, karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitur penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan serta hubungan hukum apapun dengan pihak bank pemberi kredit.³ Terlebih apabila perjanjian alih debitur tersebut hanya didasari dengan selembar kuitansi dan dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank yang tentunya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Artinya dengan fenomena alih debitur tersebut hanya akan memunculkan masalah hukum baru yang cukup rumit karena hal ini berkaitan dengan kepastian hukum atas kepemilikan suatu rumah serta keabsahan bentuk perjanjian alih debitur itu sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap keabsahan suatu perjanjian alih debitur Kredit

³ *Ibid.*, hlm. 70.

Pemilikan Rumah di bawah tangan yang dibuat antara debitur lama dengan debitur baru tanpa diketahui oleh pihak bank selaku kreditur dengan judul penelitian **“Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn)”**.

1.2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai keabsahan perjanjian alih debitur Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dalam bentuk kuitansi yang dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn).

1.3. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu pendahuluan, pembahasan, dan penutup. Bagian pendahuluan mencakup latar belakang, pokok permasalahan, dan sistematika penulisan. Bagian pembahasan mencakup pembahasan yang akan menjawab pokok permasalahan terkait keabsahan perjanjian alih debitur Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dalam bentuk kuitansi yang dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dalam Putusan Pengadilan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn. Kemudian bagian penutup terdiri dari simpulan dan saran atas penelitian yang diuraikan.

2. Pembahasan

Mengenai definisi perikatan tidak ada definisi tentang perikatan itu sendiri di dalam Buku III KUHPerdara yang mengatur mengenai hukum perikatan. Prof. Subekti dalam bukunya, memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan hukum perikatan, yaitu suatu perhubungan hukum antara 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Hubungan antara kedua pihak tersebut adalah suatu hubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang.⁴ Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si kreditur dapat menuntut si debitur.

Menurut Prof. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara 2 (dua) orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menimbulkan suatu perikatan antara 2 (dua) orang yang membuatnya. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XXIII, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm.1.

Perjanjian adalah sumber perikatan di samping undang-undang.⁵ Hal ini sejalan dengan Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian maupun undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (syarat subyektif);

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.⁶ Pengecualiannya adalah bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian (syarat subyektif);

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.⁷ Dalam Pasal 1330 KUHPerdara memberikan pembatasan mengenai siapa saja yang dianggap tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, yaitu:

- a. anak yang belum dewasa;
- b. mereka yang berada di bawah pengampuan.

3. Mengenai suatu hal tertentu (syarat obyektif);

Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara bahwa pokok perjanjian adalah berupa suatu kebendaan yang paling tidak ditentukan jenisnya dengan pasti, sedangkan mengenai jumlah dapat ditentukan atau dihitung kemudian.⁸

4. Suatu sebab yang halal (syarat obyektif)

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara dinyatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.⁹ Artinya, suatu sebab dapat dikatakan sebab yang halal apabila bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, bukan juga sebab yang terlarang. Berdasarkan hal tersebut, maka praktis hampir tidak ada perjanjian yang tidak mempunyai sebab. Suatu sebab dapat dikatakan sebab yang palsu apabila terdapat suatu perjanjian yang dibuat dengan pura-pura saja untuk menyembunyikan sebab yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan.¹⁰

Adapun mengenai sebab yang terlarang ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Bertentangan dengan undang-undang, misalnya suatu perjanjian di mana satu pihak menyanggupi untuk melakukan suatu kejahatan. Bertentangan dengan kesusilaan, misalnya suatu perjanjian di mana satu pihak harus meninggalkan agamanya untuk memeluk agama lain. Dalam hal-hal

⁵ *Ibid.*

⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 78.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita. 2008), Ps. 1333.

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, cet. XXXIV*, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 137.

¹⁰ *Ibid.*

semacam ini, perjanjian itu sejak semula dianggap sudah batal dan hakim berwenang mengucapkan pembatalan itu walaupun tidak diminta oleh suatu pihak (batal demi hukum).¹¹

Terhadap syarat-syarat demikian apabila dari 2 (dua) macam syarat tersebut ada yang tidak terpenuhi tentu ada akibat hukum yang berbeda. Namun terlebih dahulu harus dibedakan antara syarat subyektif dan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya, yaitu salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan oleh Hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.¹²

Sementara mengenai syarat obyektif, apabila syarat itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan Hakim.¹³

Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan 10 (sepuluh) cara berakhirnya suatu perjanjian, yakni:

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan barang atau konsinyasi;
3. Pembaharuan utang atau novasi;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Pembatalan;
9. Berlakunya suatu syarat batal;
10. Lewatnya waktu atau daluwarsa.

Menurut Munir Fuady, pembaharuan utang atau novasi adalah suatu proses pergantian kontrak lama oleh suatu kontrak baru yang menyebabkan kontrak lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah kontrak baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan/atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam kontrak tersebut.¹⁴ Karena sifat novasi adalah pembaharuan utang, maka pembuatan perjanjian novasi memerlukan persetujuan dari pihak kreditur/debitur lama, kreditur/debitur baru.¹⁵ Novasi dapat dilakukan dengan 3 (tiga) bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1413 KUHPerdara tersebut, yaitu:¹⁶

¹¹ *Ibid.*

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XXIII, hlm. 20.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 180.

