

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi  
Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**Analisis Yuridik terhadap Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari  
Kontrak Jasa Konstruksi Sebagai Lembaga Jaminan Berdasarkan Hukum  
Jaminan di Indonesia**

OLEH:

**Dea Calista**

**NPM: 2013200011**

PEMBIMBING:

Prof. Dr. Bernadette Mulyati Waluyo, S.H., M.H., CN.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan Untuk  
Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

BANDUNG

2017

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



(Prof. Dr. Bernadette M. Waluyo, S.H.,M.H.,C.N.)

Dekan,



(Dr. Tristam P. Moeliono, S.H.,M.H.,LL.M.)





## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dea Calista

No. Pokok : 2013200011

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/ karya penulisan hukum yang berjudul:

**“Analisis Yuridik terhadap Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi Sebagai Lembaga Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/ Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 27 Juli 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum



Nama : Dea Calista

No. Pokok : 2013200011

## ABSTRAK

Pada dasarnya Penulisan Hukum ini membahas kedudukan hukum dari **Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi**, yakni suatu perjanjian yang memiliki konstruksi hukum menyerupai lembaga jaminan dalam kegiatan pemberian kredit perbankan, berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia. Dalam upaya menganalisa hal tersebut, dibahas mengenai hakekat Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi. Lebih lanjut, yang dimaksud dengan Hukum Jaminan di Indonesia dalam Penulisan Hukum ini melingkupi Hukum Jaminan Gadai, Fidusia dan Jaminan Perorangan, mengingat objek jaminan dari perjanjian Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi adalah benda bergerak tidak berwujud serta benda tidak bergerak yang akan ada. Kemudian juga dibahas mengenai akibat hukum bagi para pihak yang terikat di dalamnya, yakni hak dan kewajiban apa yang timbul bagi para pihak dan upaya hukum apa yang dapat dilakukan para pihak terkait dengan kegagalan proses eksekusi dari objek jaminannya.

Kata Kunci: *Cessie*, Jaminan, Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala hikmat dan rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum berjudul **“Analisis Yuridik terhadap Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi Sebagai Lembaga Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia”** sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program sarjana ilmu hukum di Universitas Katolik Parahyangan dengan tepat waktu.

Penulis sadar betul bahwa penulisan hukum ini masih sangat jauh dari sempurna. Terdapat banyak kekurangan baik secara materiil maupun formal. Oleh karenanya Penulis sangat terbuka akan kritik dan saran yang bermanfaat bagi pengembangan dan penyempurnaan materi yang berkaitan dengan pembahasan dalam Penulisan Hukum ini.

Pada akhirnya, Penulis juga merasa bahwa Penulisan Hukum ini tidak akan pernah dapat berjalan dengan baik dan tepat waktu apabila tidak ada pihak-pihak lainnya yang mendukung proses penyusunannya. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak tersebut, yaitu:

1. Tuhan Yesus Kristus selaku Pribadi yang selalu ada di dalam hidup Penulis, yang tidak pernah berhenti mencurahkan hikmat dan berkat rohani maupun jasmani bagi Penulis serta memberikan semangat dan penghiburan di kala Penulis merasa tidak mampu menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
2. Pang Pirman dan Meiyana Sukwi selaku orang tua Penulis, juga kepada Hana Calista selaku adik Penulis yang tidak pernah menuntut Penulis untuk menyelesaikan Penulisan Hukum ini dalam waktu yang singkat melainkan selalu memberikan dukungan baik materiil maupun imateriil kepada Penulis untuk menyelesaikan Penulisan Hukum ini dengan sebaik mungkin.

