



**PENGALIHAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
MELALUI NOVASI YANG DILAKUKAN ANTARA BANK SELAKU  
KREDITUR DENGAN DEBITUR BARU**

**TESIS**



Oleh :  
**ANDRI ANTINI**  
**NPM : 22102022002**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2022**

## PENGALIHAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI NOVASI YANG DILAKUKAN ANTARA BANK SELAKU KREDITUR DENGAN DEBITUR BARU

ANDRI ANTINI

---

### ABSTRAK

Banyak usaha di sektor industri, baik besar maupun kecil memerlukan kredit sebagai bantuan permodalan agar usaha dapat berjalan lancar, salah satunya melalui kredit yang diberikan oleh Bank. Namun ada beberapa hambatan yang menyebabkan suatu bisnis tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu yang mengakibatkan terjadinya kredit macet, oleh karenanya perlu dipersiapkan cara penyelamatan kredit salah satunya dengan melakukan alih Debitur atau Novasi subjektif pasif. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah keabsahan pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara bank selaku kreditur dengan debitur baru dan bagaimanakah kedudukan hukum para piha serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak melalui novasi subjektif pasif tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Hasil pembahasan dari penelitian ini adalah Pengalihan objek hak tanggungan melalui Novasi didasarkan kebebasan berkontrak para pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, sehingga mengikat para pihak bagaikan undang-undang. Kedudukan Kreditur adalah tetap menjadi pihak Kreditur karena novasi subjektif pasif dalam hal ini hanya akan mengalihkan pihak Debitur saja sehingga Kreditur akan tetap memiliki hak untuk menerima pelunasan utang yang dalam hal ini dilakukan oleh Debitur baru. Debitur lama telah dibebaskan kewajibannya oleh kreditur sehingga sudah tidak berkedudukan sebagai debitur lagi karena posisinya digantikan oleh Debitur baru Disisi lain Debitur baru berkedudukan sebagai debitur yang mana memiliki kewajiban untuk membayarkan sisa utang dari Debitur lama.

Novasi subjektif pasif dengan menggunakan delegasi merupakan bentuk perlindungan hukum kepada Kreditur dalam resiko kredit macet dengan cara memindahkan kewajiban pembayaran utang dari Debitur Lama kepada Debitur Baru. Perlindungan Hukum kepada Debitur Baru yaitu dengan ditandatanganinya akta perjanjian novasi maka perpindahan debitur lama menjadi debitur baru tersebut secara otomatis akan diikuti dengan perpindahan objek jaminan hak tanggungan dari debitur lama kepada debitur baru untuk memudahkan pencairan dari prestasi fisik atau *cashflow*.

**Kata Kunci** : Pengalihan Objek Jaminan, Novasi Subjektif Pasif

## PENGALIHAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI NOVASI YANG DILAKUKAN ANTARA BANK SELAKU KREDITUR DENGAN DEBITUR BARU

ANDRI ANTINI

---

### ABSTRACT

*Many businesses in the industrial sector, both large and small, require credit as capital assistance so that businesses can run smoothly, one of which is through credit provided by the Bank. However, there are several obstacles that cause a business cannot be carried out due to certain conditions that result in bad loans, therefore it is necessary to prepare ways to save credit, one of which is by transferring the debtor or passive subjective novation. The purpose of this research is to find out how the legality of the transfer of the object of mortgage guarantee through passive subjective novation between the bank as a creditor and the new debtor and how the legal position of the parties and the legal protection that can be given to the parties through the passive subjective novation.*

*The research method used in this research is by using a normative juridical research method, using a statutory approach and a conceptual approach.*

*The results of the discussion of this study are the transfer of the object of mortgage through Novasi based on the freedom of contract of the parties who agree to bind themselves and have fulfilled the legal requirements of the agreement based on article 1320 of the Civil Code, so that it binds the parties like a law. The position of the creditor is to remain as the creditor because passive subjective novation in this case will only transfer the debtor so that the creditor will still have the right to receive debt repayment which in this case is carried out by the new debtor. The old debtor has been released from his obligations by the creditor so that he is no longer a debtor because his position is replaced by a new debtor. On the other hand, the new debtor is a debtor who has an obligation to pay the remaining debt from the old debtor.*

*Passive subjective novation by using delegation is a form of legal protection to creditors in the risk of bad credit by transferring debt payment obligations from the Old Debtor to the New Debtor. Legal Protection for New Debtors, namely by signing the novation agreement deed, the transfer of the old debtor to the new debtor will automatically be followed by the transfer of the object of mortgage guarantee from the old debtor to the new debtor to facilitate the disbursement of physical achievements or cashflow.*

**Keywords: Transfer of Collateral Objects, Passive Subjective Novation.**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Bank menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan) adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup> Bank berdasarkan fungsinya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Bank umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, dimana dalam pelaksanaan kegiatan usahanya dapat secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Bank pada dasarnya memiliki fungsi yaitu melaksanakan intermediasi keuangan, salah satunya dalam bentuk pemberian kredit.

