

## KEABSAHAN PERJANJIAN NOVASI SUBJEKTIF PASIF DALAM PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG DITUANGKAN DALAM AKTA JUAL BELI

Friska Elisabeth<sup>1</sup>, Enny Koeswarni<sup>2</sup>.

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Jl. Margonda Raya, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat 16424

E-mail : [friskaelisabeths@gmail.com](mailto:friskaelisabeths@gmail.com), [enny.koeswarni@gmail.com](mailto:enny.koeswarni@gmail.com)

Naskah diterima : 06/08/2023, revisi : 12/09/2023, disetujui 06/12/2023

### Abstract

*This research explains the procedures that the public needs to know in the legal act of transferring ownership of land and house buildings by means of home ownership credit. In order to provide guarantees and legal certainty for new debtors in good faith regarding ownership of the land and house buildings they have purchased. So if the new debtor has financial constraints to carry out the process of changing the name of the certificate, what the parties need to do is make a Passive Subjective Novation/debtor transfer agreement which is approved by the Creditor in front of a Notary, thus providing legal guarantees and certainty for the parties involved in the process. the transition agreement. The research method used is normative juridical which is descriptive analytical in nature. The results of this research are that the Passive Subjective Novation agreement/underhand debtor transfer between the old debtor and the new debtor without the creditor's approval, is not valid because it does not meet the requirements for passive subjective novation, so that the validity of the transfer of ownership of the house can be declared null and void.*

**Kata Kunci :** Novasi, Notaris.

### Abstrak

Penelitian ini menjelaskan tentang prosedur yang perlu untuk diketahui oleh masyarakat dalam perbuatan hukum peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah dengan cara kredit pemilikan rumah. Dalam rangka memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi debitur baru dengan itikad baik atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang sudah dibelinya. Sehingga apabila debitur yang baru memiliki kendala biaya untuk melakukan proses balik nama sertipikat, hal yang perlu dilakukan oleh para pihak adalah membuat perjanjian Novasi Subjektif Pasif/alih debitur yang disetujui oleh Kreditor dihadapan Notaris, sehingga memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian peralihan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perjanjian Novasi Subjektif Pasif/alih debitur di bawah tangan yang antara debitur lama dengan debitur baru tanpa persetujuan kreditor, tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat terjadinya novasi

**subjektif pasif, sehingga keabsahan peralihan kepemilikan rumah tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.**

**Keywords: Novation, Notary.**

## **A. Pendahuluan**

Peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah harus dibuktikan dengan jelas dan tertulis, sesuai dengan prinsipnya dilakukan secara terang dan tunai. Sama halnya dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah, peralihan kredit pemilikan atas tanah dan bangunan rumah (selanjutnya disebut dengan “KPR”) perlu dilakukan secara tegas dan tertulis serta perlu dilakukan dengan melibatkan pejabat yang berwenang untuk membuat suatu alat bukti atas terjadinya suatu transaksi atau perbuatan hukum. Dalam hal ini Notaris dan/atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti yang diperlukan para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah menjadi hal yang penting bagi setiap orang yang memiliki rumah. Tingginya permintaan masyarakat atas kebutuhan rumah tinggal yang layak, namun keterbatasan kemampuan masyarakat membeli tanah dan bangunan rumah secara tunai, menjadi perhatian Pemerintah, sehingga sudah sejak lama pembangunan rumah layak tinggal baik yang bersubsidi maupun non-subsidi bekerjasama dengan Bank milik Negara maupun Bank Swasta telah menjadi salah satu solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tinggal. Fasilitas pembayaran kredit atau angsuran juga disediakan dengan berbagai cara penawaran pembayaran, mulai diawali dengan pembayaran uang muka yang besar dengan cicilan yang rendah, sebagian lagi dengan fasilitas tanpa uang muka, namun angsuran yang besar setiap bulannya, serta jangka waktu atau tenor kredit pembayaran pelunasan tanah dan bangunan rumah yang beragam.