¹⁵ Arman Nefi dan Adiwarmarman, "Metode Pengalihan Kredit Sindikasi," *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No. 3* (Juli-September 2008) hlm. 379.

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, hlm. 187.

1. Novasi Objektif

Artinya pembaharuan utang dengan mana debitur membuat suatu kontrak utang yang baru untuk menggantikan utangnya yang lama. Jadi dalam hal ini yang diganti dengan kontrak yang baru semata-mata adalah utangnya atau objek perjanjiannya. Tidak ada perubahan pihak debitur atau kreditur. Untuk dapat dikatakan terjadi novasi, perubahan objek kontrak harus substansial. Apabila perubahannya tidak substansial, belumlah dapat dikatakan sudah terjadi novasi.

2. Novasi Subjektif Aktif

Artinya adanya pergantian kreditur lama dengan kreditur baru. Akibatnya antara debitur dengan kreditur lama tidak lagi mempunyai kontrak utang piutang. Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang diganti adalah subjeknya, yaitu si kreditur.

3. Novasi Subjektif Pasif

Artinya adanya pergantian debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur setuju bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya. Novasi subjektif pasif ini memerlukan prosedur yang tidak sederhana, seperti mendapat persetujuan dari kreditur, setelah sebelumnya kreditur melakukan tes kepatutan dan kelayakan calon pengganti debitur untuk meneruskan proyek debitur lama.¹⁷

Pada hakikatnya, novasi yang subjektif adalah suatu perundingan segi tiga, yang menelorkan suatu persetujuan untuk menggantikan kreditur lama dengan seorang kreditur baru atau debitur lama dengan seorang kreditur baru.¹⁸ Namun terhadap pembatasan dalam tindakan novasi ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1420 ayat (1) dan (2) KUHPerdara yang berbunyi:

1. Dengan hanya adanya si berutang menunjuk seorang lain yang harus membayar untuk dia, tidak diterbitkan suatu pembaharuan utang.
2. Hal yang sama berlaku terhadap hanya adanya si berpiutang menunjuk seorang lain, yang diwajibkan menerima untuk dia.¹⁹

Artinya bahwa perlu diperhatikan pula bahwa dengan penunjukkan untuk membayar utangnya/kewajibannya saja oleh debitur kepada orang lain, tidak menimbulkan novasi. Begitupun sebaliknya, penunjukkan orang lain oleh kreditur untuk menerima pembayaran baginya pun tidak menimbulkan novasi.

Untuk melakukan novasi sebagai salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian, berikut beberapa syarat-syarat agar novasi dapat berjalan dengan baik, yakni:

1. Novasi harus dilakukan dengan tegas

Novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas oleh para pihak. Apabila tidak cukup diketahui secara tegas dalam isi perjanjian, maka pada akhirnya secara *in concreto* Hakim harus memberikan penilaian apakah para pihak memang bermaksud untuk mengadakan novasi.²⁰

2. Adanya utang yang sah

¹⁷ Arman Nefi dan Adiwarmar, "Metode Pengalihan Kredit Sindikasi," hlm. 384.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XXIII, hlm. 70.

¹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1420.

²⁰ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Percampuran Hutang*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 103.

Novasi dapat dilakukan apabila terlebih dahulu telah ada utang yang sah. Karena jika utang tidak ada atau utang tersebut tidak sah, maka tidak ada utang yang dapat atau yang layak diperbarui.²¹

3. Terjadi suatu pergantian utang, pergantian kreditur, atau pergantian debitur

Novasi adalah suatu cara untuk memperbaharui utang dengan cara sebagai berikut:

- a) pergantian utang lama dengan utang baru (novasi objektif);
- b) pergantian kreditur lama dengan kreditur baru (novasi subjektif aktif);
- c) pergantian debitur lama dengan debitur baru (novasi subjektif pasif).

4. Memenuhi syarat sah perjanjian

Dengan dilakukannya novasi akan terbentuk suatu utang yang baru serta perjanjian yang baru. Maka dari itu syarat-syarat sah suatu perjanjian harus pula terpenuhi dalam melakukan novasi itu sendiri. Dalam hal ini Pasal 1414 KUHPerdara mengatur bahwa “Pembaharuan utang hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan.” J. Satrio mengatakan bahwa perjanjian novasi dapat dibatalkan apabila mengandung cacat seperti kesesatan, paksaan, atau penipuan. Dalam hal terjadi novasi dibatalkan, maka ada kemungkinan bahwa perikatan lama hidup kembali. Namun tidak selalu perikatan lama hidup lagi, karena dalam hal novasi memang dimaksudkan untuk menghapus/membatalkan atau memperbaiki perikatan yang lama, maka dibatalkannya perikatan yang baru. Misalnya karena wanprestasi, tidak menghidupkan kembali perikatan lama, karena novasi disini telah menunaikan tugasnya.²²