Kata Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang artinya kepercayaan. Banyak usaha di sektor industri, baik besar maupun kecil memerlukan kredit yang berfungsi sebagai bantuan permodalan agar usaha dapat berjalan lancar dan mencapai kemajuan. Pada umumnya, pengusaha tidak selalu dapat menyediakan sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam usahanya, sehingga diperlukan adanya kredit dari pihak lain, misalnya bank. Pengajuan kredit kepada bank dimaksudkan sebagai salah satu cara untuk mengatasi

---

<sup>1</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 29.

kekurangan modal. Masyarakat perlu melakukan suatu usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tetapi tidak semua masyarakat mempunyai modal yang cukup untuk membuka atau mengembangkan usahanya tersebut. Sehingga dibutuhkan suatu cara agar dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu kegiatan yang dapat dilakukan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah melalui pemberian kredit yang dapat diperoleh dengan jasa perbankan.<sup>2</sup>

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk- bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>3</sup> Selanjutnya, bank menyalurkan dana masyarakat yang telah terhimpun itu, dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang untuk sementara memerlukan dana. Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah “penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Alfitri Setyaningrum, Noor Saptanti, dan M. Najib Imanullah, *Problematika Yuridis Pelaksanaan Novasi Subjektif Pasif Dalam Perjanjian Kredit Karena Pemberi Hak Tanggungan Meninggal Dunia*, Jurnal Repertorium, 3 Januari-Juni 2015, hlm. 19.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182.

<sup>4</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182.

Pemberian kredit oleh Bank tersebut dapat mempengaruhi tingkat kesehatan dari Bank itu sendiri terutama terhadap aspek rentabilitas. Rentabilitas adalah penilaian terhadap kinerja rentabilitas, sumbernya, serta sustainability earnings bank. Rentabilitas merupakan kemampuan bank dalam menghasilkan laba. Penilaian rentabilitas didasarkan pada: “perbandingan laba sebelum pajak 12 (dua belas) bulan terakhir terhadap rata-rata volume usaha di periode yang sama, dan perbandingan beban operasional terhadap pendapatan operasional dalam 12 (dua belas) bulan terakhir.”<sup>5</sup> Untuk itu Bank dalam pemberian kredit harus menerapkan prinsip 5C diantaranya : “character, capacity atau cashflow, conditions, capital, collateral, serta constraint.” Terkait dengan constrain atau dapat diartikan sebagai hambatan yang menyebabkan suatu bisnis tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu yang kemudian berpeluang untuk mengakibatkan terjadinya kredit macet, oleh karenanya perlu dipersiapkan cara penyelamatan kredit salah satunya dengan melakukan restrukturisasi.

Salah satu cara untuk melakukan restrukturisasi adalah Novasi atau dalam Bahasa Belanda disebut dengan schuldvernieuwing artinya bila dialih bahasakan ke dalam bahasa Indonesia ialah Pembaruan Utang. Dalam kamus hukum, novasi berasal dari Bahasa latin yaitu kata Novatio artinya pembaruan utang. Disebutkan selanjutnya pembaruan utang itu terjadi karena adanya penanggung utang baru pengganti orang yang berhutang, juga bisa dengan perjanjian utang baru pengganti perjanjian utang lama.

---

<sup>5</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet* sebagaimana dikutip dalam Vanya Karunia Mulia Putri, *Tingkat Kesehatan Bank: Pengertian, Faktor, Jenis, Indikator, Contoh*, <https://www.kompas.com>, diakses pada 23 Agustus 2021, jam 05.42 WIB.

Novasi merupakan pembaruan hutang dalam hal ini hutang yang lama dihapus dan diganti dengan hutang yang baru. Di sisi lain, novasi mempunyai maksud secara luas yaitu suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti semula. <sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 1413 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dijelaskan bahwa ada 3 (tiga) jalan untuk melakukan novasi, yaitu : “bila seorang debitur membuat suatu perikatan hutang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan hutang lama <sup>7</sup>,, bila seseorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, oleh kreditur dibebaskan dari perikatan <sup>8</sup>, dan bila sebagai akibat persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dari suatu perikatan.”<sup>9</sup>

Pada dasarnya novasi lahir sebab adanya persetujuan yang dilakukan oleh para pihak, dengan cara perjanjian yang sudah ada dihapus dan pada waktu bersamaan dibuatlah sebuah perjanjian baru untuk menggantikan perjanjian yang dihapus tadi. Novasi dapat menjadi salah satu upaya menanggulangi kredit macet karena dengan novasi para pihak atas dasar persetujuan dapat membuat perjanjian kredit baru, yaitu dengan cara pihak bank memberikan lagi pinjaman utang baru kepada kreditur yang nantinya akan menjadi perjanjian kredit baru sebagai kelanjutan dari perjanjian lama. Dengan demikian, risiko untuk terjadinya kredit macet dapat dihindari.

---

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 139.

<sup>7</sup> Pasal 1413 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>8</sup> Pasal 1413 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>9</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 347.