3. Prof. Dr. Bernadette, M. Waluyo, S.H., M.H., CN., selaku Dosen Pembimbing sekaligus salah satu Dosen Penguji dalam tahap seminar judul penulisan hukum dan sidang penulisan hukum, yang selalu sabar dalam menghadapi pertanyaan-pertanyaan Penulis dan kesalahan-kesalahan yang Penulis lakukan terkait dengan Penulisan Hukum ini.
4. Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M., dan Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Penguji dalam tahap sidang penulisan hukum, yang telah memberikan kritik dan saran yang sangat bermanfaat bagi hasil akhir Penulisan Hukum ini.
5. Debiana Dewi Sudradjat, S.H., M.Kn., selaku Dosen pembimbing dalam tahap penyusunan proposal penulisan hukum, yang telah memberikan masukan baik terkait perumusan judul dan masalah serta masukan materiil lainnya bagi yang akan dibahas dalam Penulisan Hukum.
6. Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp.1., selaku salah satu dosen Penguji dalam tahap seminar judul penulisan hukum yang telah bersedia menjadi “teman diskusi” awal mengenai Penulisan Hukum ini dan memberikan masukan atas masalah yang akan dibahas dalam Penulisan Hukum ini.
7. Edgar Christian Martuaraja, sebagai teman terdekat Penulis sekaligus pribadi yang mendorong penulis untuk membahas permasalahan dalam penulisan hukum ini serta menjadi pihak yang bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi teman diskusi, lawan debat dan memberikan referensi terkait dengan penulisan hukum ini.
8. Angela Epiphani Reformanda selaku senior yang telah menyediakan waktunya untuk berdiskusi dengan Penulis serta memberikan berkas-berkas sebagai referensi kepada Penulis terkait permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam Penulisan Hukum ini.
9. Komunitas Mahasiswa Peradilan Semu Nasional (KMPSN) selaku organisasi yang menjadi tempat bagi Penulis untuk mengembangkan *soft skill* dan kemampuan berpikir yuridis serta memberikan kesempatan bagi Penulis untuk meraih prestasi dalam bidang ilmu hukum.

10. Rekan – Rekan sepejuangan Penulis selama 4 (empat) tahun baik di dalam maupun di luar kehidupan kampus ini, yaitu Nick Sanjaya, Bonifacius Justin, Andreas Johannes, Kathryn Eliseba, Veronika Febi Regina.
11. Senior-Senior KMPSN angkatan 2010 s/d 2012, Rekan-Rekan KMPSN angkatan 2013, Junior-Junior KMPSN angkatan 2014 s/d 2015, terkhusus mentor dan anggota kelompok 4 *study group* Bulaksumur II, anggota delegasi Bulaksumur II, anggota delegasi Soedarto V, Anggota Tim 1 Internal KMPSN 2015-2016, Anggota Delegasi Bulaksumur III, rekan-rekan mentor dan *official* Bulaksumur III.
12. Teman-Teman yang pernah mengisi kehidupan Penulis dalam periode waktu tertentu dan pada waktu tersebut meninggalkan kesan mendalam bagi Penulis, diantaranya Melisa Febriani, T. Vinca Rundang Mayang, Sarah Marissa, Nina Hillary Pardede, Anggota Kelompok Hans Kelsen, Penghuni Kos B J 28, Penghuni Kos Pondok Saida, Penghuni Kos Pondokan Hari, Leo Valdo Pangaribuan, Christopher Gunawan, Unggul Fajar Andre, Resky Rinaldi,
13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, tetapi baik secara langsung maupun tidak langsung telah mendukung proses penyusunan Penulisan Hukum ini.

Akhir kata, semoga Penulisan Hukum ini bermanfaat bagi para pembaca dan pihak lainnya yang berkepentingan juga bagi perkembangan hukum jaminan di Indonesia. Atas perhatiannya, Penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Bandung, 31 Juli 2017