5. Delegasi saja belum terjadi novasi

Novasi dapat dikatakan telah terjadi apabila kreditur menyetujui pergantian debitur tanpa hak regress, artinya membebaskan debitur lama dari kewajibannya. Apabila kewajiban tersebut telah didelegasikan kepada debitur baru, namun kreditur tetap dapat menagih kepada debitur lama, maka novasi belum terjadi. Artinya kreditur tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud untuk membebaskan debitur lama mengenai perjanjian novasi yang akan dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru tersebut.²³ Dalam hal ini yang terjadi adalah delegasi. Delegasi adalah pergantian debitur dengan tetap mempunyai hak regress.²⁴ Delegasi disebut juga dengan istilah novasi yang tidak selesai (*onvollendige novatie*).²⁵ Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1417 KUHPerdara.

Menurut Sutarno, berikut syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan novasi sebagai salah satu cara dalam melakukan penyelamatan kredit:²⁶

²¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 184.

²² J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Percampuran Hutang*, hlm. 101.

²³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1417.

²⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 184.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, cet. III*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm.

1. Para pihak yang terlibat harus cakap menurut hukum sehingga mampu membuat perjanjian novasi;
2. Perjanjian novasi harus dinyatakan secara tegas, tertulis, dan tidak boleh hanya dipersangkakan;
3. Dalam hal dilakukan novasi subjektif, maka terhadap semua pihak (ke-3 (tiga) pihak) harus terlibat dan membuat perjanjian berupa akta novasi;
4. Dalam hal novasi subjektif pasif, kreditur dan debitur baru membuat perjanjian kredit baru dan pengikatan jaminan baru;
5. Debitur baru harus bonafide dan bukan grup dari debitur lama;
6. Nilai jaminan yang diambil alih oleh debitur baru masih menutupi utang yang diambilalihnya;
7. Debitur baru harus memenuhi syarat sebagai debitur baru;
8. Debitur baru harus melakukan pembayaran awal sebagai bukti kesungguhannya untuk menyelesaikan utang yang diambilalihnya.

Dengan terjadinya novasi, maka terdapat akibat hukumnya, yaitu sebagai berikut:²⁷

1. Apabila debitur yang berganti, debitur lama terbebas dari kewajibannya, dan kreditur tidak dapat lagi menagih kepada debitur lama. Kecuali jika ada semacam kontrak garansi dari debitur lama.
2. Apabila kreditur yang berganti, maka hak-hak kreditur lama akan hapus dan kreditur lama tersebut tidak dapat lagi menagih kepada debitur.
3. Apabila kreditur yang berganti, maka segala tanggisan yang semula dapat diajukan oleh debitur kepada kreditur lama, sekarang tidak dapat lagi diajukannya.
4. Semua hak aksesoir atau hak istimewa yang semula melekat pada kontrak (perjanjian) yang lama tidak ikut terbawa pada kontrak (perjanjian) yang baru, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a) jika debiturnya tetap dan hak aksesoirnya diletakkan atas aset debitur tersebut;
 - b) jika hak aksesoir atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditur.
5. Novasi antara kreditur dengan seorang debitur yang tanggung-menanggung dengan beberapa debitur lain, membebaskan kewajiban debitur lainnya tersebut.
6. Novasi antara kreditur dengan debitur dengan penjamin pribadi, membebaskan penjamin pribadi dari kewajibannya.

Pemberian kredit adalah salah satu kegiatan usaha pokok suatu bank. Bank menyalurkan kredit kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utama bank, yaitu dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Pada umumnya, dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, biaya-biaya terkait lainnya seperti provisi dan biaya administrasi, jaminan kredit, hal-hal yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan, dan sebagainya.²⁸

Pada umumnya, setiap calon nasabah bank yang hendak mengadakan transaksi dengan suatu bank sebelum menandatangani suatu perjanjian kredit atau fasilitas

²⁷ *Ibid.*, hlm. 186-187.

²⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Ke-satu*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 146.

pinjaman lainnya memperoleh suatu surat penawaran. Surat penawaran ini adalah sebagai suatu pendahuluan untuk dasar perundingan yang menyebutkan secara ringkas mengenai besar dan jenis fasilitas yang akan diberikan, suku bunga, jaminan yang dipersyaratkan, provisi, dan syarat-syarat lain yang dianggap penting berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut. Artinya surat penawaran tersebut dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan yang nantinya akan ditandatangani suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Kemudian perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

Hal ini sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan. Secara yuridis formal, terdapat 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit di bawah tangan

Artinya perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya hanya dibuat dan ditandatangani di antara mereka saja tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang seperti Notaris. Pada umumnya, tidak ada saksi yang turut serta menandatangani perjanjian kredit tersebut.²⁹

2. Akta Otentik atau Perjanjian kredit yang dibuat secara notariil

Akta otentik sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut bahwa sebagai berikut:³⁰

- a. akta harus dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c. pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk akta itu.