Terlepas dari sebab-sebab kemacetan kredit yang dialami oleh debitur, maka jelas kemacetan ini memenuhi ketentuan dalam perundang-perundangan. Setiap hutang- piutang, kewajiban pokok peminjam adalah mengembalikan pinjaman bunga dalam jumlah dan keadaan yang sama pada waktu yang telah ditentukan. Jika terjadi kredit macet maka pihak bank perlu melakukan penyelamatan, guna menekan kesulitan seminimal mungkin perlu penanganan kredit macet yang tepat. Kemudian berdasarkan Pasal 1413 KUHPerdara, menyatakan ada 3 (tiga) macam bentuk dari pembaruan utang, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya. Contoh: A membeli sepeda gunung dari B senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dalam perjalanannya diganti dengan perjanjian A mempunyai utang uang kepada B senilai 50 juta. Jenis novasi ini disebut Novasi Objektif.
2. Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya. Sebagai contoh terkait novasi ini adalah: A meminjamkan uang kepada B senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), C punya utang pada B juga sebesar 100 juta. Karena B tidak bisa membayar utang pada A maka dengan persetujuan A, C menggantikan B membayar utang kepada A. Novasi ini selanjutnya disebut sebagai Novasi Subjektif Pasif. Menurut Munir Fuady pada dasarnya Novasi Subjektif Pasif adalah pergantian debitur lama dengan debitur baru,

dan kreditur setuju bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajiban membayar utang. <sup>10</sup>

3. Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berpiutang dibebaskan dari perikatannya; Sebagai contoh dari novasi ini yaitu: A mempunyai tagihan kepada B senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dalam perjalanan dengan persetujuan A (delegasi) kepada C mengganti A sebagai kreditur baru. Novasi dalam bentuk ini selanjutnya disebut juga dengan Novasi Subjektif Aktif.

Pengertian sebagaimana Penulis jelaskan sebelumnya merupakan pendapat ahli yang menafsirkan bahwa ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdara sebagai Novasi, namun pada kenyataannya tidak terdapat satupun peraturan hukum yang menjelaskan secara jelas mengenai Novasi khususnya Novasi Subjektif Pasif. Kekosongan hukum mengenai Novasi Subjektif Pasif ini kemudian menyebabkan adanya ketidakpastian hukum serta menimbulkan permasalahan karena tidak terdapat acuan yang jelas baik pengertian, peraturan pelaksana, maupun standart operasional prosedur (selanjutnya disebut dengan SOP). Berikut Penulis uraikan mengenai beberapa kasus yang terjadi terkait Novasi, yaitu:

Permasalahan yang timbul dari dilakukannya Novasi Subjektif Pasif terhadap perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan sebagai

---

<sup>10</sup>Alifitri Setyaningrum, *Problematika Yuridis Pelaksanaan Novasi Subjektif Pasif Dalam Perjanjian Kredit Karena Pemberi Hak Tanggungan Meninggal Dunia*, Jurnal Repertorium, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Edisi 3 Januari-Juni 2015, hlm. 21.

contoh adalah Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2020/PN Sda. Dalam hal ini Permasalahan Novasi yang terjadi antara PT. BTN kepada PT. Tiara Futuba, permasalahan ini timbul karena perjanjian Novasi tidak diketahui atau tidak diberitahukan lebih dulu kepada Debitur semula yang juga telah mengadakan hubungan dengan pihak ketiga. Debitur (badan hukum) yang bergerak di bidang properti, menjual unit-unit tanah dan bangunan kepada para Pembeli. Adapun kredit tersebut dibingkai dengan jaminan hak tanggungan atas tanah milik Debitur pengembang.

Hal mana yang sedang menjadi permasalahan dalam fasilitas Kredit Yasa Griya oleh PT BTN kepada PT. Tiara Fatuba.<sup>11</sup> Kasus tersebut bermula pada April 2019 di kantor PT. BTN Cabang Semarang telah memberikan fasilitas Kredit Yasa Griya kepada PT. Tiara Fatuba sebesar Rp. 15,2 milyar yang prosedur pemberiannya dilakukan secara melawan hukum, tidak sesuai dengan berdasarkan pada Surat Edaran Direksi dari PT. Bank BTN (Persero), Tbk, sehingga mengakibatkan kredit macet yaitu sebesar Rp. 11,9 milyar.<sup>12</sup>

Asset Managemen Division (AMD) kantor Pusat BTN pada bulan Desember 2015 melakukan novasi (pembaharuan hutang) kepada PT. Nugra Alam Prima (NAP) dengan nilai plafond Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar) dan tanpa ada tambahan agunan sehingga, menyebabkan kredit macet kembali sebesar Rp. 15,6 milyar. Kemudian pada bulan November 2016, AMD kantor Pusat BTN melakukan Novasi (pembaharuan hutang) kembali secara sepihak dari PT. NAP

---

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 6/Pdt.G/2020/PN Sda.

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 6/Pdt.G/2020/PN Sda.

kepada PT. Lintang Jaya Property yang tidak sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan tanpa ada tambahan agunan kembali dengan plafond kredit sebesar Rp 27 milyar, hal tersebut menyebabkan kredit macet kembali sebesar Rp. 26 milyar dengan kategori kolektibilitas.