Dea Calista



## DAFTAR ISI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK .....</b>   | <b>ii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>  | <b>iv</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>  | <b>v</b>  |
| <br>  |           |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>   | <b>1</b>  |
| <br>  |           |
| 1.1. Latar Belakang .....   | 1         |
| 1.2. Identifikasi Masalah .....   | 7         |
| 1.3. Tujuan Penelitian.....   | 7         |
| 1.4. Metode Penelitian.....   | 8         |
| 1.5. Sistematika Penulisan.....   | 9         |
| <br>  |           |
| <b>BAB II PENGALIHAN BERSYARAT ATAS HAK YANG TIMBUL DARI<br/>    KONTRAK JASA KONSTRUKSI.....</b>   | <b>12</b> |
| <br>  |           |
| 2.1. Novasi, Subrogasi, <i>Cessie</i> .....   | 12        |
| 2.1.1. Novasi .....   | 12        |
| 2.1.2. Subrogasi.....   | 14        |
| 2.1.3. <i>Cessie</i> .....  | 15        |
| 2.2. Pengalihan Bersyarat atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi .....   | 18        |
| 2.2.1. Pengertian Pengalihan Bersyarat atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa<br>Konstruksi.....  | 18        |
| 2.3. Analisis Terhadap Perjanjian Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari<br>Kontrak Jasa Konstruksi Dikaitkan dengan Novasi, Subrogasi, dan <i>Cessie</i> ..... | 21        |
| <br>  |           |
| <b>BAB III HUKUM JAMINAN DI INDONESIA.....</b>  | <b>26</b> |
| <br>  |           |
| 3.1. Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan .....   | 26        |
| 3.2. Lembaga Jaminan di Indonesia .....   | 28        |
| 3.2.1. Lembaga Jaminan Kebendaan .....  | 30        |
| 3.2.2. Lembaga Jaminan Perorangan .....   | 33        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.3. Lembaga Hukum Lainnya Yang Memberikan Hak Jaminan .....  | 35        |
| 3.3.1. Hak Privilege .....  | 35        |
| 3.3.2. Hak Retensi.....   | 36        |
| 3.3.3. <i>Cessie</i> sebagai jaminan .....  | 37        |
| <br>  |           |
| <b>BAB IV PENGALIHAN BERSYARAT ATAS HAK YANG TIMBUL DARI<br/>KONTRAK JASA KONSTRUKSI SEBAGAI LEMBAGA JAMINAN<br/>BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA .....</b> | <b>38</b> |
| <br>  |           |
| 4.1. Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi<br>Sebagai Lembaga Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan Di Indonesia.....                | 38        |
| 4.2. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengalihan Bersyarat Atas Hak<br>Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi .....                                | 42        |
| <br>  |           |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>   | <b>46</b> |
| <br>  |           |
| 5.1. Kesimpulan .....   | 46        |
| <br>  |           |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>48</b> |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Dalam menjalankan kegiatan bisnisnya, pelaku usaha membutuhkan modal, dan bentuk modal yang paling umum adalah uang. Dengan memiliki uang, tentu pelaku usaha dapat dengan mudah memperoleh berbagai jenis barang dan/atau jasa yang dibutuhkan untuk menunjang pelaksanaan kegiatan bisnisnya<sup>1</sup>. Akan tetapi, tidak setiap pelaku usaha memiliki kemampuan untuk memperoleh sejumlah modal yang ia butuhkan. Ketidakmampuan itu tentunya dapat berimplikasi pada keberhasilan pelaksanaan kegiatan bisnis yang dilakukan oleh pelaku usaha, dimana kegiatan tersebut kemungkinan besar akan tertunda atau tidak dapat berjalan sama sekali sehingga akan menimbulkan kerugian bagi pelaku usaha. Oleh karenanya, pelaku usaha membutuhkan sumber perolehan modal.

Lembaga keuangan sebagai perusahaan yang kegiatan utamanya adalah meminjamkan uang yang disimpan kepada mereka<sup>2</sup> dapat menjadi alternatif bagi para pelaku usaha untuk memperoleh modal. Dalam hal ini, salah satu lembaga keuangan yang dimaksud adalah bank (baik itu bank umum maupun bank tabungan).<sup>3</sup> Kegiatan pinjam-meminjam uang oleh bank disebut sebagai kredit.<sup>4</sup> Pemberian kredit membuka kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh modal melalui persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dengan bank, dimana masyarakat

---

<sup>1</sup> Sadono Sukirno, *Makroekonomi Teori Pengantar*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 268.