Kemudian 1 (satu) syarat lainnya yang dipersyaratkan oleh Pasal 1868 KUHPerdara tersebut agar suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, yaitu akta itu harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan. Artinya pejabat umum yang bersangkutan tidak boleh membuat akta di luar wilayah kerjanya. Syarat ini bersifat kumulatif yang berarti bahwa jika tidak dipenuhinya salah satu dari ke-4 (keempat) syarat tersebut, maka akta tersebut terdegradasi menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta atau perjanjian yang dibuat di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi:

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan

²⁹ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia: Panduan Dasar Legal Officer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 141-144.

³⁰ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, cet. ke-2*, (Jakarta: Erlangga, 1982), hlm. 48.

sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.³¹

Terdapat perbedaan yang signifikan antara akta/perjanjian di bawah tangan dengan akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, yang berbunyi “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”³² Sementara terhadap akta/perjanjian di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok merupakan salah satu alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban debitur dan juga sebagai alat monitoring kredit.³³

2.1. Kasus Posisi

Perkara ini terjadi antara
Suparjinem, sebagai Penggugat
Lawan

1. Tetih Sumiarti, yang sekarang tidak diketahui keberadaannya, sebagai Tergugat
2. PT Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Cirebon, sebagai Turut Tergugat

Objek perkara ini adalah tanah dan bangunan yang merupakan objek jaminan KPR Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon, yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Hak Milik Nomor 4898/Kalijaga, yang terletak di Komplek Perumahan Permata Harjamukti II Blok E-4, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998, yang tercatat atas nama Tetih Sumiarti.

Perkara ini berawal pada tanggal 26 Juni 2002, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan pengalihan debitur atas objek perkara tersebut di atas dengan harga Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) hanya dengan surat kuitansi over kredit. Perjanjian alih debitur tersebut dilakukan atas dasar kepercayaan Penggugat terhadap Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat bersedia setiap saat menghadap untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT setelah angsuran rumah tersebut lunas oleh Penggugat. Pada tanggal 8 Maret 2011, Penggugat telah melunasi angsuran objek perkara tersebut dan bermaksud untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4898/Kalijaga (objek perkara) untuk melakukan proses balik nama. Namun Turut Tergugat tidak bersedia memberikan dokumen terkait, sementara keberadaan Terugat sudah tidak diketahui lagi. Maka dari itu, Penggugat mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

³¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1869.

³² *Ibid.*, Ps. 1870.

³³ Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*, (Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka, 2000), hlm.1.

2. Menyatakan Bukti Tanda Terima Uang (Kuitansi) pembelian Tanah dan Rumah KPR yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 26 Juni 2002 secara di bawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan rumah KPR-BTN, yang terletak di Komplek Perumahan Permata Harjamukti II Blok E-4, Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon Kota Cirebon, Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), setempat dikenal sebagai Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, RT 002, RW 015, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : Rumah Bapak Darmanto;
 - sebelah Selatan : Rumah Bapak Cayam;
 - sebelah Barat : Rumah Ibu Etik Suganda;
 - sebelah Timur : Rumah Ibu Tri;
 tercatat atas nama Pemegang Hak TETIH SUMIARTI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat SUPARJINEM adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah KPR-BTN, yang terletak di Komplek Perumahan Permata Harjamukti II Blok E-4, Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), setempat dikenal sebagai Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, RT 002, RW 015, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : Rumah Bapak Darmanto;
 - sebelah Selatan : Rumah Bapak Cayam;
 - sebelah Barat : Rumah Ibu Etik Suganda;
 - sebelah Timur : Rumah Ibu Tri;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (PT BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Cabang Cirebon) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), kepada Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat bersama-sama Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek sengketa tersebut;
7. Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka dengan putusan ini Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), atas nama Pemegang Hak TETIH SUMIARTI, setempat dikenal sebagai Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, RT 002, RW 015, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Putusan ini dijatuhkan secara verstek, yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian secara verstek;
3. Menyatakan bukti tanda terima uang (kuitansi) pembelian tanah dan rumah KPR yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 22 Juni 2002 secara di bawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan rumah KPR-BTN, yang terletak di Komplek Perumahan Permata Harjamukti Kota Cirebon, Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), setempat dikenal sebagai Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, RT 002, RW 015, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : Rumah Bapak Darmanto;
 - sebelah Selatan : Rumah Bapak Cayam;
 - sebelah Barat : Rumah Ibu Etik Suganda;
 - sebelah Timur : Rumah Ibu Tri;
 tercatat atas nama Pemegang Hak TETIH SUMIARTI, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat SUPARJINEM adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah KPR-BTN, yang terletak di Komplek Perumahan Permata Harjamukti Kota Cirebon, Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), setempat dikenal sebagai Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, RT 002, RW 015, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : Rumah Bapak Darmanto;
 - sebelah Selatan : Rumah Bapak Cayam;
 - sebelah Barat : Rumah Ibu Etik Suganda;
 - sebelah Timur : Rumah Ibu Tri;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (PT BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Cabang Cirebon) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), kepada Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat bersama-sama Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek sengketa tersebut;
8. Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka dengan putusan ini Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4898 Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 15 April 1998 Nomor 947/1998 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), atas nama Pemegang Hak TETIH SUMIARTI, setempat dikenal sebagai Jalan Sela Intan Blok E4 Nomor 19, RT 002, RW 015, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp709.000,00 (tujuh ratus sembilan ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