Dikarenakan proses Novasi secara sepihak tersebut, proses balik nama sertifikat atas nama PT. Tiara Futuba ke PT. NAP, pun tidak dapat dilaksanakan. Sehingga meskipun Novasi tersebut dilakukan, namun agunan belum diikat secara sempurna. Dimana pada saat melakukan novasi tersebut, PT. Tiara Fatuba tidak mengetahui tentang novasi ini, dan sertifikat juga belum berubah masih atas nama PT. Tiara Futuba. Dengan kondisi demikian, bagaimana bisa menjual obyek rumah KPR (kredit pemilikan rumah) kepada pihak ketiga, sementara sertifikat masih atas nama PT. Tiara Futuba. Sehingga meskipun telah dilakukan novasi, namun tidak memberikan solusi, karena novasi dilakukan tanpa sepengetahuan PT. Tiara Futuba.

Menilik kepada uraian di atas dapat diketahui bahwa : “antara Debitur semula, Debitur baru dan Kreditur yang diambil alih Debitur baru bukan hanya hutang pada Kreditur, namun juga seluruh jaminan Debitur semula yang telah diagunkan kepada Kreditur.” Perjanjian alih Debitur ini dengan kesepakatan antara Debitur semula, Debitur baru dan Kreditur, Dengan pengambil alihan jaminan tersebut, Debitur baru diproyeksikan dapat memanfaatkan hasil yang didapat dari barang jaminan tersebut. Namun yang terjadi dalam kasus di atas PT BTN melakukan Novasi secara sepihak tanpa sepengetahuan Debitur semula PT Tiara Futuba. Sehingga Debitur baru PT. NAP tidak bisa melakukan penjualan

obyek jaminan kepada user, karena sertifikat Hak Guna Bangunan belum balik nama ke atas nama PT. NAP. Dalam melakukan perjanjian alih debitur ini, setidaknya ada dua perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh Debitur semula, Debitur baru dan Kreditur, yaitu perbuatan hukum mengalihkan hutang dari Debitur semula kepada Debitur baru, dan perbuatan hukum mengalihkan jaminan dari Debitur semula kepada Debitur baru.

Berkaca dari kasus PT BTN yang melakukan Novasi secara sepihak tanpa sepengetahuan Debitur semula PT Tiara Futuba, yang kemudian membawa implikasi Debitur baru PT. NAP tidak bisa melakukan penjualan obyek jaminan kepada pihak ketiga, maka terdapat persoalan hukum jaminan yang harus diselesaikan sehingga perjanjian Novasi dapat berjalan dengan tidak merugikan para pihak bahkan pihak ketiga. Berdasarkan permasalahan sebagaimana dijelaskan dalam uraian sebelumnya, untuk itu melatar belakangi Penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian hukum dalam bidang hukum perdata khususnya mengenai novasi dalam perjanjian kredit, dalam bentuk tesis dengan judul penelitian yaitu: **PENGALIHAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI NOVASI YANG DILAKUKAN ANTARA BANK SELAKU KREDITUR DENGAN DEBITUR BARU**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah di jabarkan sebelumnya diatas, maka Penulis telah merumuskan 3 (tiga) permasalahan hukum, yaitu:

1. Bagaimana keabsahan pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara bank selaku kreditur dengan debitur baru?
2. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui novasi subjektif pasif yang dilakukan antara bank selaku pihak kreditur dengan debitur yang baru?
3. Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap Kreditur dan Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif yang dilakukan antara bank selaku kreditur dengan debitur baru?

### **C. Batasan Masalah.**

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas bagaimana keabsahan pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara bank selaku kreditur dengan debitur baru
2. Hanya membahas kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui novasi subjektif pasif yang dilakukan antara bank selaku pihak kreditur dengan debitur yang baru
3. Hanya membahas perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap Kreditur dan Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif yang dilakukan antara bank selaku kreditur dengan debitur baru

#### D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan hukum sebagaimana telah Penulis rumuskan sebelumnya, maka tujuan dari dilakukannya penelitian hukum ini adalah:

1. Untuk mengetahui, dan menganalisis keabsahan dari dilakukannya pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui novasi subjektif pasif antara pihak bank selaku kreditur dengan debitur yang baru;
2. Untuk menganalisis kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui novasi subjektif pasif yang dilakukan antara bank selaku pihak kreditur dengan debitur yang baru;
3. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Kreditur dan Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui novasi subjektif pasif yang dilakukan antara bank selaku kreditur dengan debitur baru.

#### E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian hukum yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa tambahan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya hukum perbankan mengenai keabsahan dari pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui pelaksanaan novasi subyektif pasif antara pihak bank selaku kreditur dengan debitur baru, kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah dengan melalui pelaksanaan novasi subjektif pasif dalam hal ini khususnya di antara Bank selaku Kreditur dengan Debitur Lama, Kreditur

dengan Debitur Baru, serta Debitur Lama dengan Debitur Baru dan perlindungan hukum terhadap Kreditur dan Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui pelaksanaan dari novasi subjektif pasif.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan rekomendasi kepada Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat agar segera merumuskan peraturan perundang-undangan tentang penyelesaian sengketa kredit. Khususnya terkait dengan kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah dengan melalui novasi subjektif pasif serta perlindungan hukum terhadap Kreditur dan Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui pelaksanaan novasi subjektif pasif
- b. Penelitian ini diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat khususnya kepada mahasiswa hukum, dalam mempelajari bahkan mendalami permasalahan novasi subjektif pasif yang diangkat serta dibahas pada Penelitian hukum yang dilakukan oleh Penulis ini.