<sup>2</sup> Id., hlm. 273.

<sup>3</sup> Supra Note 1, hlm. 273-274.

<sup>4</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm. 73.

diwajibkan untuk melunasi sejumlah uang yang ia pinjam (utang), setelah jangka waktu tertentu, disertai bunga. Hal ini sejalan dengan pengertian “kredit” yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut “UU Perbankan”) sebagai berikut:

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Usaha pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tidak berjalan tanpa risiko. Salah satu risiko tersebut adalah kemacetan pembayaran kredit oleh debitor.<sup>5</sup> Apabila risiko ini terjadi maka bank akan mengalami kerugian yang diakibatkan oleh tidak diperolehnya pelunasan utang dan pendapatan bunga. Lebih lanjut, kerugian ini juga dapat mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank.<sup>6</sup> Sehubungan dengan itu maka bank perlu melakukan pengamanan terhadap kredit yang diberikan, baik kredit dalam nilai yang kecil maupun besar, untuk menangkal resiko tersebut.

Secara umum, pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan penerapan hukum yang berlaku, yaitu hukum yang berkenaan dengan pemberian kredit dan jaminan kredit. Secara khusus, pengamanan kredit dilakukan dengan penyediaan jaminan kredit. Jaminan kredit merupakan sebutan atas jaminan utang dalam kegiatan perbankan yang ditujukan untuk memberikan keyakinan bagi pihak bank bahwa debitor

---

<sup>5</sup> H. Moch. Isnaeni, Hukum Jaminan Kebendaan: Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan, Yogyakarta: Lakbang PRESSindo, 2016, hlm.168.

<sup>6</sup> Supra Note 4, hlm. 103.

akan melunasi hutang-hutangnya<sup>7</sup>. Terhadap jaminan kredit selaku jaminan utang juga berlaku peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan utang (selanjutnya disebut sebagai “Hukum Jaminan”), salah satunya yakni Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”). Pasal tersebut menyatakan bahwa yang dimaksud sebagai jaminan adalah “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dengan demikian, pada dasarnya segala benda milik debitur dalam perjanjian kredit menjadi objek jaminan kredit dan terhadapnya dilakukan prosedur pembebanan jaminan sesuai dengan Hukum Jaminan yang berlaku.

Selain jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang (Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata), pemberian jaminan juga dapat dilakukan melalui perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan tersebut dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu perjanjian jaminan kebendaan dan perjanjian jaminan perorangan<sup>8</sup>. Secara singkat dapat dipahami bahwa perjanjian jaminan kebendaan memberikan hak kepada pihak kreditor untuk menerima pelunasan utang dari benda yang dijadikan objek perjanjian jaminan, sedangkan perjanjian jaminan perorangan memberikan hak kepada pihak kreditor untuk memperoleh pelunasan utang dari pihak yang menjanjikan bahwa dirinya akan memenuhi kewajiban pihak debitur untuk membayar utangnya. Jaminan kebendaan yang dikenal dalam Hukum Jaminan di Indonesia meliputi diantaranya, Gadai, Hipotek, dan berdasarkan perkembangan hukum Indonesia juga terdapat Jaminan Hak Tanggungan ataupun Fidusia<sup>9</sup>, sedangkan jaminan perorangan meliputi Perjanjian Penanggungan (*Borgtocht*) yang diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata, Perjanjian Garansi dalam Pasal 1316 KUHPerdata, dan

---

<sup>7</sup> Supra Note 4, hlm. 102.

<sup>8</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2015, hlm. 24

<sup>9</sup> Supra Note 5.

Perjanjian Tanggung-menanggung/ tanggung renteng yang diatur dalam Pasal 1278 KUHPerduta<sup>10</sup>.