2.2. Analisis Keabsahan Perjanjian Alih Debitur di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Bank sebagai Kreditur

Dalam proses melakukan alih debitur, terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh debitur lama, debitur baru, serta pihak bank. Selain syarat-syarat yang berhubungan dengan debitur itu sendiri, juga terdapat beberapa akta notariil yang dibuat berkaitan dengan proses alih debitur ini.³⁴ Misalnya dalam hal adanya perjanjian alih debitur antara debitur lama dengan debitur baru, dan bank sebagai kreditur telah mengetahui, memberikan persetujuan untuk melakukan alih debitur ini, serta menyatakan secara tegas bahwa adanya pembebasan kewajiban si debitur lama menjadi debitur baru, maka dapat dibuat Akta Novasi/Akta Pembaharuan Utang di hadapan Notaris. Hal ini merupakan hal yang biasa terjadi di dunia perbankan.

Namun dalam praktik banyak dijumpai peristiwa alih debitur yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, sehingga perjanjian tersebut hanya dibuat di bawah tangan tanpa didasari dengan akta otentik (notaril), terlebih hanya dengan selembar kuitansi. Jalan pintas yang sering terjadi di masyarakat dalam peristiwa alih debitur ini adalah antara debitur lama dengan debitur baru terjadi perjanjian pembayaran utang debitur lama oleh debitur baru tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur. Tentu di masa yang akan datang akan timbul permasalahan baru bagi si debitur baru terkait kepastian hukum serta kepemilikan objek utang itu sendiri. Karena selama jangka waktu kredit itu berjalan, debitur baru tidak mempunyai hubungan hukum serta kewenangan apapun dengan kreditur.

Apabila ditinjau dari aspek hukum perjanjian, fenomena alih debitur atau yang dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over* kredit, merupakan perbuatan hukum novasi subjektif pasif. Novasi subjektif pasif merupakan salah satu jalan untuk melakukan pembaharuan utang. Dengan cara ini maka ada pergantian utang dari debitur lama kepada debitur baru disertai dengan pernyataan pembebasan utang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama. Hal ini sejalan dengan Pasal 1413 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

³⁴ Valentynst Antika Alfa Rumayar, "Akibat Hukum Alih Debitur pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palu", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* (Edisi 2, Volume 4, 2016), hlm. 4.

Ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:

1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.³⁵

Jika diaplikasikan ke dalam fenomena alih debitur / *over* kredit Kredit Pemilikan Rumah, artinya terjadi pengalihan objek utang (Rumah) tersebut yang dibeli dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada bank oleh debitur lama (pengalih) kepada debitur baru (penerima pengalihan). Maka si debitur lama yang sudah mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah kepada debitur baru, tidak lagi terikat kewajiban kreditnya tersebut karena kewajiban itu telah dialihkan kepada debitur baru dan bank pun sebagai kreditur telah menyetujui dan memberikan pernyataan secara tegas bahwa debitur lama telah dibebaskan dari utangnya. Dalam hal ini, bank sebagai kreditur sebelumnya telah mengetahui adanya maksud dari debitur untuk melakukan tindakan alih debitur ini. Untuk itu bank dengan menerapkan segala prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) mengambil sikap untuk pada akhirnya memberikan persetujuan untuk dilakukan tindakan hukum alih debitur. Peristiwa inilah yang disebut novasi subjektif pasif apabila dilakukan dengan sempurna dalam hukum perjanjian.

Apabila dikaitkan dengan kasus dalam Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn di atas, yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat adalah Penggugat dan Tergugat melakukan tindakan alih debitur terhadap objek perkara yang dilakukan di bawah tangan, yaitu hanya dengan selembar kuitansi. Penggugat dan Tergugat melakukan peristiwa alih debitur ini tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN selaku kreditur. Artinya Bank BTN tidak mengetahui dan menyetujui bahwa ada peristiwa alih debitur yang dilakukan oleh debitur lama (Tergugat) dan debitur baru (Penggugat). Pada akhirnya ketika angsuran sudah dibayar lunas oleh Penggugat (debitur baru), ia bermaksud untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4898/Kalijaga (objek perkara) di Bank BTN. Namun Bank BTN tidak bersedia menyerahkan kepada si Penggugat, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 4898/Kalijaga tersebut tercatat atas nama si Tergugat. Bank BTN tidak mengetahui apapun mengenai adanya peristiwa pergantian debitur ini, sehingga Bank BTN tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan si debitur baru karena peserta program Kredit Pemilikan Rumah ini adalah si Tergugat (debitur lama), sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit antara debitur lama (Tergugat) dengan Bank BTN.