Seiring dengan pertambahan penduduk Indonesia dan keterbatasan tanah/lahan, masyarakat menyadari pentingnya untuk memiliki asset tanah dan bangunan rumah. Oleh karena itu, perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat atas kepemilikan dan peralihan perolehan hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana praktek keseharian masyarakat ada banyak cara yang dilakukan dalam proses peralihan hak atas tanah dari pihak yang satu kepada pihak yang lain. Peralihan tersebut dapat berupa jual-beli baik secara tunai atau angsuran, peralihan dengan hibah, waris, dan cara lainnya sesuai kesepakatan para pihak selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dikehendaki dari pemilik atas tanah sebelumnya kepada pemilik yang baru, memerlukan suatu bukti tertulis berupa perjanjian yang merupakan bentuk dari komitmen yang mengikat kedua belah pihak. Kebebasan berkontrak dalam perjanjian tidak serta merta membuat para pihak dengan bebas mengkualifisir isi dari perjanjian tersebut tanpa memperhatikan hal-hal lain yang diatur didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada prakteknya, peralihan kredit dan kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah yang di bawah tangan seringkali menimbulkan permasalahan hukum yang menyebabkan

instansi berwenang, saat penguasa tanah terakhir yang hendak membalik nama bukti kepemilikan atas tanah tersebut mempertanyakan dasar kepemilikan terhadap rumah tersebut. Terlebih pada rumah yang dibeli dengan mekanisme angsuran pada bank. Sebagaimana kasus yang akan dibahas dalam penelitian ini, dengan kasus posisi sebagai berikut, Penggugat, Anggi adalah pembeli rumah yang terletak di Perum Taman Wisma Asri blok N.36 Nomor 19, Jalan Borneo 1 Rt 001 Rw 032, Kelurahan Teluk Puncung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi berdasarkan perjanjian jual-beli dan kuitansi bawah tangan pada tanggal 16 September 2019 dengan uang yang dibayarkan sebesar 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah). Sebelum transaksi jual-beli dengan Anggi, Rumah tersebut dikuasai oleh tergugat II, Sarwono. Pada tanggal 19 September 1996. Sarwono memperoleh rumah tersebut dengan peralihan oper kredit/alih debitor dari Tergugat I, Atikah, peralihan oper kredit/alih debitor tersebut dilakukan di bawah tangan, hal tersebut dilakukan oleh Atikah dan Sarwono bersama-sama melakukan pelunasan KPR ke Bank BTN Cabang Bekasi hingga keluar sertifikat atas nama Atikah Sri (Tergugat I) dengan harga tanah bangunan sebesar Rp 19.500.000,- (Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) dan diserahkan kepada Sarwono, namun olehnya tidak langsung dilakukan pembuatan Akta Jual Beli karena kondisi keuangan Sarwono yang belum cukup untuk mengeluarkan biaya proses balik nama dan pembayaran pajak yang disyaratkan. Seiring berjalannya waktu, pada tanggal 16 September 2019, Sarwono menjual rumah tersebut kepada Anggi,/Penggugat dengan hanya bukti bayar jual-beli (kuitansi) di atas meterai antara Atikah sebagai penjual/pihak pertama kepada Sarwono sebagai pembeli/pihak kedua. Setelah Sarwono dan Anggi mencapai kesepakatan melakukan transaksi jual-beli rumah bangunan tersebut, Anggi membayar rumah dengan kesepakatan harga di atas dan hendak melakukan proses balik nama dari nama Atikah menjadi nama Anggi.