Dewasa ini dalam praktik pemberian kredit perbankan, dikenal suatu perjanjian jaminan bernama **Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi**. Secara sederhana, dalam perjanjian itu pihak debitor dalam perjanjian kredit perbankan menyatakan bahwa ia menjaminkan haknya yang timbul dari kontrak jasa konstruksi antara dirinya dengan pihak ketiga (Kontraktor) sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Artinya, apabila debitor gagal atau lalai dalam melakukan kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada pihak bank, maka hak debitor yang timbul dari kontrak jasa konstruksi dengan pihak ketiga tersebut akan beralih kepada pihak bank. Hak debitor yang dimaksud dapat berupa hak untuk menerima pembayaran dari pihak ketiga ataupun menerima sesuatu dari pihak ketiga.

Perjanjian jaminan yang demikian menimbulkan beberapa pertanyaan. **Pertama** apakah hak yang timbul dari suatu perjanjian, khususnya kontrak jasa konstruksi, dapat dijadikan sebagai objek jaminan, **kedua** apakah perjanjian jaminan ini termasuk sebagai lembaga jaminan kebendaan atau jaminan perorangan berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia, mengingat konstruksinya yang pada satu sisi memberikan hak atas suatu benda tertentu yakni hak yang timbul dari suatu kontrak, namun di sisi lain juga memiliki konstruksi serupa dengan perjanjian jaminan perorangan dimana seolah-olah akan ada pihak ketiga yang melakukan pembayaran terhadap utang debitor kepada bank. Permasalahan **ketiga** adalah bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi apabila ternyata perjanjian tersebut tidak termasuk sebagai perjanjian jaminan kebendaan ataupun perjanjian perorangan berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia, karena

---

<sup>10</sup> Supra Note 8, hlm. 46-47.

Hukum Jaminan di Indonesia menganut sistem hukum tertutup yang berarti tidak dapat diadakan lembaga jaminan selain daripada yang telah diatur di dalamnya. Urgensi untuk menjawab pertanyaan bagaimana kedudukan perjanjian Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi sebagai lembaga jaminan dalam Hukum Jaminan di Indonesia tentunya berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat di dalamnya dan menghindarkan para pihak dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain. Apabila ternyata perjanjian Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi ternyata tidak termasuk sebagai lembaga jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan berdasarkan hukum jaminan dan bahkan tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian yang bersifat jaminan maka akan menimbulkan permasalahan terutama pada saat pihak kreditor akan mengeksekusi jaminan berupa hak yang timbul dari kontrak jasa konstruksi.

Mengenai pertanyaan **pertama**, Penulis akan mencoba untuk menjabarkan secara sederhana bagaimana kedudukan suatu hak yang timbul dari suatu perjanjian sebagai objek jaminan dan lembaga jaminan apa yang dapat digunakan dalam proses pembebanan jaminan terhadapnya. Hak yang timbul dari suatu kontrak merupakan suatu hak yang dapat dibebankan oleh hak milik karena hak tersebut dapat dinikmati atau dialihkan<sup>11</sup> baik melalui *Cessie*, novasi ataupun subrogasi. Berkenaan dengan hal tersebut, Pasal 499 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap barang dan hak yang dapat dikuasai oleh hak milik termasuk sebagai benda<sup>12</sup>. Lebih lanjut, Pasal 511 KUHPerdara menyatakan bahwa hal-hal yang harus dianggap sebagai benda bergerak berdasarkan ketentuan undang-undang salah satunya adalah:

---

<sup>11</sup> Supra Note 8, hlm. 14.

<sup>12</sup> Supra Note 8, hlm. 4.

“perikatan-perikatan dan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat ditagih atau yang mengenai benda-benda bergerak.”

Dengan demikian hak yang timbul dari kontrak jasa konstruksi termasuk sebagai benda bergerak tidak berwujud, dan oleh karena itu, hak yang timbul dari kontrak jasa konstruksi dapat dijadikan objek jaminan.