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya, untuk dapat menentukan apakah tindakan novasi itu telah terjadi dengan sempurna, terdapat beberapa syarat-syarat yang harus terpenuhi, yaitu sebagai berikut:

³⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1413.

a) Novasi harus dilakukan dengan tegas

Novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas oleh para pihak. Yang dimaksud dengan para pihak adalah kreditur, debitur lama, dan debitur baru. Dengan tegas artinya dibuatnya akta novasi/akta pembaharuan utang yang isinya mengenai pengalihan debitur, yaitu penggantian debitur lama menjadi debitur baru, serta mengenai kreditur menyetujui dan membebaskan debitur lama dari utangnya sebagaimana tercantum dalam perjanjian kreditnya, yang mana akta ini ditandatangani oleh kreditur, debitur lama, dan debitur baru. Apabila dikaitkan dengan kasus di atas, peristiwa alih debitur ini hanya dilakukan di antara debitur lama (Tergugat) dan debitur baru (Penggugat) saja dengan cara di bawah tangan, yaitu hanya dengan selebar kuitansi. Bank BTN tidak mengetahui bahwa adanya peristiwa alih debitur yang dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru, sehingga dengan tidak adanya Akta Novasi/Akta Pembaharuan Utang sesuai yang dipersyaratkan undang-undang, maka Bank BTN tidak memberikan pernyataan tegas dan persetujuan penggantian debitur ini. Artinya syarat novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas tidak terpenuhi.

b) Adanya utang yang sah

Novasi dapat dilakukan apabila terlebih dahulu telah ada utang yang sah. Dalam kasus ini, utang yang sah yang dimaksud adalah utang si debitur lama kepada Bank BTN dalam program Kredit Pemilikan Rumah tersebut, yang pada akhirnya dengan peristiwa alih debitur tersebut menjadi utang si debitur baru.

c) Terjadi suatu pergantian utang, pergantian kreditur, atau pergantian debitur

Dalam kasus ini dapat dikatakan telah terjadi adanya pergantian debitur, yaitu pergantian dari debitur lama ke debitur baru.

d) Memenuhi syarat sah perjanjian

Sebagaimana yang telah diketahui bahwa syarat sah perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Mengenai syarat sepakat mereka yang mengikatkan diri dan syarat cakap untuk membuat perjanjian merupakan syarat subjektif. Artinya apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjiannya dapat dimintakan pembatalan di muka Pengadilan. Sementara mengenai syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif, yang apabila syarat demikian tidak terpenuhi maka dapat berimplikasi perjanjian tersebut batal demi hukum dan keadaannya akan menjadi seperti saat belum dilakukan perjanjian. Dalam kasus ini debitur lama dan debitur baru membuat perjanjian alih debitur yang dilakukan di bawah tangan tanpa diketahui oleh Bank BTN selaku kreditur. Apabila ditelaah dari kasus tersebut, debitur lama dan debitur baru dalam melakukan perjanjian tidak melibatkan Bank BTN yang seharusnya mengetahui dan memberikan persetujuan terhadap maksud akan dilakukannya perjanjian alih debitur di antara mereka. Hal ini dapat terjadi karena beberapa faktor, namun yang dapat terlihat adalah perjanjian alih debitur tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN selaku krediturnya adalah untuk menghindari persetujuan pihak Bank BTN. Sehingga hal ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian mengenai suatu sebab yang halal. Namun pertimbangan Majelis Hakim

dalam kasus ini adalah bahwa perjanjian antara Penggugat (debitur baru) dengan Tergugat (debitur lama) didasari adanya hubungan hukum perjanjian jual beli *over* kredit atas rumah KPR (objek perkara), sehingga perjanjian tersebut didasari oleh suatu sebab yang halal atau dengan kata lain memiliki alas hak yang benar. Hal ini sangat disayangkan karena Majelis Hakim tidak menyorot kepada suatu fakta bahwa agar perjanjian alih debitur ini memenuhi syarat halal seharusnya dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru dengan mendapat persetujuan dari pihak Bank BTN sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh peraturan yang berlaku dan undang-undang. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bagaimana prosedur alih debitur yang dilakukan antara debitur lama dengan debitur baru ini telah sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan atau tidak.