## F. Penelitian Terdahulu

Berikut ini akan penulis jabarkan mengenai tabel penelitian terdahulu yang pernah dilakukan dengan tema yang sama atau memiliki kemiripan dengan tema penelitian hukum yang dilakukan oleh Penulis ini. Penelitian terdahulu tersebut Penulis pergunakan untuk menunjukkan adanya persamaan, perbedaan, dan kebaruan dari penelitian hukum yang dilakukan

oleh Penulis terhadap penelitian sebelumnya. Selain itu penelitian terdahulu ini juga dimaksudkan oleh Penulis sebagai dasar memulai analisis terhadap permasalahan sebagaimana telah Penulis uraikan sebelumnya di atas. Karenanya penelitian terdahulu tersebut Penulis uraikan dalam tabel yaitu:

**Tabel Perbandingan 1.1.**

Kriteria Perbandingan	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga Peneliti</b>	Sudiman Sidabukke Universitas Surabaya	Andri Antini Universitas Islam Malang		
<b>Judul Penelitian</b>	Kredit Macet dan Novasi Subjektif Pasif	Pengalihan Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Novasi Yang Dilakukan Antara Bank Selaku Kreditur Dengan Debitur Baru	Perbedaan Judul antara Penelitian Terdahulu dan Penelitian yang dilakukan Penulis Yang mana penelitian terdahulu membahas kredit macet, sedangkan penulis saat ini membahas proses pengalihan dan kedudukan para pihaknya	Penelitian Terdahulu dan Penelitian dari Penulis memiliki judul yang berbeda
<b>Rumusan Masalah</b>	Bagaimanakah perlindungan hukum bagi debitur lama dalam hal terjadinya novasi pada permasalahan kredit macet?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana keabsahan pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara pihak kreditur dengan debitur yang baru?</li> <li>2. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. penelitian terdahulu hanya membahas perlindungan hukum bagi debitur lama</li> <li>2. Penelitian yang dilakukan oleh penulis membahas lebih terperinci mengenai keabsahan dari novasi subjektif, kedudukan para pihak serta perlindungan</li> </ol>	Penelitian Terdahulu dan Penelitian yang dilakukan Penulis memiliki rumusan masalah yang berbeda

		<p>tanggungan atas tanah melalui pelaksanaan novasi subjektif pasif?</p> <p>3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur dan Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan subjektif pasif?</p>	<p>hukum terhadap kreditur dan debitur baru</p>	
<p><b>Kesimpulan</b></p>	<p>Perlindungan hukum bagi Debitur lama dilakukan dengan 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dengan membuat suatu peraturan perundang-undangan baru dan perlindungan hukum represif yaitu dengan cara penyelesaian sengketa melalui metode penal maupun non-penal</p>	<p>1. Novasi subjektif pasif yang dilakukan terhadap perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan adalah sah berlaku berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.</p> <p>2. Pihak Kreditur dan penerima jaminan hak tanggungan dengan dilakukannya novasi subjektif pasif terhadap perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan ini sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan debitur lama</p> <p>Perlindungan hukum dapat dilakukan dengan perlindungan preventif</p>	<p>Perbedaan pokok pembahasan menimbulkan kesimpulan yang berbeda</p>	<p>Penelitian terdahulu dan penelitian Penulis memiliki pokok permasalahan sehingga menimbulkan kesimpulan yang berbeda</p>

		dan represif		
--	--	--------------	--	--

Tabel Pembeding 1.2.

Kriteria Pembeding	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga Peneliti</b>	Dwi Tatak Subagiyo Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya	Andri Antini Universitas Islam Malang		
<b>Jadul Penelitian</b>	Hakikat Kedudukan Hukum Debitur Selama Menguasai Objek Jaminan Fidusia	Pengalihan Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Novasi Yang Dilakukan Antara Bank Selaku Kreditur Dengan Debitur Baru	Perbedaan Judul antara Penelitian Terdahulu dan Penelitian yang dilakukan Penulis	Penelitian Terdahulu dan Penelitian dari Penulis memiliki judul yang berbeda
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa dasar filosofis eksistensi lembaga jaminan fidusia ?</li> <li>2. Apakah dengan diaturnya lembaga jaminan fidusia dalam Undang-Undang dapat menjamin kepastian hukum?</li> <li>3. Bagaimana kedudukan hukum debitur saat tetap menguasai objek jaminan fidusia?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana keabsahan pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara pihak kreditur dengan debitur yang baru?</li> <li>2. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui pelaksanaan novasi subjektif pasif?</li> <li>3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur dan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian terdahulu membahas Dasar filosofis lembaga jaminan fidusia dan kedudukan hukum debitur pada saat menguasai objek jaminan fidusia</li> <li>2. Penelitian yang dilakukan penulis membahas keabsahan serta kedudukan hukum para pihak dalam proses pengalihan objek jaminan hak tanggungan</li> </ol>	Penelitian Terdahulu dan Penelitian yang dilakukan Penulis memiliki rumusan masalah yang berbeda

		Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan atas tanah melalui novasi subjektif pasif?		
<b>Kesimpulan</b>	<p>1. Pada dasarnya lembaga jaminan fidusia dipergunakan untuk memberikan perlindungan kepada Kreditor atas utang yang dilakukan oleh Debitur dalam hal terjadinya kredit macet</p> <p>2. Diaturnya diaturnya lembaga jaminan fidusia dalam Undang-Undang dapat menjamin kepastian hukum</p> <p>3. Debitur berkedudukan sebagai pemberi objek jaminan fidusia hal ini dikarenakan pada dasarnya objek jaminan fidusia menurut aturan hukum tetap berada dalam penguasaan dari pihak Debitur selaku pemberi jaminan fidusia</p>	<p>1. Novasi subjektif pasif yang dilakukan terhadap perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan adalah sah berlaku berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.</p> <p>2. Pihak Kreditor dan penerima jaminan hak tanggungan dengan dilakukannya novasi subjektif pasif terhadap perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan ini sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan debitur lama</p> <p>Perlindungan hukum dapat dilakukan dengan perlindungan preventif dan represif</p>	Perbedaan pokok pembahasan menimbulkan kesimpulan yang berbeda	Penelitian terdahulu dan penelitian Penulis memiliki pokok permasalahan sehingga menimbulkan kesimpulan yang berbeda

**Sumber** : Bahan Hukum Sekunder, diolah oleh Penulis pada 7 Mei 2022.

## G. KERANGKA TEORI

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang sifatnya yaitu norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum yaitu memberikan jaminan agar hukum dapat dijalankan, serta hak yang diberikan oleh hukum dan putusan tersebut dapat dilaksanakan.<sup>13</sup>

Kepastian hukum tersebut berkaitan dengan keadilan namun tidak selalu identik dengan keadilan, perbedaannya bahwa hukum memiliki ciri-ciri mengikat kepada setiap orang, bersifat menyamaratakan hak-hak setiap orang, sedangkan keadilan memiliki ciri-ciri individualistis, subjektif, serta tidak dapat menyamaratakan hak-hak yang dimiliki oleh setiap orang. Kepastian hukum berkaitan erat dengan keteraturan masyarakat dan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang sesuai dalam bermasyarakat.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 1 KUHP menjelaskan tentang asas Legalitas atau kepastian hukum terwujud apabila aturan tersebut telah tertuang dalam perundang-undangan yang telah ada sehingga memberikan kepastian hukum bagi pelaksananya, sebagaimana tertulis dalam norma yang menyatakan

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2007, hlm. 160.

“tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali aturan dalam peraturan perundang-undangan yang telah ada sebelum perbuatan dilakukan.” Hal itu berarti kepastian hukum harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat non rektroaktif. Kepastian hukum<sup>14</sup> adalah keadaan suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara jelas, pasti dan logis, yang dimaksud jelas adalah tidak adanya kekaburan norma atau keraguan sedangkan logis adalah menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Kepastian hukum memberikan pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang bersifat subjektif. Kepastian hukum dalam suatu Negara adalah dengan adanya undang-undang yang telah ditentukan dan sungguh- sungguh berlaku sebagai hukum, putusan-putusan para hakim yang bersifat konstan, dan berakibat kepada masyarakat yang tidak ragu-ragu terhadap hukum yang berlaku.<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki hukum harus dilaksanakan serta ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada suatu penyimpangan fiat justicia et pcreat mundus atau hokum harus ditegakkan walaupun langit runtuh. <sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Kepastian Hukum Dalam Kumpulan Tulisan Program Doktor UNDIP* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm.1-2,

<sup>15</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta, Kanisius, 1995, hlm. 119.

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana Prana Media Group, 2008, hlm. 158.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut sebagai HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>17</sup> Menurut Lili Rasjidi dan I. B Wisa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan prediktif dan antisipatif.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

<sup>18</sup> Lili Rasjidi, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118.

Menurut pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>19</sup> Menurut masyarakat sebagai tindakan pemerintah yang baik tindakan yang bersifat preventif ataupun represif.<sup>20</sup> Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi<sup>21</sup>, dan perlindungan yang represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>22</sup> Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar bersitegang, namun harus diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.

Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana dan prasarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat.

---

<sup>19</sup> Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 55.

<sup>20</sup> Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Petani Penggarap Tanah Negara Milik Perum Perhutani*, Jurnal Arena Hukum, Volume. 9, Nomor. 2, Agustus 2016, hlm. 250.

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hlm. 2.

<sup>22</sup> Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Yustisia, Vol. 5 No. 2, 2016, hlm. 456.

## **H. Sistematika Penulisan**

Tesis ini disusun dengan desain penelitian yang terbagi dalam 5 (lima) bab guna memperjelas ruang lingkup dan cakupan pembahasan yang akan diteliti dengan susunan antara lain sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Penulisan tesis dalam Bab I ini, akan diawali dengan adanya Judul, Latar Belakang Masalah, Rumusan masalah, Batasan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Penulis dalam bab ini akan menjelaskan mengenai teori-teori yang dipergunakan serta kajian pustaka yang dipergunakan secara khusus sebagai acuan dan landasan bagi Penulis dalam melakukan analisis terhadap permasalahan-permasalahan hukum dalam penelitian ini.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Penulis dalam bab ini akan menguraikan dan menjabarkan mengenai metode penelitian yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, teknik penelusuran bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

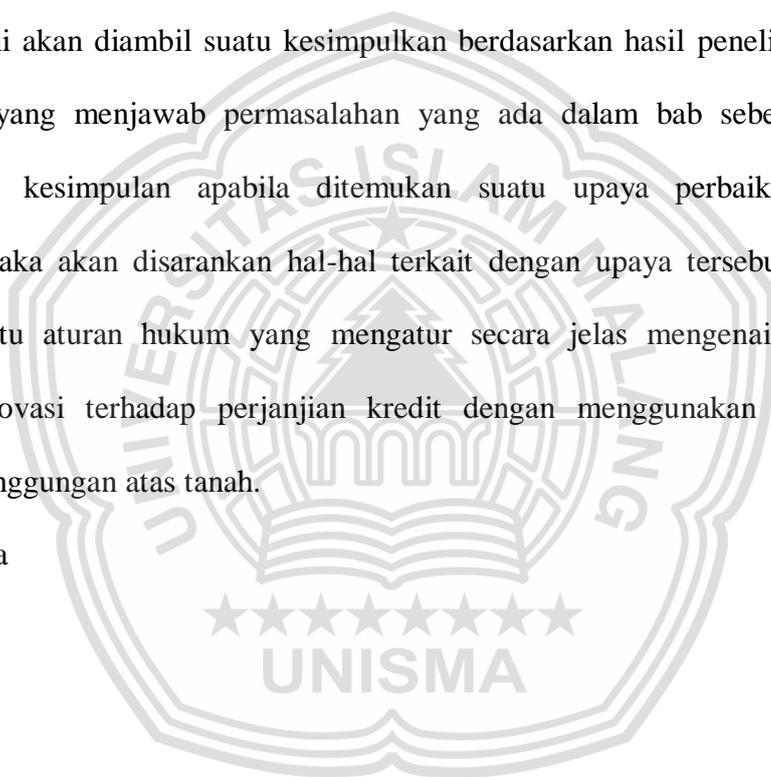
Penulis dalam bab ini akan menjelaskan mengenai pembahasan dari permasalahan sebagaimana telah diuraikan dalam rumusan masalah yaitu terkait dengan keabsahan dari pengalihan objek jaminan berupa hak tanggungan melalui novasi antara bank selaku pihak kreditur dengan debitur yang baru, kedudukan hukum

para pihak dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi yang dilakukan antara bank selaku pihak kreditur dengan debitur yang baru, dan perlindungan hukum terhadap Debitur baru dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui novasi yang dilakukan antara bank selaku kreditur dengan debitur baru.

## **BAB V KESIMPULAN**

Dalam Bab ini akan diambil suatu kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang menjawab permasalahan yang ada dalam bab sebelumnya. Dalam suatu kesimpulan apabila ditemukan suatu upaya perbaikan atau perubahan, maka akan disarankan hal-hal terkait dengan upaya tersebut dalam membuat suatu aturan hukum yang mengatur secara jelas mengenai Novasi khususnya Novasi terhadap perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan berupa hak tanggungan atas tanah.

Daftar Pustaka



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Keabsahan Pengalihan Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara Bank Selaku Kreditur dengan Debitur Baru adalah setelah adanya kesepakatan antara kreditur, debitur lama dan calon debitur baru adalah dengan membuat akta novasi yang dibuat dihadapan Notaris dan hal-hal lain yang berhubungan dengan perjanjian yang baru, misalnya pengikatan kembali terhadap barang jaminan lama. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kehendak untuk pelaksanaan novasi harus secara tegas dinyatakan, yaitu dengan dibuatnya suatu akta. Pengikatan kembali barang jaminan lama diperlukan sebab dengan berlakunya akta novasi, maka perjanjian lama beserta buntutnya akan hapus sehingga pengikatan terhadap barang jaminan yang lama juga akan hapus. Pengalihan objek hak tanggungan melalui Novasi tersebut didasarkan kebebasan berkontrak para pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, sehingga mengikat para pihak bagaikan undang-undang.
2. Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Pengalihan Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui novasi subjektif pasif antara Bank Selaku Kreditur dengan Debitur Baru yaitu kedudukan Kreditur adalah tetap menjadi pihak Kreditur karena novasi subjektif pasif dalam hal ini hanya akan

mengalihkan pihak Debitur saja sehingga Kreditur akan tetap memiliki hak untuk menerima pelunasan utang yang dalam hal ini dilakukan oleh Debitur baru. Setelah dilakukannya perjanjian novasi maka debitur lama telah dibebaskan kewajibannya oleh kreditur sehingga sudah tidak berkedudukan sebagai debitur lagi karena posisinya digantikan oleh Debitur baru dan dibebaskan dari kewajibannya untuk membayar utang. Disisi lain Debitur baru berkedudukan sebagai debitur yang mana memiliki kewajiban untuk membayarkan sisa utang dari Debitur lama.

3. Perlindungan Hukum kepada Debitur Baru yaitu dengan ditandatanganinya akta perjanjian novasi maka perpindahan debitur lama menjadi debitur baru tersebut secara otomatis akan diikuti dengan perpindahan objek jaminan hak tanggungan dari debitur lama kepada debitur baru untuk memudahkan pencairan dari prestasi fisik atau *cashflow*, apabila debitur baru dapat melunasi utang dari debitur lama tersebut maka secara otomatis objek jaminan akan menjadi milik dari debitur baru berdasarkan atas novasi subjektif pasif yang telah dibuat. Dengan demikian maka hak dari Debitur baru akan dapat terlindungi dalam hal pemindahan objek jaminan dari hak tanggungan dengan berdasarkan atas dibuatnya novasi subjektif pasif.

Novasi subjektif pasif dengan menggunakan delegasi merupakan bentuk perlindungan hukum kepada Kreditur dalam resiko kredit macet dengan cara memindahkan kewajiban pembayaran utang dari Debitur Lama

kepada Debitur Baru. Sehingga Hutang tersebut bisa dilanjutkan oleh Debitur baru dan Kreditur tidak mengalami kerugian.

### **Saran**

1. Bank disarankan untuk membuat Standar Operasional Prosedur. Disarankan kepada pihak Notaris PPAT untuk memberikan nasehat hukum dengan sebaik-baiknya kepada klien sehubungan dengan akta apapun termasuk mengenai proses pencoretan Hak Tanggungan agar tercipta ketertiban administrasi dan tidak ada hambatan apapun dalam pengalihan objek jaminan hak tanggungan kepada Debitur baru pada saat Debitur baru telah selesai untuk melaksanakan pembayaran utang.
2. Sebaiknya apabila debitur ingin melakukan alih debitur/over kredit, debitur menginformasikan terlebih dahulu kepada bank selaku kreditur mengenai maksud dan tujuan bahwa akan melakukan alih debitur. Bank selaku kreditur 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 memberikan informasi yang sejelas-jelasnya mengenai kredit yang disalurkan, apabila suatu saat ingin melakukan alih debitur, maka bank terbuka untuk memfasilitasi maksud debitur

tersebut serta mengedukasi 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 itu tidak diketahui oleh pihak bank.





## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU :

- A Abdurrachman, 2003, Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Abdul Kadir Muhammad, 2000, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali, 2002, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis). Jakarta , Penerbit Toko Gunung Agung.
- Daeng Naja, 2005, Hukum Kredit dan Bank Garansi, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- Gatot Wardoyo, 2000, Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen. Medan, USU Press.
- Hermansyah, 2005, Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta , Kencana.
- Ismail, 2011, Perbankan Syariah, Jakarta, Kencana.
- Kasmir, 2004, Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada.
- Lili Rasjidi, 1993, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Bandung, Remaja Rusdakarya.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung : PT. Alumi.
- M Yahya Harahap, 2007, Hukum Acara Perdata. Jakarta, Sinar Grafika.
- Neni Sri Imaniyati, 2010, Pengantar Hukum Perbankan Indonesia. Bandung, Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta, Kencana.
- R. Wiryono Projodikoro, 2000, Azas-azas Hukum Perjanjian. Bandung, CV. Mandar Maju.
- Salim HS, 2009, Pengantar Hukum Perdata Tertulis. Jakarta, Sinar Grafika.
- Salim, HS, 2008, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta, Sinar Grafika.

Setiana Eka Rini, 2015, Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan Karang Taruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejubo Kabupaten Kudus. Semarang : UNS Press.

Subekti, 1996, Aneka Perjanjian. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo, 2007, Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Yogyakarta, Liberty.

Suharnoko, 2006, Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie. Jakarta, Kencana.

Sunaryati Hartono, 1991, Politik Hukum Menuju Sistem Hukum, Bandung, Alumni.

Suratman, Philips Dillah, 2012, Metode Penelitian Hukum dilengkapi Tata Cara & Contoh Penulisan Karya Ilmiah Hukum, Bandung, Alfabeta.

Syahrani, Riduan, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Theo Huijbers, 1995, Filsafat Hukum, Yogyakarta, Kanisius.

Thomas Suyatno, 1995, Dasar-dasar Perkreditan. Edisi Keempat. Jakarta, PT. Gramedia.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

#### **ARTIKEL/JURNAL/MAKALAH :**

Alfitri Setyaningrum, dkk.2015, "Problematika Yuridis Pelaksanaan Novasi Subjektif Pasif Dalam Perjanjian Kredit Karena Pemberi Hak Tanggungan Meninggal Dunia". Jurnal Repertorium.

Dirga Imam Mulatif, 2008, "Pelaksanaan Novasi Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Oleh Bank (Studi Kasus Di PT. Bank Rakyat Indonesia

(Persero) Tbk. Cabang Slamet Riyadi Solo)”. Skripsi Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Iwan Permadi, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Petani Penggarap Tanah Negara Milik Perum Perhutani, Jurnal Arena Hukum, Volume. 9, Nomor. 2, Agustus.

Sainul dan Muhamad Ibnu Afrelian, 2015, “Aspek Hukum Fatwa DSN-MUI Dalam Operasional Lembaga Keuangan Syariah”. Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah. Vol. 3.