Namun, pada saat hendak melakukan pengurusan proses balik nama tersebut, Anggi tidak dapat menemukan atau menghubungi Atika untuk melakukan penandatanganan dokumen yang dipeersyaratkan dalam rangka proses balik nama sertifikat. Sampai dengan Anggi mengajukan gugatan di Pengadilan Bekasi, Anggi tidak dapat menemukan domisili Atikah baik di dalam maupun diluar wilayah hukum Republik Indonesia. Dari duduk perkara tersebut dalam putusan, Hakim mempertimbangkan bahwa transaksi jual beli rumah antara Sarwono dan Anggi tidak dapat dilaksanakan proses balik Namanya karena tidak ada pembaruan utang (novasi) antara Tergugat II/Sarwono dengan Anggi/Penggugat, selain itu berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan dan fakta persidangan yang menghadirkan dua orang saksi tetangga, adalah benar ternyata bahwa pemilik rumah KPR tersebut pertama kali adalah Atikah yang dijual kepada Sarwono lalu kemudian dijual Sarwono kepada Anggi.

Sehingga menurut keterangan para saksi, Anggi (Penggugat) adalah sebagai pemilik yang menguasai rumah tersebut, selain itu dari bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan terdapat surat pelunasan pinjaman atas angsuran fasilitas kredit KPR BTN Cabang Bekasi atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa dan kemudian Anggi telah membeli rumah tersebut dari Sarwono secara di bawah tangan dengan kuitansi jual beli tertanggal 16 September 2019. Dari bukti-bukti dan keterangketerangan yang dijelaskan

dalam persidangan melalui putusan, tidak ada perjanjian pembaruan utang/alih debitur (Novasi) antara para pihak yang dilakukan secara tertulis untuk dapat dijadikan satu alat bukti yang kuat untuk melakukan pengurusan balik nama sertipikat bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa dari debitur lama kepada debitur yang baru, hal tersebut menghambat proses pelaksanaan balik nama sertipikat dari Atikah kepada Anggi yang telah secara tunai melunasi jual-beli tanah dan bangunan rumah tersebut.

Penelitian ini menjelaskan tentang prosedur yang perlu untuk diketahui oleh masyarakat dalam perbuatan hukum peralihan kredit dan hak atas tanah, dalam rangka memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi masyarakat atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang sudah dibelinya. Sehingga apabila debitur yang baru memiliki kendala biaya untuk melakukan proses balik nama sertipikat, hal yang perlu dilakukan oleh para pihak adalah membuat perjanjian Novasi dihadapan Notaris untuk selanjutnya dapat dijadikan bukti bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan tanah dan bangunan rumah, menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli yang menjadi salah satu syarat dalam melakukan pendaftaran tanah.

## B. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah bentuk penelitian hukum doktrinal, sehingga metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan. Menurut sifatnya, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian evaluatif-perspektif yaitu penelitian yang dilakukan untuk menilai putusan, menganalisis peristiwa hukum konkret sesuai dengan teori dan memberikan pandangan hukum. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>1</sup> Penulisan ini menggunakan data-data sekunder<sup>2</sup> berupa bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat pada masyarakat, seperti peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, bahan hukum tidak tertulis dan peraturan zaman penjajahan yang masih berlaku, yang ada relevansinya dengan penulisan ini

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 1. Analisis Keabsahan Perjanjian Novasi dalam Peralihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan

Perjanjian pembaruan utang, perikatan antara kreditur dan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan/perjanjian para pihak antara kreditur dan debitur sepakat

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2007), hlm. 43.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar...*, hlm. 52.

untuk menghapuskan perikatan lama dan menggantinya dengan perikatan baru.<sup>3</sup> Perubahan yang terjadi dalam perikatan tersebut merupakan perubahan substansial dalam perjanjian karena adanya pergantian kreditur, debitur atau perubahan objek yang diperjanjikan. Menurut pasal 1413 KUHPerdara, Novasi dapat dilakukan dengan tiga bentuk, karena adanya perubahan substansial sebagaimana dijelaskan sebelumnya, yaitu:

a. Novasi Objektif

Novasi objektif merupakan pembaruan utang dengan mana debitur membuat suatu kontrak utang yang baru untuk menggantikan utangnya yang lama. Jadi dalam hal ini yang digantikan 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 terjadi novasi.

b. Novasi Subyektif Aktif

Novasi Subyektif Aktif merupakan pembaruan utang karena adanya pergantian kreditur lama dengan kreditur baru. Akibatnya antara debitur dengan kreditur lama tidak lagi mempunyai perjanjian utang piutang. Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif aktif karena yang diganti adalah subyeknya, yaitu si kreditur.

c. Novasi Subyektif Pasif

Adalah 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 perikatan debitur lama.

Pada hakekatnya, novasi subjektif pasif adalah suatu perundingan kesepakatan segitiga yang menghasilkan suatu persetujuan untuk menggantikan kreditur lama dengan seorang kreditur baru atau debitur lama dengan debitur baru.<sup>4</sup>

Novasi harus dilakukan secara tegas, yang dimaksud dengan dilakukan secara tegas berarti, harus dinyatakan dan dilaksanakan oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Apabila tidak cukup diketahui secara tegas dalam isi perjanjian, maka pada akhirnya secara konkrit Hakim dapat memberikan penilaian dalam perjanjian tersebut apakah perjanjian Novasi telah terlaksana dengan tegas. Selain itu, Novasi dapat terjadi karena adanya perjanjian utang-piutang yang sah dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Karena jika tidak ada utang atau perjanjian utang piutang tersebut tidak sah, maka tidak ada perjanjian utang piutang yang layak diperbarui atau dilakukan Novasi. Apabila kreditur menyetujui pergantian debitur tanpa hak regres atau hak menagih,

---

<sup>3</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Cessie, Subrogasi dan Novasi: dalam Kitab Undang-undang hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Code dan Common Law.* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 57

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, cet. XXIII.* (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 70



maka Novasi dapat dikatakan telah terjadi. Artinya kreditur telah 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. Dalam hal ini yang terjadi adalah delegasi. Delegasi adalah pergantian debitur dengan tetap mempunyai hak regres. Delegasi disebut juga dengan istilah yang tidak selesai. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1417 KUHPerduta.

Dalam penjelasan tentang Pembaharuan utang/peralihan debitur atau Novasi sebagai salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian harus memperhatikan beberapa syarat sahnya Novasi adalah (1) Novasi harus dilakukan dengan tegas. Novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas oleh para pihak atau hakim menilai bahwa telah terjadi Novasi oleh para pihak dari kesepakatan yang dilihat dari tindakan para pihak dalam pelaksanaannya. Dalam kasus ini, para pihak itu Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut dengan "BTN") Cabang Bekasi, Atikah dan Sarwono tidak secara tegas menyatakan bahwa terjadi perjanjian Novasi dalam perjanjian kredit rumah yang mereka lakukan, namun dari tindakan Sarwono yang melanjutkan pembayaran angsuran kredit rumah serta sertipikat rumah yang masih beratas namakan Atikah diberikan kepada Sarwono, sehingga secara tersirat BTN cabang Bekasi sebagai kreditur telah terlebih dahulu mengetahui bahwa terjadi oper kredit antara debitur Atikah, dan Atikah menerima pembayaran atas rumah tersebut dari Sarwono. Namun tidak secara tegas menyatakan terjadinya perjanjian Novasi, karena BTN masih memiliki hak regres kepada debitur lama, yang mana seluruh surat tagihan dan pemberitahuan disampaikan kepada debitur lama bukan kepada debitur baru. (2) Adanya utang yang sah, novasi dapat dilakukan apabila terlebih dahulu telah ada perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang yang sah.

Karena jika utang tidak ada atau utang tersebut tidak sah, maka tidak ada utang yang dapat atau yang layak diperbarui. Dalam kasus, utang yang dimaksud adalah kredit atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa pada putusan no. 17/Pdt.G/2020/PN.BKS, merupakan perjanjian pokok yang sah karena syaratnya telah memnuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPerduta. Para pihak yang mengikatkan diri sebelumnya telah diverifikasi terlebih dahulu identitas dan kecakapannya sebelum terjadi kesepakatan perjanjian kredit pemilikan rumah yang difasilitasi oleh bank BTN Cabang Bekasi. Perubahan debitur dalam suatu perjanjian kredit, memerlukan pembaruan utang yang melahirkan perjanjian baru antara kreditur dan debitur baru yang namanya tercantum dengan tegas dan tertulis dalam perjanjian kredit baru. Sehingga hak regres kreditur kepada debitur lama menjadi hapus, karena seluruh tagihan dan surat pemberitahuan ditujukan kepada debitur baru, yakni Sarwono. Namun yang terjadi BTN Cabang Bekasi, masih menunjuk Atikah sebagai debitur lama dan menggunakan hak menagihnya kepada Atikah bukan kepada Sarwono. Sehingga dalam kasus ini, sertipikat yang terbit masih atas nama

Atikah. (3) Sehingga, yang terjadi dalam kasuis putusan no. 17/Pdt.G/2020/PN.BKS bukanlah Novasi Subjektif Pasif, melainkan Delegasi. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, hal ini diatur pada pasal 1417 KUHPdata tentang konsep Delegasi, pemberian kuasa atau pemindahan dengan mana seorang debitur memberikan kepada seorang kreditur seorang debitur baru yang mengikatkan dirinya kepada kreditur, tidak menimbulkan suatu pembaruan utang, jika kreditur tidak secara tegas mengatakan bahwa ia bermaksud membebaskan debitur yang melakukan pemindahan itu dan perikatannya. Dengan demikian, hal yang dilakukan oleh Bank BTN bukanlah bentuk persetujuan terjadinya peralihan kredit kepada debitur baru apabila debitur lama masih terlibat dalam perjanjian kredit tersebut. Dalam Novasi, kreditur sepenuhnya melepaskan debitur lama dari kewajibannya dan membuat perjanjian baru dengan debitur baru. Nmaun, apabila tidak dinyatakan secara tegas dan tertulis dalam suatu perjanjian kredit baru, namun debitur lama diketahui oleh kreditur yang membayar kewajibannya sebagaimana ketentuan perjanjian, maka yang terjadi bukanlah Novasi melainkan Delegasi.

Pertimbangan hakim dalam putusan ini, menyatakan bahwa perjanjian jualbeli yang dilakukan oleh Atikah (Tergugat I) dengan Sarwono (Tergugat II) dan Sarwono dengan Anggi (Penggugat) walaupun peralihan kreditnya dilakukan di bawah tangan, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPdata, sehingga Majelis Hakim mengabulkan gugatan Anggi dan menyatakan bahwa Anggi telah membeli tanah dan rumah, objek sengketa secara sah meskipun di bawah tangan. Majelis Hakim juga menetapkan Anggi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam fakta persidangan yang dijelaskan pada putusan, jual beli yang sebelumnya dilakukan oleh Atikah dengan Sarwono dan Sarwono dengan Anggi belum dilakukan di hadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan Atikah selaku penjual yang berhak karena namanya yang tercatat dalam sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut tidak lagi diketahui keberadaannya, maka Majelis Hakim menetapkan memberikan izin dan kuasa kepada Anggi (Penggugat) untuk menghadap Notaris dan/atau PPAT bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual dan sekaligus Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk melakukan transaksi jual-beli sekaligus menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya.

Apabila ditarik kembali pada praturan yang berlaku dan penjelasan secara teoritis mengenai pelaksanaan Novasi, tentu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara dapat batal demi hukum karena perjanjian Novasi yang terjadi tidak memenuhi syarat perjanjian Novasi yang harus dilakukan secara tegas dan tertulis dalam akta autentik di hadapan pejabat yang berwenang. Hal tersebut tentu karena tidak adanya kejelasan mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah secara sah dihadapan hukum (*de jure*), namun secara faktual (*de facto*) peralihan kepemilikan tersebut telah terjadi karena adanya transaksi jual-beli secara terang dan tunai dengan adanya bukti kuitansi dan saksi-saksi, akan tetapi tentu hal

tersebut terjadi karena kondisi dimana pihak yang tertera namanya dalam sertipikat tanah dan bangunan tersebut tidak diketahui lagi dimana keberadaannya dan ditetapkan oleh Pengadilan/Majelis Hakim.

Perjanjian Novasi Subjektif pasif sebagaimana dijelaskan pada bagian sebelumnya dapat dinyatakan telah terjadi apabila memenuhi persyaratannya. Namun, pada kasus putusan nomor 17/Pdt.G/2020/PN.BKS, pada hakikatnya perjanjian Novasi Subjektif Pasif tidak terjadi secara sah sepenuhnya atau tidak terlaksana secara sempurna karena kreditur tidak melepaskan kreditur dari hak regresnya kepada debitur lama dan menyatakan dengan tegas bahwa debitur lama telah dibebaskan dalam segala bentuk tagihan dan pemberitahuan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah. Karena seharusnya dalam Novasi, perjanjian kredit antara kreditur dan debitur lama telah hapus dan lahir perjanjian kredit baru antara kreditur dan debitur baru. Akan tetapi, Majelis Hakim menetapkan memberikan izin dan kuasa kepada Anggi (Penggugat) untuk menghadap Notaris dan/atau PPAT bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual dan sekaligus Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk melakukan transaksi jual-beli sekaligus menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya. Prosedur peralihan kredit pemilikan rumah dengan perjanjian Novasi subjektif pasif ini memerlukan prosedur yang tidak sederhana, seperti diperlukannya persetujuan dari kreditur setelah kreditur melakukan tes kepatutan dan kelayakan calon pengganti debitur untuk meneruskan angsuran debitur lama.<sup>5</sup>

Dalam penjelasan tentang Pembaharuan utang/peralihan debitur atau Novasi sebagai salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian harus memperhatikan beberapa syarat sahnya Novasi adalah (1) Novasi harus dilakukan dengan tegas. Novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas oleh para pihak atau hakim menilai bahwa telah terjadi Novasi oleh para pihak dari kesepakatan yang dilihat dari tindakan para pihak dalam pelaksanaannya. Dalam kasus ini, para pihak itu Bank BTN Cabang Bekasi, Atikah dan Sarwono tidak secara tegas menyatakan bahwa terjadi perjanjian Novasi dalam perjanjian kredit rumah yang mereka lakukan, namun dari tindakan Sarwono yang melanjutkan pembayaran angsuran kredit rumah serta sertipikat rumah yang masih beratas namakan Atikah diberikan kepada Sarwono, sehingga secara tersirat Bank BTN sebagai kreditur telah terlebih dahulu mengetahui bahwa terjadi oper kredit antara debitur Atikah, dan Atikah menerima pembayaran atas rumah tersebut dari Sarwono. Sehingga dapat disimpulkan bahwa telah terjadi suatu Novasi dalam perikatan tersebut. (2) Adanya utang yang sah, 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. Dalam kasus, utang yang dimaksud adalah kredit atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa

---

<sup>5</sup> Arman Nefi dan Adiwarmarman, "Metode Pengalihan Kredit Sindikasi", Jurnal Hukum dan Pembangunan ke-38 No. 3 (Juli-September 2008), hlm. 384



- a. Terjadi suatu pergantian utang pergantian kreditur atau pergantian debitur Novasi  
Dalam perjanjian Novasi subjektif pasif, harus terjadi adanya pergantian debitur, namun pergantian debitur tidak dapat dilakukan tanpa adanya persetujuan dari kreditur. Peralihan debitur dalam suatu perjanjian utang harus dilakukan dengan persetujuan dari pihak Kreditur dan dinyatakan secara tertulis.
- b. Memenuhi syarat sah perjanjian  
Dengan dilakukannya novasi akan terbentuk utang yang baru serta perjanjian yang baru. Maka dari itu syarat-syarat perjanjian harus terpenuhi dalam melakukan novasi itu sendiri. Dalam pasal 1414 KUHPerdara, Pembaruan utang hanya dapat dilaksanakan antara orang yang cakap dan sepakat serta tidak mengandung unsur paksaan, penipuan dan kesesatan. Novasi
- c. Adanya pendelegasian  
Novasi dapat dikatakan telah terjadi apabila kreditur menyetujui pergantian debitur tanpa hak regres, 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 berkamksud untuk membebaskan debitur lama mengenai perjanjian novasi yang akan dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru tersebut. Dalam hal ini yang terjadi adalah delegasi. Delegasi adalah perfantian debitur dengan tetap mempunyai hak regress, Delegasi disebut juga dengan istilah yang tidak selesai Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1417 KUHPerdara.

Dari penjelasan tersebut, tentu dapat dikatakan bahwa perjanjian peralihan debitur atau Perjanjian Novasi Subjektif Pasif, harus dilakukan oleh ketiga pihak, yaitu debitur lama, debitur baru dan kreditur yang mengetahui dan menyetujuinya. Hal ini dikarenakan debitur lama adalah pihak yang tercatat namanya sebagai pemilik dari tanah dan bangunan rumah yang perlu dibuktikan secara hukum bahwa telah beralih kepada debitur yang baru, sehingga peralihan tersebut dapat dicatatkan dan didaftarkan kepemilikannya.

#### **D. Kesimpulan dan Rekomendasi**

Peralihan kredit atas tanah dan bangunan rumah karena perjanjian jual-beli dengan mekanisme peralihan perjanjian kredit dapat terjadi dengan adanya perjanjian Novasi Subjektif Pasif. Tanah dan bangunan yang diperoleh dengan fasilitas kredit, pada saat pelunasannya dialihkan kepada debitur yang baru tidak serta merta langsung dapat melakukan proses balik nama dari debitur lama kepada debitur yang baru sekalipun sudah lunas pembayaran angsuran rumahnya. Namun perlu adanya bukti peralihan dengan perjanjian Novasi Subjektif Pasif dengan persetujuan Kreditur, sebagai alat bukti autentik adanya transaksi peralihan kepemilikan atas tanah bangunan rumah yang dibuat dihadapan Notaris.

Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1413, Novasi dapat dilakukan dengan tiga bentuk, salah satunya apabila terjadi pembaruan utang karena terjadinya pergantian/perubahan debitur. Perubahan yang dimaksud disebut dengan Novasi Subjektif Pasif, yang merupakan pergantian debitur lama kepada debitur baru dengan persetujuan kreditur yang menyatakan bahwa bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya. Oleh karena kesepakatan yang terjadi tidak hanya dapat dilakukan antara debitur lama dengan debitur baru, melainkan perlu adanya persetujuan dari kreditur yang mengetahuinya dan dituangkan dalam suatu akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Apabila perjanjian peralihan tersebut dilakukan di bawah tangan, maka perjanjian peralihan kredit tersebut dapat berakibat batal demi hukum.

## Daftar Referensi

### A. Buku

- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Buku Kesatu (IV-2015)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-12. Jakarta: Djambatan, 2020.
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umum*. Bandung: Citra Aditya Bakti 1992.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2007.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitan Hukum Normatif*, ed. 1, cet. 7. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Subekti, R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. 32. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, cet. XXVIII. Jakarta: Intermasa, 2005
- Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Cessie, Subrogasi dan Novasi: dalam Kitab Undang-undang hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Code dan Common Law*. Jakarta: Kencana, 2005.

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Tentang Hak Tanggungan, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42 TLN No. 3632.
- 2004 No.117 TLN No. 4432.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] cet. 34, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio.
- Undang-undang Tentang Perbankan, UU No. 7 tahun 1992 LN Tahun 1992 No. 7, LL Setneg No. 33 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No.10 tahun 1998 Tentang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992, LN. Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790.
- Undang-undang Tentang Kepalitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, UU Nomor 37 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.131 TLN No. 4443.
- Undang-undang Tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Tahun
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN tahun 1997, LN. No. 59 TLN No. 3696.
- Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 LN Tahun 1998 No 52, TLN No. 3746 sebagaimana diubah terakhir oleh UU Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN Tahun 2016 No.120 TLN No. 5893.