Selain itu, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”³⁶ Artinya, pelaksanaan perjanjian tersebut harus berada di atas rel yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.³⁷ Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan ini menyatakan bahwa Penggugat (debitur baru) adalah pembeli yang beritikad baik karena Penggugat telah membeli unit rumah KPR objek perkara dengan cara *over* kredit di bawah tangan dan Penggugat mengetahui secara pasti bahwa kondisi objek perkara adalah benar milik Tergugat serta objek perkara tidak sedang dalam status sita atau dibebani Hak Tanggungan. Apabila ditelaah mengenai tindakan hukum jual beli dengan alih debitur (*over* kredit) adalah suatu hal yang berbeda, terlebih tindakan hukum alih debitur ini tidak dilakukan dengan sempurna dan tidak didukung dengan dokumen-dokumen serta syarat-syarat yang seharusnya dipenuhi. Secara hukum, pengalihan hak atas tanah itu baru terjadi apabila telah dilakukan jual beli dengan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk melakukan jual beli, sampai akhirnya dilakukan proses balik nama sertifikat ke atas nama pembeli di kantor Badan Pertanahan Nasional.

e) Delegasi saja belum terjadi novasi

Pasal 1417 KUHPerdara mensyaratkan bahwa agar pembaharuan utang/novasi terjadi maka dalam hal ini penggantian debitur lama menjadi debitur baru harus dinyatakan secara tegas oleh kreditur bahwa ia membebaskan debitur lama dari kewajibannya/utangnya. Jika tidak demikian, maka yang terjadi bukanlah novasi, melainkan delegasi atau novasi yang tidak selesai (*onvollendige novatie*). Apabila dikaitkan dengan kasus, Bank BTN selaku kreditur sama sekali tidak mengetahui adanya peristiwa alih debitur yang terjadi di antara debitur lama dengan debitur baru. Artinya Bank BTN tidak menyatakan secara tegas dan memberi persetujuan akan peristiwa alih debitur tersebut. Akibatnya, walaupun kewajiban/utang Tergugat (debitur lama) telah didelegasikan kepada Penggugat (debitur baru), Bank BTN tetap dapat menagih utangnya kepada debitur lama (Tergugat).

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Ps. 1338 ayat (3).

³⁷ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktek Hukum*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2012), hlm. 94.

Dalam kasus ini, hal demikian terjadi bahwa sejak debitur lama (Tergugat) dan debitur baru (Penggugat) melakukan perjanjian alih debitur di antara mereka di bawah tangan, kewajiban angsuran rumah KPR (objek perkara) dan kewajiban lainnya menjadi tanggung jawab debitur baru (Penggugat).

Seperti yang telah dijabarkan di atas bahwa dalam hukum perjanjian, peristiwa alih debitur apabila dilakukan dengan memenuhi persyaratannya merupakan peristiwa hukum novasi subjektif pasif. Dalam kasus ini, peristiwa alih debitur/*over* kredit tersebut dapat dikatakan belum lah terjadi novasi subjektif pasif dengan sempurna karena alih debitur yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat ini terjadi tanpa sepengetahuan Bank BTN, yaitu hanya dengan selebar kuitansi, dengan perjanjian bahwa Penggugat (debitur baru) yang akan melanjutkan sisa angsuran atas rumah objek perkara tersebut hingga lunas kepada Bank BTN. Dalam ketidaktahuan Bank BTN akan terjadinya peristiwa alih debitur ini, Bank BTN tidak melakukan pembebasan utang terhadap si Tergugat (debitur lama). Hal demikian lah yang mengakibatkan Bank BTN masih menganggap Tergugat (debitur lama) merupakan pihak yang namanya terdapat dalam Perjanjian Kredit dengan Bank BTN dalam program Kredit Pemilikan Rumah serta segala angsuran yang telah dibayar masih atas nama si Tergugat (debitur lama), sehingga Tergugat lah yang mempunyai hubungan hukum dengan Bank BTN sampai akhirnya angsuran lunas dan dapat mengambil sertipikat objek perkara di Bank BTN.

Maka dengan kata lain, perjanjian alih debitur yang dibuat antara Tergugat (debitur lama) dengan Penggugat (debitur baru) yang dibuat di bawah tangan tanpa sepengetahuan Bank BTN bukan merupakan peristiwa hukum novasi subjektif pasif karena tidak memenuhi persyaratan untuk dapat dikatakan sebagai novasi yang sempurna sebagaimana yang telah diatur dalam KUHPerduta. Dalam hal ini mengenai keabsahan perjanjiannya sendiri pun mengingkari syarat objektif suatu perjanjian berkenaan dengan kausa halal dan itikad baik. Sehingga konsekuensinya adalah perjanjian demikian menjadi batal demi hukum dan berimplikasi pada keadaan yang menjadi keadaan semula sebelum perjanjian itu dibuat.

Di samping itu, karena perjanjian alih debitur dalam kasus ini hanya dilakukan dengan sebuah kuitansi tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, maka kekuatan hukumnya hanyalah sebagai perjanjian/tulisan di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1874 *juncto* Pasal 1880 KUHPerduta, yang berbunyi:

Pasal 1874 KUHPerduta:

Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol,

atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.³⁸

Pasal 1880 KUHPerdato:

Akta-akta di bawah tangan, sekadar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat ke dua dari Pasal 1874 dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ke-tiga, mengenai tanggalnya, selain sejak hari dibubuhinya pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukannya menurut aturan-aturan yang diadakan oleh undang-undang; atau sejak hari meninggalnya si penandatangananannya maupun salah seorang dari para penandatangananannya; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang pihak ke-tiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan.³⁹