Kemudian, jika ditelaah lebih lanjut, salah satu hak yang dapat diterima dari kontrak jasa konstruksi adalah hak untuk menerima bangunan yang menjadi objek dalam kontrak jasa konstruksi. Bangunan tersebut sebagai benda tidak bergerak yang akan ada dapat dijadikan sebagai hak milik sehingga dikaitkan dengan Pasal 499 KUHPerdara, maka dapat dijadikan sebagai objek jaminan.

Selanjutnya, mengenai pertanyaan **kedua** dan **ketiga** itulah yang akan menjadi objek kajian dalam Penelitian Hukum ini, yaitu permasalahan mengenai kedudukan hukum Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi, apakah ia termasuk sebagai perjanjian jaminan kebendaan atau perjanjian jaminan perorangan yang diatur dalam Hukum Jaminan di Indonesia atau bahkan tidak termasuk ke dalam kedua perjanjian jaminan tersebut. Kemudian bagaimana akibat hukum, yakni hak dan kewajiban yang timbul bagi para pihak yang terikat di dalamnya serta upaya hukum yang dapat diajukan berkenaan dengan eksekusi berkaitan dengan kedudukan Pengalihan Bersyarat Atas Hak Yang Timbul Dari Kontrak Jasa Konstruksi sebagai lembaga jaminan berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia. Adapun yang dimaksud dengan Hukum Jaminan Indonesia dalam Penelitian Hukum ini adalah Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara mengenai Gadai dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, serta Peraturan



Perundang-undangan mengenai Jaminan Perorangan sebagaimana telah disebutkan sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana Penulis sampaikan dalam paragraf di atas, maka Penulis berpendapat bahwa perlu untuk membuat penelitian hukum mengenai kedudukan Perjanjian Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi sebagai lembaga jaminan menurut Hukum Indonesia dengan judul **“Analisis Yuridik terhadap Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi Sebagai Lembaga Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Mengacu pada latar belakang yang telah dijabarkan di atas, permasalahan yang diangkat oleh Penulis untuk diteliti dan dianalisa dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana Kedudukan Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia?**
- 2) Bagaimana Akibat Hukum dari perjanjian jaminan tersebut bagi para pihak yang terikat di dalamnya?**

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Secara umum, Penelitian Hukum ini bertujuan untuk memperluas pemahaman serta pengetahuan pembaca tentang kedudukan hukum dari Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi sebagai lembaga jaminan berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia. Apabila diuraikan lebih lanjut, yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Menganalisa hakekat Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi dan mencari tahu kedudukan hukumnya berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia. Dengan kata lain, Penelitian Hukum ini bertujuan untuk mengetahui apakah Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi merupakan lembaga jaminan yang diatur oleh Hukum Jaminan di Indonesia, yaitu Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan, Fidusia, dan Resi Gudang, serta Perjanjian Penanggungan, Perjanjian Tanggung Renteng, dan Perjanjian Garansi, atau merupakan suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara.
- 2) Menganalisa apa saja akibat hukum bagi para pihak yang terikat dalam Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Konstruksi, artinya mencari tahu apa saja hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Konstruksi baik sebagai lembaga jaminan maupun sebagai suatu perjanjian pada umumnya.

#### **1.4. Metode Penelitian**

Dalam menyelenggarakan penelitian hukum ini, Penulis memilih untuk menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu metode yang pendekatannya melalui penelitian kepustakaan.

Penulis akan mengkaji suatu konstruksi hukum dalam tataran dunia praktis, yaitu Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi sebagai suatu lembaga jaminan dengan menggunakan pisau analisis berupa peraturan perundang-undangan Indonesia mengenai lembaga jaminan, serta literatur-literatur yang berkaitan dengannya. Penulis akan menggunakan Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara mengenai Gadai dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999

Tentang Jaminan Fidusia<sup>13</sup>, serta Peraturan Perundang-undangan mengenai Jaminan Perorangan untuk mengkaji Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi.

Lebih lanjut, Penulis akan meneliti mengenai kedudukan Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi sebagai lembaga jaminan di Indonesia dengan cara menganalisa apakah karakteristik Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi sesuai dengan karakteristik lembaga jaminan yang telah disebutkan dalam paragraf di atas. Tentu saja hal tersebut dilakukan dengan mengacu pada peraturan perundangan mengenai lembaga jaminan yang berkaitan.

## **1.5. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : Pendahuluan**

Pada bab ini akan Penulis akan menjabarkan latar belakang penelitian hukum ini, Identifikasi Masalah, dan Tujuan penelitian, Metode penelitian, dan Sistematika Penulisan.

---

<sup>13</sup> Alasan Penulis membatasi Hukum jaminan yang akan digunakan sebagai alat dalam penelitian hukum ini hanya mengenai Gadai, Fidusia, dan Jaminan Perorangan (tidak menggunakan peraturan perundang-undangan mengenai hipotek, Hak Tanggungan dan Resi Gudang) adalah sebagai berikut:

1. Objek jaminan dalam Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi merupakan benda bergerak tidak berwujud dan benda tidak bergerak yang akan ada yang, hal mana lembaga jaminan yang objeknya juga merupakan benda bergerak tidak berwujud berdasarkan UU Jaminan adalah Gadai dan Fidusia.
2. Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi dilakukan oleh orang perorangan atau badan hukum maka terbuka kemungkinan bahwa Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi termasuk sebagai lembaga jaminan perorangan.

## **BAB II : Pengalihan Bersyarat Atas Hak Tagih yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi**

Dalam bab ini penulis akan memaparkan hasil tinjauan pustaka yang dilakukan Penulis mengenai pengertian dan contoh penerapan Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi, kemudian mengenai *Cessie*, Novasi dan Subrogasi sebagai suatu cara pengalihan hak. Selain itu Penulis juga akan menganalisa apakah Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi termasuk sebagai Novasi, Subrogasi atau *Cessie*.

## **BAB III : Hukum Jaminan di Indonesia**

Pada bab ini penulis akan memaparkan hasil tinjauan pustaka yang dilakukan Penulis mengenai sistem hukum dan asas-asas hukum jaminan di Indonesia, dan apa saja lembaga jaminan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia, beserta karakteristik masing-masing lembaga jaminan tersebut dan bagaimana proses pembebanan sampai dengan eksekusi dari masing-masing lembaga jaminan tersebut. Dalam bab ini juga akan dibahas mengenai lembaga hukum lainnya yang memiliki sifat memberikan jaminan.

## **BAB IV : Analisis Yuridik terhadap Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi Sebagai Lembaga Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia**

Pada bab ini, Penulis akan menganalisa apakah Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Konstruksi dapat dikategorikan sebagai lembaga jaminan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dengan menggunakan hasil tinjauan pustaka yang sudah

dipaparkan pada bab-bab sebelumnya. Kemudian pada bab ini, Penulis juga akan memaparkan analisa mengenai kedudukan Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Konstruksi apakah ia merupakan suatu perikatan biasa atau lembaga jaminan berdasarkan hukum perikatan dan hukum jaminan yang terdapat dalam KUHPerdara dan UU Jaminan. Mengacu pada analisis tersebut, penulis juga akan menganalisa bagaimana risiko dan manfaat apa saja yang timbul bagi para pihak yang terikat dalam Pengalihan Bersyarat Atas Hak yang Timbul dari Kontrak Jasa Konstruksi.

## **BAB V : Penutup**

Pada bab ini penulis akan menarik kesimpulan atas penelitian hukum yang penulis lakukan sekaligus kesimpulan atas jawaban terhadap rumusan masalah yang ada, dan apabila memungkinkan, penulis juga akan menuliskan saran terkait permasalahan dalam penelitian hukum ini.