Dalam kasus ini, Majelis Hakim memutuskan bahwa perjanjian alih debitur di bawah tangan sebagaimana tersebut di atas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Sementara pada hakikatnya, perjanjian di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 *juncto* Pasal 1880 KUHPerdato. Terlebih selama persidangan, Tergugat (debitur lama) sebagai pihak yang menandatangani perjanjian (kuitansi) tidak pernah hadir, sehingga tidak dapat dipastikan secara hukum perjanjian (kuitansi) itu. Seharusnya Majelis Hakim dapat lebih mempertimbangkan mengenai keabsahan dan kekuatan hukum dari perjanjian alih debitur di bawah tangan dalam bentuk kuitansi itu sendiri. Tentu saja akan berbeda apabila dalam perjanjian alih debitur ini dilakukan dengan penandatanganan Akta Novasi di hadapan Notaris, maka akan terlihat jelas hubungan hukum antara debitur lama (Tergugat), debitur baru (Penggugat), serta kreditur (Bank BTN). Akta Novasi yang dibuat di hadapan Notaris adalah akta otentik, sehingga kepastian hukumnya akan lebih terlihat jelas. Dalam kasus ini tidak dibuat akta-akta notaris sama sekali, pun terkait perjanjian kredit yang dibuat antara debitur lama (Tergugat) dengan Bank BTN tidak dibuat di hadapan Notaris, sebagaimana ternyata berdasarkan bukti yang diajukan dalam persidangan, yaitu berupa fotokopi Salinan Rekening Koran KPR yang diterbitkan oleh Bank BTN Cabang Cirebon. Atas objek perkara yang juga menjadi objek jaminan berdasarkan program Kredit Pemilikan Rumah juga tidak dibebani dengan Hak Tanggungan.

³⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1874.

³⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1880.

3. Penutup

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dapat ditarik simpulan bahwa dalam hukum perjanjian, peristiwa alih debitur atau yang dikenal dalam masyarakat sebagai *over* kredit merupakan peristiwa hukum novasi subjektif pasif apabila syarat-syarat novasi ini terpenuhi dengan sempurna. Keabsahan perjanjian alih debitur yang dibuat di bawah tangan dalam hal perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur adalah batal demi hukum, karena perjanjian ini dibuat tanpa melibatkan pihak bank yang seharusnya ikut menyatakan secara tegas dan setuju untuk membebaskan debitur lama dari kewajibannya diiringi dengan pergantian debitur baru. Hal ini mengingkari syarat objektif perjanjian mengenai kausa halal sehingga ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta tidak terpenuhi. Maka dari itu, perjanjian ini menjadi tidak absah dan keberlakuannya menjadi batal demi hukum. Di samping itu, kekuatan dari perjanjian alih debitur ini adalah hanya dianggap sebagai perjanjian di bawah tangan.

3.2. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan adalah sebaiknya apabila debitur ingin melakukan alih debitur/*over* kredit Kredit Pemilikan Rumah, debitur menginformasikan terlebih dahulu kepada bank selaku kreditur mengenai maksud dan tujuan bahwa akan melakukan alih debitur. Bank kemudian akan menuntun dan memfasilitasi maksud debitur tersebut, sehingga pada akhirnya proses pelaksanaan alih debitur dan prosedur terkait melakukan alih debitur ini dapat terpenuhi sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Terhadap bank sebagai kreditur sebaiknya pada saat proses pemberian kredit ke debitur dapat memberi sosialisasi bahwa apabila suatu saat ingin melakukan alih debitur, maka bank terbuka untuk memfasilitasi maksud debitur tersebut serta mendukung debitur bahwa dalam hal membuat perjanjian di bawah tangan yang berkaitan dengan kredit yang debitur dapat dari bank, terdapat risiko-risiko seperti demikian, terlebih apabila dalam membuat perjanjian-perjanjian itu tidak diketahui oleh pihak bank.

Daftar Referensi

I. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2000.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya, 2010.

- _____, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, buku ke-satu*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Buku Kedua*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- _____, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia: Panduan Dasar Legal Officer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- Satrio, J., Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Percampuran Hutang. Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti. *Hukum Perjanjian, cet. XXIII*. Jakarta: Intermasa, 2010.
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata, cet. XXXIV*. Jakarta: Intermasa, 2010.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, cet. III*. Bandung: Alfabeta, 2005.
- Sutojo, Siswanto. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*. Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka, 2000.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktek Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju, 2012.
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris. Cet. ke-2*. Jakarta: Erlangga, 1982.

II. Jurnal

- Nefi, Arman dan Adiwarmarman. “Metode Pengalihan Kredit Sindikasi”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No. 3*. (Juli-September 2008).
- Rumayar, Valentyst Antika Alfa. “Akibat Hukum Alih Debitur pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palu”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 2, Volume 4*. (2016).

III. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. UU No. 1 Tahun 2011. LN No. 7 Tahun 2011. TLN No. 5188.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

IV. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn.