

Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*Cessie*) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur

Novelia Adistie

Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
Jl. Tirtayasa, Ds. Sindangsari, Kec. Pabuaran, Kab. Serang, Provinsi Banten
E-mail: noveliaadisty@gmail.com

Jarkasi Anwar

Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
Jl. Tirtayasa, Ds. Sindangsari, Kec. Pabuaran, Kab. Serang, Provinsi Banten
E-mail: jarkasianwar@gmail.com

DOI: <http://dx.doi.org/10.51825/yta.v1i1.11407>

Info Artikel

| Submitted: 29 Mei 2021

| Revised: 23 Juli 2021

| Accepted: 04 Agustus 2021

How to cite : Novelia Adistie, Jarkasi Anwar, "Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*Cessie*) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur Berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir*, Vol. 1 No. 1, (Agustus, 2021)", hlm. 93-117.

ABSTRACT

Banking helps people, one of which is through credit facilities. Received credit is accompanied by submitting a guarantee imposed by the mortgage right to the bank or creditor. One of the problems that often occur in credit is bad credit. The solution to overcome this is by obtaining funds relatively quickly by banks through transfer of accounts receivable (*cessie*). Efforts to minimize an impact that can harm the parties in the process of transferring accounts receivable (*cessie*) are at the core of the problems raised in this study, namely, how is the relationship between the legality of the transfer of accounts receivable (*cessie*) which is carried out repeatedly to the transfer of the debtor's liability and how is legal protection? for *cessie* buyers (*cessionaris*) based on Article 613 of the Civil Code in conjunction with Law Number 4 of 1996 concerning Land Mortgage Rights and Land-related Objects. The research was conducted using a normative juridical research method with descriptive analytical research using a statutory approach method. The data sources used in this research are primary legal materials, secondary materials, and tertiary legal materials. The data collection technique used in this research was through literature study and then analyzed qualitatively and normatively. The results of the research conclude that, the relationship between the legality of the transfer of accounts receivable (*cessie*) which is carried out repeatedly on the transfer of the debtor's mortgage is known to have mutual influence. A legal *cessie* is carried out if the basis of the rights is valid and in accordance with Article 613 and Article 1320 of the Civil Code. Legal protection for *cessie* buyers (*cessie*) in the practice of transferring accounts receivable (*cessie*) which is carried out repeatedly for the transfer of the debtor's mortgage is carried out through a *cessie* deed and several regulations in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights to Land with Objects Items related to land.

Keywords: Transfer of receivables, *Cessie*, credit, mortgage right.

ABSTRAK

Perbankan membantu masyarakat salah satunya melalui fasilitas kredit. Kredit disertai dengan menyerahkan jaminan yang dibebankan hak tanggungan kepada bank atau kreditur. Permasalahan yang seringkali terjadi pada kredit salah satunya yaitu kredit macet. Solusi untuk mengatasi hal tersebut untuk memperoleh dana relatif cepat dapat dilakukan bank melalui pengalihan piutang (*cessie*). Upaya untuk meminimalisasi suatu akibat yang dapat merugikan para pihak pada proses pengalihan piutang (*cessie*) menjadi inti permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu, bagaimana hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan jenis penelitian deskriptif analitis yang menggunakan metode pendekatan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bahan hukum primer, bahan sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan kemudian dianalisis secara kualitatif normatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur diketahui ternyata saling memiliki pengaruh satu sama lain. *Cessie* sah dilakukan apabila alas haknya sah dan sesuai dengan Pasal 613 serta Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perlindungan hukum bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur dilakukan melalui akta *cessie* yang dibuat dan beberapa aturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kata Kunci: Pengalihan piutang, *cessie*, kredit, hak tanggungan.

Pendahuluan

Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan yang jumlah penduduknya sangat besar. Penduduk Indonesia memiliki mata pencaharian yang beraneka ragam. Pengusaha merupakan salah satu mata pencaharian yang memerlukan modal dalam jangka waktu cepat guna menjamin likuiditas usahanya. Dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu kegiatan usaha pada umumnya jumlahnya cukup besar. Besar dana kegiatan usaha yang diperlukan tergantung dari skala kegiatan usaha yang dilakukan. Kebutuhan pendanaan untuk membiayai kegiatan usaha yang dilakukan terkadang tidak cukup hanya mengandalkan dana pribadi saja, diperlukan dana tambahan yang dapat berasal dari investor atau melalui fasilitas kredit dari bank.

Kegiatan perekonomian suatu negara tidak terlepas dari peran perbankan dan lembaga jasa keuangan lainnya. Lembaga jasa keuangan menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga yang melaksanakan kegiatan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya. Perkembangan sistem keuangan yang tidak terlepas dari kemajuan teknologi informasi telah mendorong terciptanya inovasi sistem keuangan yang sangat kompleks, dinamis dan saling terkait dalam hal produk maupun kelembagaan antar sektor keuangan.

Perbankan merupakan salah satu sektor terpenting yang menunjang pertumbuhan perekonomian di suatu negara. Pembentukan perbankan di Indonesia salah satunya dilakukan untuk mendukung pembangunan nasional, hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya

disebut Undang-Undang Perbankan, menyatakan bahwa, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Peran bank sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat dengan cara memberikan kredit, pembiayaan, dan jasa-jasa lainnya.¹ Bank juga melakukan pembiayaan investasi, menerima deposito, menciptakan uang dan tempat penyimpanan barang-barang berharga.² Semua peran bank tersebut senantiasa dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Masyarakat yang membutuhkan dana dapat dibantu oleh bank melalui fasilitas pemberian kredit. Fasilitas kredit yang diterima oleh masyarakat atau debitur tersebut biasanya dilakukan dengan disertai menyerahkan jaminan tertentu kepada bank guna menjamin pelunasan utangnya kepada bank, kreditur merasa aman terhadap modal yang disalurkan.

Perjanjian pemberian atau pengikatan jaminan adalah merupakan perjanjian kebendaan. Hak kebendaan yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah hak gadai dan hipotik yang dalam perkembangannya saat ini dikenal pula hak tanggungan dan fidusia sebagai lembaga jaminan yang juga memberikan hak kebendaan. Hak tanggungan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

¹ O.P. Simorangkir, *Kamus Perbankan* (Jakarta: Bina Aksara, 1989). hlm. 33.

² Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2015). hlm. 17.

dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Pemberian jaminan secara khusus maka dapat menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Kreditur akan memiliki hak *preferen* di dalam mengambil pelunasan atas piutangnya.³ Efektifnya pemberlakuan pemberian jaminan tersebut guna memberikan kepastian hukum bagi kepentingan kreditur apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sumber dana perbankan yang pinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan dana milik bank sendiri. Modal perbankan juga sangat terbatas tetapi merupakan dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut.⁴ Kegiatan yang dilakukan bank tidak selalu berjalan dengan baik, terdapat beberapa hambatan yang cukup serius dan perlu ditindak lanjuti. Keadaan likuiditas tiap bank tidak selalu sama.

Perkembangan yang terjadi di sektor sosial dan ekonomi, baik dalam skala nasional maupun internasional, secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi keadaan likuiditas serta kebijakan penyaluran kredit pada bank selaku kreditur.⁵ Pemberian kredit yang telah disalurkan bank kepada masyarakat dalam jumlah besar jika

tidak dibayar kembali kepada bank tepat pada waktunya sesuai perjanjian maka kualitas kredit dapat digolongkan menjadi *Non Performing Loan (NPL)*. Jumlah kredit yang tinggi *Non Performing Loan (NPL)* akibatnya dapat mengganggu likuiditas bank yang bersangkutan. Kondisi likuiditas terganggu akibat meningkatnya kredit bermasalah akan bertambah parah.⁶

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah dijanjikannya. Akibat yang ditimbulkan tidak jarang dalam kurun waktu berlakunya perjanjian kredit, bank selaku kreditur berkeinginan untuk mengundurkan diri dari partisipasinya. Pengunduran diri kreditur tentu saja akan membuat terganggunya kegiatan usaha yang dilakukan oleh debitur ketika dana yang dipergunakan untuk melakukan kegiatan usaha tersebut berasal dari fasilitas kredit bank.⁷ Bank seringkali dihadapkan pada keadaan yang dilematis, di salah satu sisi bank berorientasi pada keuntungan (*profitability*) dari kredit yang diberikan kepada debitur yang berwujud bunga, kemudian di sisi lain bank dihadapkan pada kemungkinan terjadinya resiko (*risk*) atas pemberian kredit kepada debitur.⁸

Upaya yang umumnya bank lakukan untuk mengatasi hambatan tersebut agar dapat memperoleh dana segar dalam waktu dekat atas piutang yang belum jatuh tempo adalah dengan jalan menjual piutang yang dimilikinya kepada pihak

³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). hlm. 60-61.

⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank* (Bandung: Alfabeta, 2014). hlm. 1-2.

⁵ Puteri Nataliasari, "Peralihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia" (Universitas Indonesia, 2010). hlm. 1.

⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*.

⁷ Nataliasari, "Peralihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia."

⁸ Abdul Kadir Muhammad. Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000). hlm. 233.

lain yang bersedia membelinya. *Cessie* yaitu suatu cara pengalihan piutang atas nama yang di atur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Piutang umumnya dijual dengan harga yang lebih rendah dari nilai tagihan yang akan dibayar oleh debitur pada saat jatuh tempo. Tinggi rendahnya harga juga tergantung dari *liquid* tidaknya piutang tersebut serta adanya jaminan yang menyertai piutang tersebut. Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat untuk menyimpan dana yang dimiliki. Kegiatan perkreditan dan berbagai jasa lain yang diberikan tidak hanya itu karena bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.⁹

Penyelesaian terhadap kredit bermasalah melalui upaya pengalihan piutang (*cessie*) pernah terjadi pada kasus dengan Putusan Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng. Kasus ini bermula dari Ibrahim Zainudin Hasan selaku debitur (Tergugat I) meminjam uang kepada PT Bank Danamon Indonesia (Bank Danamon) melalui fasilitas kredit kepemilikan tanah dan bangunan (KPR) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), guna menjamin lebih jauh pembayaran seluruh utang Tergugat I kepada Bank Danamon, maka Tergugat I memberikan agunan jaminan berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada maupun yang akan ada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate Sektor Pondok Mahoni, Kaveling No. C-6, Luas Tanah 560 M2, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang.¹⁰

⁹ Akhmad Budi Cahyono, "Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama" (Universitas Indonesia, 2004). hlm. 13.

¹⁰ "Putusan Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng." (n.d.).

Utang Tergugat I kepada Bank Danamon telah jatuh tempo dan dapat ditagih, namun Tergugat I tidak beritikad baik untuk membayar utangnya. Teguran atau peringatan terkait hal tersebut dilakukan terhadap Tergugat I namun tetap tidak membuahkan hasil. Kredit tersebut seiring berjalannya waktu dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Bank Danamon mengupayakannya dengan cara mengalihkan hak tagihnya yang diketahui bahwa telah beberapa kali dilakukan pengalihan, penjualan dan/atau penyerahan, yaitu PT Bank Danamon Indonesia menjual, mengalihkan dan/atau menyerahkan beberapa tagihannya (piutang), termasuk didalamnya tagihan (piutang) atas nama Tergugat I kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang Nomor : SP-184/BPPN/0501, tanggal 02 Mei 2001.

Tagihan (piutang) dari PT Bank Danamon Indonesia tersebut oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dijual, dialihkan dan/atau diserahkan kepada PT NISP Sekuritas, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor : 20, tanggal 17 Juni 2003. PT. NISP Sekuritas menjual, mengalihkan dan/atau menyerahkan tagihannya (piutang) tersebut kepada Fontienne Capital Limited, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor : 18, tanggal 23 September 2008. Fontienne Capital Limited, menjual, mengalihkan dan/atau menyerahkan tagihannya (piutang) tersebut kepada PT Rindang Sejahtera Finance sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor : 19, tanggal 23 September 2008. PT Rindang Sejahtera Finance menjual, mengalihkan dan/atau menyerahkan beberapa tagihannya (piutang) kepada Mediarto Prawiro

(Penggugat), sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor : 06, tanggal 08 Agustus 2011.¹¹

Pelaksanaan *cessie* dalam kasus tersebut telah dilakukan secara berkali-kali, hingga setelah terjadinya 5 kali upaya pengalihan piutang (*cessie*) tetap saja debitur tidak membayar utangnya. Mediarto Prawiro (Penggugat) akhirnya menggugat Ibrahim Zainudin Hasan selaku debitur (Tergugat I) telah melakukan wanprestasi dan juga menggugat PT. Rindang Sejahtera Finance (Tergugat II). Tuntutan dari penggugat salah satunya menuntut agar Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau pihak lainnya untuk menyerahkan kepada penggugat berupa sertifikat atau dokumen asli kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate Sektor Pondok Mahoni, Kaveling No. C-6, Luas Tanah 560 M2 Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang.

Pengalihan piutang (*cessie*) yang terjadi dalam kasus tersebut menarik apabila ditelusuri lebih lanjut terkait jaminan milik debitur yang tetap berada pada kreditur sebelumnya tidak berpindah kepada kreditur baru ketika terjadinya *cessie*, dan hak tanggungan yang berpindah secara *cessie* di kreditur sebelumnya ternyata belum didaftarkan hak tanggungannya. Pengalihan ini tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, bahwa beralihnya hak tanggungan melalui *cessie* wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada kantor pertanahan.¹²

¹¹ Putusan Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng.

¹² Suharnoko. Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005). hlm. 101.

Kasus tersebut merupakan contoh yang menggambarkan terdapat perbedaan antara pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) yang seharusnya dilaksanakan sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah namun kenyataannya dilaksanakan tidak sesuai sebagaimana ketentuan dalam aturan terkait.

Pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) yang terjadi berdasarkan kasus tersebut juga menggambarkan keterkaitan dengan perpindahan hak tanggungan. Permasalahan terjadi ketika tata cara atau proses penjualan piutang tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, sehingga dapat merugikan salah satu pihak. Pelaksanaan *cessie* pada umumnya membutuhkan waktu yang relatif singkat tetapi berdampak cepat terhadap dana yang diterima bank, sehingga perputaran dana dapat dilakukan pada saat itu juga.¹³ Para pihak yang terlibat dalam *cessie* adalah kreditur yang menyerahkan piutang disebut *cedent*, kreditur baru yang menerima pengalihan piutang, yaitu *cessionaris* dan debitur sendiri yaitu *cessus*.¹⁴

Proses pengalihan piutang (*cessie*) sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara nyata disebutkan. Bukti telah terjadinya pengalihan piutang dengan dibuatnya perjanjian tertulis mutlak diperlukan baik itu berupa akta autentik maupun akta di bawah tangan. Ketentuan ini berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ Gita Permata Aulia. Endang Sri Kawuryan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan," *Jurnal Transparansi Hukum*, 2018, 81.

¹⁴ Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*. hlm. 103-104.

Keberadaan perjanjian *cessie* yang dibuat baik secara autentik atau dibawah tangan itu belum akan mengikat dan atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur apabila telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui debitur.¹⁵

Melihat terdapatnya potensi kerugian terhadap para pihak yang terlibat dalam proses pengalihan piutang (*cessie*) ini, maka perlu kajian lebih lanjut mengenai hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, kajian ini perlu dilakukan sebagai upaya untuk meminimalisasi suatu akibat yang dapat merugikan para pihak pada proses pengalihan piutang (*cessie*).

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul penelitian "HUBUNGAN KEABSAHAN PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) YANG DILAKUKAN SECARA BERULANG KALI TERHADAP PERPINDAHAN HAK TANGGUNGAN MILIK DEBITUR BERDASARKAN PASAL 613 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA *JUNCTO* UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-

BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH."

Sebagaimana uraian latar belakang di atas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini meliputi: 1. Bagaimana hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah?

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penyusunan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: 1. Untuk mengetahui hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah; 2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Setiap penelitian memiliki kegunaan, diantaranya: Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan di

¹⁵ Feronika Y Yangin, "Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUHPerduta," *Lex Privatum* 4, no. 5 (2016): 80, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/12644>. hlm. 80.

bidang hukum perdata pada umumnya dan dibidang hukum perbankan pada khususnya. Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi suatu tambahan referensi, masukan data ataupun literatur bagi penelitian hukum selanjutnya. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat membuka wawasan bagi para pihak yang ingin mempelajari dan membutuhkan pengetahuan dari pokok-pokok permasalahan yang diteliti secara efektif dan efisien, sehingga dapat juga dijadikan sebagai bahan bacaan dan pengetahuan dalam perkembangan mengenai pengalihan piutang (*cessie*).

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan kerangka pemikiran yang terdiri dari teori-teori yang menjadi landasan dilakukannya penelitian. Penelitian ini menggunakan 2 teori yaitu: Teori kausal dan teori perlindungan hukum. Menurut teori kausal, hubungan antara peristiwa perdatanya (*rechtstitel*) dengan tindakan penyerahannya adalah hubungan sebab akibat, dengan itu berarti bahwa keabsahan dari penyerahan (akibat) bergantung dari keabsahan peristiwa perdata (sebab) yang menjadi dasar penyerahan. Keabsahan suatu penyerahan hak milik (*levering*) tergantung dari sah atau tidaknya perjanjian obligatoir yang mendasarinya, jika perjanjian obligatoirnya sah maka penyerahan hak miliknya juga sah, artinya jika perjanjian jual beli piutangnya sah, maka *cessie* juga sah dan sebaliknya.¹⁶

Peristiwa perdatanya ketika batal, maka penyerahannya juga batal, dengan akibat, si penerima penyerahan tidak menjadi pemilik dari tagihan yang diserahkan. Konsekuensi dari cara berpikir teori kausal adalah jika perjanjian obligatoirnya yang menjadi dasar penyerahan, mengandung cacat

dalam kehendak, misalnya ada kesesatan, paksaan, penipuan atau kesepakatannya diperoleh dengan cara menyalahgunakan keadaan maka pengalihan piutang yang dilakukan batal. Pembatalan perjanjian obligatoir mengakibatkan penyerahan yang didasarkan atasnya juga batal. Konsekuensi lebih lanjut adalah bahwa si penerima penyerahan tidak menjadi pemilik atas tagihan atas nama yang di *cedeer* kepadanya.¹⁷ Pengikut teori ini antara lain Diephuis, Scholten.¹⁸ Dasar dari Teori Kausal adalah ketentuan Pasal 584, Pasal 928, Pasal 929, Pasal 1004, Pasal 1169, Pasal 1524, Pasal 1532, dan Pasal 1689 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan-ketentuan tersebut menyimpulkan bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut teori kausal.¹⁹

Selanjutnya menurut teori perlindungan hukum, hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan untuk mengkoordinasikan berbagai hal kepentingan dalam masyarakat, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995). hlm. 268.

¹⁸ Sumbar Today, "Hak Eigendom/Hak Milik Dalam Hukum Perdata," Sumbar Today, 2019, <https://www.sumbartoday.net/2019/03/12/hak-eigendom-hak-milik-dalam-hukum-perdata>. diakses pada tanggal 19 Oktober 2020 pukul 20.15 WIB.

¹⁹ Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*.

¹⁶ J. Satrio, *Cessie Tagihan Atas Nama* (Jakarta: Yayasan DNC, 2012). hlm. 67.

yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan.²⁰

Perlindungan hukum yang ditempuh melalui suatu legislasi memiliki asas hukum yang mendasarinya. Perlindungan hukum dapat pula ditempuh melalui upaya pembuatan dan pencantuman langkah-langkah melalui legislasi yang memiliki tujuan, ruang lingkup direncanakan melalui strategi dan kebijakan. Semua hal itu dapat dijumpai dalam setiap legislasi yang utama diadakan dengan persamaan tujuan yaitu perlindungan hukum.²¹

Pound mengklasifikasikan kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum dalam 3 (tiga) kategori pokok, meliputi kepentingan-kepentingan umum (*public interests*), kepentingan kemasyarakatan (*social interests*), kepentingan pribadi (*private interests*). Perlindungan merupakan unsur yang penting dalam hak, sebagaimana pendapat Houwing melihat hak sebagai suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum dengan cara tertentu.²² Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum.

Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk dapat mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah. Bagi rakyat perlindungan hukum meliputi perlindungan hukum preventif (pencegahan), yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif dan perlindungan hukum represif (pemaksaan), yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa, baik yang tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakan peraturan hukum.²³

Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau sistem untuk mengerjakan sesuatu secara sistematis dan metodologis, serta mengambil kesimpulan yang tepat dalam suatu penelitian.²⁴ Metode penelitian hukum yang peneliti gunakan adalah metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dikenal juga sebagai penelitian hukum kepustakaan karena penelitiannya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²⁵ Penelitian hukum ini menganalisis isu hukum mengenai

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000). hlm. 54.

²¹ Lawrence Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective* (Bandung: Nusa Media, 2009). hlm. 164.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006). hlm. 189.

²³ Marzuki. hlm. 55-56.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2001). hlm. 3.

²⁵ Soerjono Soekanto. Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Press, 2001). hlm. 13.

hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur dan perlindungan hukum kepada pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) berdasarkan pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah berjenis penelitian deskriptif analitis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.²⁶ Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan, maka penelitian ini menggunakan prosedur penelitian secara kualitatif. Penelitian kualitatif atau *naturalistic inquiry* adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.²⁷

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk

memecahkan isu yang dihadapi.²⁸ Pada penelitian hukum ini undang-undang dan regulasi yang dianalisis adalah Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Untuk memperoleh hasil penelitian hukum normatif, maka diperlukan data sekunder. Data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun berikut ialah penjabarannya: 1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat dengan objek penelitian²⁹, yaitu: Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014; 2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memberi kejelasan terhadap bahan hukum primer yang sumbernya didapat dari buku-buku, jurnal, artikel, informasi yang dimuat di internet (*e-journal*, *e-news*, *website*), dan hasil karya ilmiah serta penelitian-penelitian yang relevan dengan penelitian hukum ini termasuk diantaranya yaitu skripsi, tesis, maupun disertasi hukum, selain itu kamus-kamus hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti; 3. Bahan

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2018). hlm. 2.

²⁷ Uhar Suharsaputra, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Tindakan*, PT Refika Aditama (Bandung: PT Refika Aditama, 2014). hlm. 181.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005). hlm. 133.

²⁹ Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. hlm. 52.

hukum tersier, yaitu bahan Hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Hukum, Internet, dan lain-lain.

Guna memperoleh bahan hukum yang objektif secara kualitas maupun kuantitas, maa diperlukan teknik pengumpulan data. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*Library Research*) yang ditujukan untuk memperoleh bahan-bahan dan informasi-informasi sekunder yang diperlukan relevan dengan penelitian, yang diperoleh dari membaca, mengkaji, dan menelaah data yang berasal dari peraturan hukum, buku-buku, literatur, makalah, dokumen-dokumen, surat kabar, majalah, karya tulis ilmiah, jurnal serta sumber-sumber informasi lainnya seperti data-data yang terdokumentasikan melalui situs-situs internet yang relevan. Selain itu, penuliti juga menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara dengan pihak yang relevan dengan penelitian.

Lokasi penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini guna menghasilkan suatu karya ilmiah yang mampu dipertanggungjawabkan dengan data-data yang akurat meliputi, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Perpustakaan Umum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Perpustakaan Umum Provinsi Banten, dan Kantor Notaris Musawamah, S.H. Pemilihan tempat atau lokasi tersebut dipilih sengaja (*purposive*) berdasarkan pertimbangan, bahwa lokasi tersebut merupakan tempat dimana terdapatnya data-data yang berkaitan dengan objek penelitian.

Kredit

Istilah kredit berasal dari Bahasa Latin "*credere*" yang berarti kepercayaan, kredit dalam Bahasa Belanda istilahnya "*vertrouwen*", istilah kredit dalam Bahasa

Inggris "*faith*" atau "*trust or confidence*" artinya percaya.³⁰ Kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan. Kepercayaan adalah dasar dari kredit.³¹ Kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.³²

Menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi). Kredit saling berkaitan antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka saling menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.³³ Unsur-unsur yang termuat dalam kredit yaitu: Kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko, balas jasa.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati

³⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001). hlm. 236.

³¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank* (Bandung: Alfabeta, 2003). hlm. 92.

³² Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2004). hlm. 17.

³³ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)* (Bandung: Mandar Maju, 2004). hlm. 10.

apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.³⁴

Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Menurut Subekti, perjanjian kredit adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁵ Menurut Marhais Abdul Hay, perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUHPerdata.³⁶

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditur yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit).³⁷

³⁴ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006). hlm. 47.

³⁵ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung: Alumni Bandung, 1982). hlm. 3.

³⁶ Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Pradnya Paramita, 2004). hlm. 67.

³⁷ Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi Dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonosia, 2004). hlm. 56.

Sedangkan objek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang.

Bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada pada saat ini memiliki perbedaan antara satu bank dengan bank yang lainnya. Dasar suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu: Jumlah hutang, besarnya bunga, waktu pelunasan, cara-cara pembayaran, klausula *opeisbaarheid*, barang jaminan. Persyaratan kredit terdiri dari beberapa prinsip yang menjadi pedoman bank yaitu prinsip 5C: *Character, capital, capacity, condition of economy, collateral*.³⁸

Jaminan

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur baik yang bersifat materil maupun imateril guna menimbulkan kepercayaan dan keyakinan kepada kreditur untuk kepastian utang tepat waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin.³⁹ Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok.⁴⁰

Perjanjian pokoknya berupa perjanjian kredit dan tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau tambahan dengan ciri, perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, perjanjian jaminan ini selalu mengikuti perjanjian pokoknya, apabila

³⁸ As Mahmoeddin, *100 Penyebab Kredit Macet* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995). hlm. 68.

³⁹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni* (Bandung: Alumni Bandung, 1982). hlm. 8.

⁴⁰ Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2007). hlm. 37.

perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan hapus.⁴¹

Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak ini dapat juga diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak tanggungan dibebankan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁴²

Subjek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan yang merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Objek hak tanggungan atas tanah sebagai berikut: Hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan, hak milik, hak guna usaha hak guna bangunan.⁴³ Ketentuan mengenai hak tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

Pengalihan Hak

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain dengan jalan jual beli atau

tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.⁴⁴

Pengalihan dalam hukum perdata dapat dilakukan dengan beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yaitu dengan pengakuan, penemuan, penyerahan, daluwarsa, pewarisan, cara penciptaan, dan cara ikutan atau turunan. Benda milik seseorang kemudian dialihkan hak melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik.⁴⁵

Pengalihan Piutang (*Cessie*)

Pengalihan piutang (*cessie*) merujuk kepada tindakan pengalihan hak tagih utang sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahannya dilakukan dengan membuat akta. Akta pengalihan hak tagih utang disebut akta *cessie*. *Cessie* biasanya berupa pengalihan piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seorang menjual hak tagihnya kepada orang lain. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengenal istilah *cessie*, tetapi didalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan dengan hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.⁴⁶

⁴¹ Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit* (Surabaya: Arkola, 2000). hlm. 26.

⁴² Sutan Remy Sjahdeny, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2003). hlm. 5.

⁴³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). hlm. 45.

⁴⁴ Mariam Daruz Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai Dan Fidusia* (Bandung: Ikapi, 1984). hlm. 105.

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010). hlm. 71.

⁴⁶ Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. hlm. 33.

Ketentuan di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila diperhatikan adalah mengenai penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, sehubungan dengan kata piutang, hal ini menunjukkan bahwa yang dapat dialihkan adalah suatu piutang dan bukanlah suatu utang. Ketentuan yang diatur di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat diberlakukan untuk melakukan penggantian kreditur dan tidak dapat diberlakukan untuk melakukan penggantian debitur.⁴⁷

Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terletak pada bagian Ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang cara memperoleh hak milik, hal ini dikaitkan dengan ketentuan umum tentang cara memperoleh hak milik dalam Pasal 548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satunya melalui penyerahan. Peralihan hak milik melalui penyerahan agar sah, maka harus dipenuhi syarat Pasal 548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain harus didasarkan atas suatu peristiwa perdata dan pihak yang menyerahkan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan atau tindakan hukum pemilikan atas benda yang diserahkan atas tagihan atas nama yang bersangkutan.

Termuat dalam *Black Law Dictionary*, *cessie* atau istilah bahasa Inggris yang digunakan adalah *cession*. *Cessie* dalam arti definisi ini memiliki hubungan antara penyerahan hak-hak properti yang disempitkan dalam bidang pertanahan. *Cessie* ialah Pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangibile goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh disini biasa berbentuk piutang atas nama. Perbuatan hukum

mengalihkan piutang orang atau kreditur-kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain disebut *cessie*.⁴⁸

Prof. Subekti mengartikan *cessie* adalah pemindahan hak piutang yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta autentik atau di bawah tangan tidak boleh dilakukan dengan lisan atau dengan penyerahan piutang saja. Pemindahan agar berlaku terhadap si berutang, harus diberitahukan terdapatnya akta padanya secara resmi (*betekend*). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta *cessie* itu dibuat, tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.⁴⁹

Pengalihan hak tagih atau *cessie* dilakukan dengan disertai beberapa asas hukum sebagai berikut: Asas *nemo plus iurist*, asas *cessie* sebagai lembaga *assesoir*, asas kontrak nyata (*riil*), asas *levering* tertulis, asas transparansi kepada debitur.⁵⁰ *Cessie* diatur dalam bab ketiga buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan persangkaan bahwa objek merupakan benda dan pengaturan tentang *cessie* merupakan bagian dari pengaturan tentang benda pada umumnya.⁵¹

⁴⁸ Muhamad Rizky Djangkarang, "Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui *Cessie*," *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 40, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3081>. hlm. 40.

⁴⁹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni.

⁵⁰ Hartono Seorjopratiknjo, *Utang Piutang, Perjanjian-Perjanjian Pembayaran Dan Jaminan Hypotik* (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1984). hlm. 39.

⁵¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010). hlm. 186.

⁴⁷ Nataliasari, "Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia." hlm. 16-17.

Dasar pemikirannya *cessie* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik dan hak milik adalah hak atas suatu benda. Kata hak milik dalam hukum tertuju baik kepada haknya sekelompok hak-hak maupun terhadap bendanya. Penggunaan istilah hak milik bisa tertuju kepada haknya atau bendanya atau kedua-duanya jadi objek *cessie* adalah benda yang hendak dialihkan hak kepemilikannya melalui penyerahan atau *cessie* yang dengan istilah teknis hukum disebut di *ceder* atau di *cessie*.⁵²

Cessie sebagai bagian dari cara penyerahan selain tunduk terhadap hukum perjanjian juga tunduk terhadap hukum benda, khususnya yang mengatur tentang penyerahan piutang atas nama. Pengertian benda (*Zaak*) mencakup benda berwujud yang biasa dikenal dengan barang (*Goed*) dan benda tidak berwujud atau biasa disebut dengan hak (*Recht*). Benda berwujud maupun yang tidak berwujud dalam terminologi hukum dibedakan lagi antara benda bergerak dan benda tidak bergerak.⁵³ Mekanisme *cessie* dilakukan melalui perjanjian *cessie* sebagai bentuk penyerahan piutang, dalam hal ini maka yang diserahkan adalah piutang atas nama.⁵⁴

Piutang atas nama adalah hak menagih dari kreditur terhadap debitur tertentu berdasarkan suatu perikatan. Prinsip piutang atas nama menunjukkan siapa krediturnya meskipun pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam bentuk tertulis atau surat yang menyebutkan nama krediturnya. Para pihak tahu identitas masing-masing, sehingga tagihan hanya dapat ditagih

terhadap mereka yang mengikatkan diri berdasarkan perikatan yang dibuat. Kategori piutang atas nama adalah saham atas nama, sertifikat deposito, tagihan antar bank, *promissory notes* dan lain-lain.⁵⁵

Piutang lainnya juga dibedakan atas piutang atas bawa dan piutang atas tunjuk. Piutang atas bawa adalah piutang yang memungkinkan pembayarannya kepada siapa saja yang memegang dan dapat menunjukkan surat piutang sebagai bukti adanya tagihan, sedangkan piutang atas tunjuk adalah piutang yang pembayarannya dilakukan terhadap siapa orang yang ditunjuk. Penunjukan tersebut dilakukan dengan membuat catatan punggung yang biasa dikenal dengan *endorsement*. Piutang atas bawa misalnya, cek, piutang atas tunjuk adalah wesel.⁵⁶ Piutang atas bawa maupun atas tunjuk harus berbentuk surat atau tertulis mengingat pembayarannya dilakukan terhadap pihak yang membawa surat utang tersebut atau pihak yang ditunjuk pada bagian belakang surat utang tersebut.

Deskripsi Contoh Kasus Pengalihan Piutang (*Cessie*) yang dilakukan Secara Berulang Kali

Kasus ini bermula ketika dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara PT Duta Realtindo Jaya dan Ibrahim Zainudin Hasan. Pembayaran transaksi tersebut dilakukan oleh Ibrahim Zainudin Hasan dengan meminjam sejumlah uang kepada PT Bank Danamon Indonesia yang selanjutnya disebut sebagai Bank Danamon melalui fasilitas kredit kepemilikan tanah dan bangunan (KPR) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Perjanjian kredit tersebut disertai dengan

⁵² Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. hlm 136.

⁵³ Sri Kastini, *Gadai Saham, Gadai Piutang Dan Cessie* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998). hlm. 52.

⁵⁴ Yanti Fristikawati, *Laporan Penelitian Cessie, Makalah Mempertajam Konsep Hukum Cessie* (Jakarta, 2010). hlm. 5.

⁵⁵ Ignatius I. Widyadharma, *Sedikit Tentang Hukum Jaminan Di Indonesia* (Semarang: Tanjung Mas, 1982). hlm. 29.

⁵⁶ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Jakarta: Rajawali Press, 2014). hlm. 53.

agunan atau jaminan berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada maupun yang akan ada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate Sektor Pondok Mahoni, Kaveling No. C-6, Luas Tanah 560 M², Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang.⁵⁷

Utang yang dimiliki Ibrahim Zainudin Hasan kepada Bank Danamon telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Bank Danamon melakukan penagihan, ketika dilakukan penagihan terkait hal tersebut, Ibrahim Zainudin Hasan tetap tidak memperlihatkan itikad baiknya untuk melakukan pembayaran utangnya tersebut, sampai dikirimkan kepadanya peringatan atau teguran namun tetap tidak ada itikad baik.

Upaya untuk mengatasi kredit macet tersebut dilakukan oleh Bank Danamon dengan menjual, mengalihkan dan atau menyerahkan beberapa tagihannya (piutang), termasuk didalamnya tagihan (piutang) atas nama Ibrahim Zainudin Hasan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang Nomor : SP-184/BPPN/0501, tanggal 02 Mei 2001.

Tagihan (piutang) dari Bank Danamon tersebut oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dijual, dialihkan dan atau diserahkan kepada PT NISP Sekuritas, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor: 20, tanggal 17 Juni 2003. PT NISP Sekuritas kemudian menjual, mengalihkan dan atau menyerahkan tagihannya (piutang) tersebut kepada Fontienne Capital Limited, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 18, tanggal 23 September 2008.

Kredit yang tetap tidak dibayarkan oleh Ibrahim Zainudin Hasan membuat Fontienne Capital Limited juga melakukan penjualan, pengalihan, dan atau penyerahan tagihannya (piutang) tersebut kepada PT Rindang Sejahtera Finance, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 19, tanggal 23 September 2008. PT Rindang Sejahtera Finance lalu menjual, mengalihkan dan atau menyerahkan beberapa tagihannya (piutang) kepada Bapak Mediarto Prawiro, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 06, tanggal 08 Agustus 2011.

Pengalihan piutang yang telah dilakukan secara berulang kali tetap tidak berhasil membuat terutang membayar utangnya. Bapak Mediarto Prawiro (penggugat) selaku pemegang hak tagih terakhir kemudian menggugat Ibrahim Zainudin Hasan (Tergugat I) dan PT Rindang Sejahtera Finance (Tergugat II) karena telah melakukan wanprestasi. Penggugat menuntut tergugat I harus membayar utangnya kepada penggugat dengan total sebesar Rp. 48,048,836,428,- (empat puluh delapan milyar empat puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh enam ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah), yang terdiri dari utang pokok sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), bunga sebesar Rp. 45,234,116,027,- (empat puluh lima milyar dua ratus tiga puluh empat juta seratus enam belas ribu dua puluh tujuh rupiah) dan denda sebesar Rp. 2,614,720,401,- (dua milyar enam ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh ribu empat ratus satu rupiah). Gugatan ini terdaftar pada tanggal 18 Oktober 2017 dalam Register Perkara Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng.

Utang yang sedemikian besar diakibatkan oleh keterlambatan pembayaran tergugat I yang tidak mempunyai itikad baik untuk membayar utang-utangnya walaupun sudah

⁵⁷ Putusan Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng.

beberapa kali dilakukan penagihan. Penggugat selain itu juga menuntut kepada tergugat II untuk menyerahkan kepada penggugat berupa sertifikat dokumen asli kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate Sektor Pondok Mahoni, Kaveling No. C-6, Luas Tanah 560 M², Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang yang sebelumnya telah menjadi jaminan, dan menuntut untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan kasus tersebut diketahui pengalihan piutang telah dilakukan secara berulang kali dan diketahui pula terdapat pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan tidak disertai dengan perpindahan hak tanggungan milik debitur. Kasus tersebut merupakan contoh yang menggambarkan terdapat perbedaan antara pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) yang seharusnya dilaksanakan sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, namun kenyataannya dilaksanakan tidak sesuai sebagaimana ketentuan dalam aturan terkait. Pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) yang terjadi berdasarkan kasus tersebut juga menggambarkan terdapatnya hubungan antara pengalihan piutang (*cessie*) dengan perpindahan hak tanggungan.

Analisis Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*cessie*) yang Dilakukan secara Berulang Kali terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur

Peneliti dalam hal ini melakukan analisis hukum terhadap keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik

debitur dengan contoh kasus yang diambil dari Putusan Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng.

Piutang yang dapat dialihkan dengan cara *cessie* haruslah berasal dari piutang kredit yang telah dikategorikan sebagai kredit macet. Pihak yang berhak melakukan pengalihan piutang atas nama ialah bank atau pemilik piutang (kreditur). Jumlah piutang yang dialihkan haruslah sesuai dengan jumlah utang milik debitur. Piutang tersebut dapat dibeli oleh orang atau badan hukum yang bersedia membelinya.

Ketentuan terjadinya pengalihan piutang (*cessie*) harus tercantum dalam perjanjian kredit secara jelas, apabila terjadi kredit macet maka pihak kreditur berhak menjual piutangnya kepada kreditur baru guna menghindari kerugian yang lebih banyak, karena apabila hal tersebut tidak diatur secara jelas dan tidak tercantum dalam perjanjian kredit maka di lain waktu dapat dipermasalahkan oleh pihak debitur. Permasalahan tersebut muncul dikarenakan adanya pengaturan yang kurang jelas dan pengaturan yang rancu.

Kepastian hukum terhadap praktik *cessie* yang dilakukan secara berulang kali adalah pengalihan piutang (*cessie*) harus dilakukan sesuai dengan pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dengan pembuatan akta autentik atau akta bawah tangan, serta adanya pemberitahuan *cessie* kepada debitur untuk disetujui dan diakui juga menyerahkan surat-surat piutang kepada kreditur baru (*cessionaris*). *Cessie* yang dilakukan secara berulang kali yaitu sebanyak lebih dari 2 (dua) kali adalah sah, apabila perjanjian obligatoir yang dibuat oleh para pihak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tidak melanggar syarat subjektif dan syarat objektif. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat sahnya perjanjian yaitu: 1. Sepakat mereka yang

mengikatkan diri; 2. Kecakapan untuk membuat perjanjian; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.⁵⁸

Sifat dari perjanjian pengalihan piutang ini meskipun *accessoir* dan dapat dibuat setelah terjadi kredit macet namun agar lebih aman untuk kedepannya, hendaklah dalam perjanjian kredit ditulis secara terperinci mengenai ketentuan-ketentuan yang mungkin akan terjadi di waktu yang akan mendatang agar dapat menghindari masalah yang akan datang di kemudian hari. *Cessie* adalah suatu perbuatan hukum pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru dalam perikatan yang sebelumnya telah dibuat diantara debitur dengan kreditur lama muncul kehadiran pihak ketiga sebagai kreditur baru.⁵⁹

Pengambilalihan piutang yang disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban itu dapat dilakukan dengan cara kreditur baru membeli piutang tersebut kepada kreditur lama. Hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tidak putus dan tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada namun dialihkan kepada kreditur baru.

Unsur-unsur sahnya suatu tindakan *cessie* berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: 1. Penyerahan piutang dilakukan dengan dibuatnya suatu akta autentik atau akta di bawah tangan; 2. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan atau berpindah kepada pihak penerima pengalihan; 3. *Cessie* hanya mempunyai akibat hukum kepada debitur apabila telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Pengalihan piutang pada prinsipnya harus dilakukan secara

tertulis walaupun tidak diwajibkan untuk dilakukan dalam bentuk suatu akta autentik. Akta *cessie* memiliki kekuatan hukum yang mengikat *cessus* bila telah ada pemberitahuan atau secara tertulis telah disetujui dan diakuinya.

Rechtstitel atau peristiwa perdata yang menjadi dasar *cessie* dikenal dengan nama perjanjian jual beli dan pengalihan piutang. Hubungan antara peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut dengan tindakan penyerahannya sendiri (*cessie*) dapat dikaitkan dengan teori kausal, hubungan yang timbul adalah sebab akibat sebagaimana disampaikan oleh J. Satrio, maka atas peristiwa *cessie* ini parameternya adalah peristiwa perdata yang mendasari tindakan penyerahan tersebut sah. Menurut teori kausal, keabsahan suatu penyerahan hak milik (*levering*) tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir yang mendasarinya.⁶⁰

Peristiwa perdatanya jika batal atau dibatalkan maka demikian tindakan penyerahannya adalah batal atau dengan kata lain pihak penerima piutang (kreditur baru) tidak berhak untuk menerima piutang tersebut. Perjanjian jual beli dan pengalihan piutang yang cacat hukum, batal ataupun dibatalkan, maka penyerahannya juga batal, dan akibatnya si penerima penyerahan tidak menerima piutang yang diserahkan. Ketentuan tentang cara memperoleh hak milik diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶¹ Piutang yang timbul melalui fasilitas kredit biasanya diikuti dengan pemberian jaminan oleh debitur yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan *accessoir* atau tambahan dari perjanjian pokok kreditnya. Pembebanan hak atas tanah dilakukan melalui hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

⁵⁸ Sriwaty Sakkirang, *Hukum Perdata* (Yogyakarta: Teras, 2011). hlm. 39.

⁵⁹ Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*. hlm. 64.

⁶⁰ Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*. hlm 35.

⁶¹ Satrio, *Cessie Tagihan Atas Nama..*

berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan.

Pengaturannya termuat dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyatakan sebagai berikut: 1. Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru; 2. Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan; 3. Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah hak tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan; 4. Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya; 5. Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

Ketentuan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah tersebut dengan memperhatikan penjelasan pasalnya, maka peralihan hak tanggungan tersebut terjadi karena hukum. Peralihan hak tanggungan sebagai *accessoir* dari perjanjian pokok, tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pencatatan beralihnya hak tanggungan itu cukup

dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan akta pengalihan piutang (*cessie*) sebagai dasar beralihnya suatu piutang kepada kreditur yang baru (*cessionaris*). Penerima hak tagih (*cessionaris*) selaku kreditur baru dapat dengan segera menerima dokumen jaminan yaitu sertifikat hak milik, sertifikat hak tanggungan dan selanjutnya melakukan pendaftaran sekaligus pencatatan atas pengalihan hak tanggungan dari *cedent* (kreditur awal) ke *cessionaris* (kreditur baru) di kantor pertanahan setempat.

Pendaftaran atas pengalihan hak tanggungan disini wajib dilakukan untuk memberikan hak preferen kepada *cessionaris* (kreditur baru) selaku pemegang hak tanggungan yang baru. Peralihan hak tanggungan ini baru dianggap berlaku dan mengikat pihak ketiga sejak tanggal dilakukan pencatatan di buku tanah, sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan. Setiap pembebanan dan/atau pengalihan hak diwajibkan adanya pendaftaran di kantor pertanahan. Kewajiban ini berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) *juncto* Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Aturan mengenai kewajiban pendaftaran hak tanggungan yang diatur di dalam undang-undang tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 616 *juncto* Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Analisis kasus yang telah dibahas oleh peneliti mengemukakan bahwa *cessie* dalam kasus tersebut dilakukan secara berulang kali namun pada proses pengalihan piutang (*cessie*) yang terakhir dilakukan tidak disertai dengan perpindahan hak tanggungan sehingga pemegang *cessie* yang terakhir tersebut perlu menuntut haknya. *Cessie* yang dilakukan seharusnya disertai perpindahan hak tanggungan juga.

Faktor yang dapat menentukan keabsahan suatu pengalihan piutang (*cessie*) tergantung pada alas hak (*rechtstitel*) yaitu peristiwa yang mendahului terjadinya *cessie*. Peristiwa yang menjadi sebab terjadinya *cessie* merupakan salah satu faktor penentu sah atau tidaknya pengalihan piutang yang dilakukan ini berkaitan dengan apa yang telah dibahas dalam landasan teorinya yakni teori kausal.

Keabsahan suatu pengalihan piutang (*cessie*) juga harus sesuai dengan ketentuan dasar hukumnya yakni Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan perjanjian *cessie* harus dibuat dengan memenuhi persyaratan subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengalihan piutang (*cessie*) boleh dilakukan secara berulang kali dengan syarat harus memenuhi ketentuan tersebut.

Sahnya suatu pengalihan piutang yang dilakukan dapat mempengaruhi perpindahan hak tanggungan yang menjadi jaminan atas piutang tersebut. Piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie* maka hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Beralihnya hak tanggungan kepada kreditur baru belum dapat berlaku apabila hak tanggungan itu tidak didaftarkan di kantor pertanahan.

Pengambilalihan piutang bank oleh pihak ketiga bukan berarti hanya piutang saja yang diambil alih, tetapi disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk beralihnya jaminan utang debitur. Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan

kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.

Uraian-uraian diatas dengan jelas menerangkan bahwa pengalihan piutang (*cessie*) mengalihkan segala hak, kewajiban serta wewenang dari *cedent* (kreditur awal) kepada *cessionaris* (kreditur baru). Pengalihan piutang ini mengakibatkan turut beralihnya segala hak, kewajiban dan wewenang terhadap perjanjian pengikatan jaminannya dalam hal ini hak tanggungan. Perjanjian kredit yang dialihkan oleh kreditur dengan cara *cessie* mengakibatkan hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan.

Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam Praktik Pengalihan Piutang (*cessie*)

Analisis hukum yang peneliti lakukan dalam hal ini terhadap perlindungan pembeli *cessie* (*cessionaris*) atas penguasaan objek hak tanggungan dengan mengambil contoh kasus yaitu pembeli *cessie* (*cessionaris*) ketika telah melakukan pengalihan piutang atas nama tidak secara langsung mendapatkan penyerahan objek jaminan utang debitur. Objek jaminan utang yang berupa hak tanggungan itu masih dipegang oleh kreditur yang lama. *Cessionaris* yang tidak terima, lantas menggugat kreditur lama melalui Pengadilan Negeri dengan Nomor Perkara 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng.

Peralihan melalui *cessie* bukan berarti pembeli *cessie* (*cessionaris*) dapat langsung berkuasa atas objek jaminan utang debitur. Kasus dimana debitur tidak membayar utangnya dan juga tidak diketahui keberadaannya kerap kali terjadi, hal itu akan menyulitkan kreditur untuk meminta pelunasan piutangnya.

Pihak kreditur dihadapkan dengan kasus seperti itu pun tidak dapat

langsung memiliki objek hak tanggungan yang merupakan jaminan utang oleh *cessus* namun dalam sertifikat hak tanggungan memuat adanya kekuatan eksekutorial, dengan didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yaitu, apabila *cessus* tidak membayar utangnya maka *cessionaris* mempunyai kekuasaan untuk mendapatkan pelunasan utang *cessus* melalui pelelangan umum yang telah dilakukan, tetapi apabila bank ingin melakukan peralihan piutang melalui *cessie* kepada pihak lain juga diperbolehkan.

Kekuatan eksekutorial tersebut merupakan salah satu wujud perlindungan yang dapat digunakan oleh kreditur baru (*cessionaris*) sebagai pemegang hak tanggungan yang baru. Kreditur mempunyai hak preferen yang berarti hak kreditur mempunyai hak mendahului atas objek jaminan utang tertentu yang dijamin pada *cessionaris* tersebut. Hasil penjualan benda-benda tersebut misalnya melalui lelang, *cessionaris* mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan utang debitur terlebih dahulu. Kreditur baru (*cessionaris*) sebagai pemegang hak tanggungan pun mendapatkan perlindungan hukum dengan adanya hak preferen tersebut.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) berkaitan dengan itu diantaranya termuat dalam, Pasal 1 ayat (1), Pasal 6, Pasal 7, Pasal 11 ayat (2), Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), Pasal 16, serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁶²

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) tersebut memiliki kaitan dengan teori perlindungan hukum yang tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain.

Selain itu, perlu diketahui pula bahwa Indonesia menganut tentang sistem larangan milik *beding* yang maksudnya adalah *cessionaris* sebagai kreditur baru dilarang atau tidak mempunyai kewenangan untuk memiliki secara langsung benda yang merupakan objek jaminan debitur karena dapat batal demi hukum.⁶³ Ketentuan yang mengatur tentang larangan milik *beding* ini sebenarnya bertujuan untuk melindungi kepentingan debitur atau pemberi hak tanggungan. Objek yang dijadikan jaminan oleh debitur agar tidak digunakan secara sewenang-wenang oleh pemegang hak tanggungan, debitur meskipun belum mampu membayar objek jaminan utang tersebut tetapi objek itu tetap menjadi miliknya.

Kepastian hukum yang diberikan undang-undang kepada pembeli *cessie* (*cessionaris*) terkait pengalihan piutang (*cessie*) dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan suatu benda tidak bergerak harus dilakukan dengan jalan membuat suatu akta autentik atau akta di bawah tangan. Akta *cessie* yang dibuat oleh notaris bukan merupakan proses penghapusan utang atau royalti di dalam hak tanggungan atau hipotek, tetapi hanya

⁶² Sutan Remy Sjahdeny, *Op.Cit*, hlm. 25.

⁶³ Urip Santono, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010). hlm. 14.

merupakan bukti pengalihan piutang saja dari kreditur lama kepada kreditur baru yang kemudian peralihan tersebut dicatat di dalam sertifikat hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan ini merupakan salah satu kepastian hukum yang diberikan oleh undang-undang kepada pembeli *cessie* yang mana menurut undang-undang pembeli *cessie* memiliki hak tagih terhadap objek tersebut.⁶⁴

Namun, kepastian hukum tersebut masih belum sempurna meskipun telah dibuatnya akta *cessie* oleh notaris dan dicatatnya perubahan kreditur tersebut di dalam sertifikat hak tanggungan karena pembeli *cessie* masih belum memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut. Akta *cessie* yang dibuat oleh Notaris tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih perlu disempurnakan dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu agar dari ketetapan Pengadilan Negeri (PN) tersebut dapat menjadi dasar peralihan.⁶⁵

Perlindungan hukum bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam praktik pengalihan piutang yang telah diuraikan demikian sesuai sebagaimana yang dianut oleh teori perlindungan hukum bahwa perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli *cessie* (*cessionaris*) adalah segala upaya yang dilakukan pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Penutup

⁶⁴ Wawan Iriawan, *Op. Cit*, hlm. 47.

⁶⁵ Rachmad Setiawan dan J. satrio, *Op.Cit*, hlm. 57.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Hubungan keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur diketahui ternyata saling memiliki pengaruh satu sama lain. Keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) selama dilakukan dengan alas hak yang sah dan sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka tetap dinyatakan sah meskipun dilakukan secara berulang kali. Jaminan yang dibebankan dengan hak tanggungan ikut beralih karena *cessie* sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah namun, hak tanggungan milik debitur tersebut belum dapat berlaku apabila tidak didaftarkan di kantor pertanahan. Pengalihan piutang (*cessie*) yang terjadi pada dasarnya berarti mengalihkan segala hak, kewajiban serta wewenang dari kreditur awal (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*);
2. Perlindungan hukum bagi pembeli *cessie* (*cessionaris*) dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur yaitu perlindungan ini dilakukan sebagai upaya untuk melindungi hak-hak *cessionaris* ketika terjadinya wanprestasi oleh debitur. Kepastian hukum yang diberikan undang-undang kepada pembeli *cessie* (*cessionaris*) terkait pengalihan piutang (*cessie*) termuat dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui akta *cessie* yang dibuat dan beberapa aturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan hak

preferen yang berkekuatan eksekutorial kepada pembeli *cessie* (*cessionaris*) dengan memperhatikan ketentuan larangan milik *beding*. Perlunya perlindungan hukum yang optimal demi memelihara kepastian hukum agar dapat meminimalisasi terjadinya konflik sehingga dapat tercipta ketertiban dan keteraturan.

Berkaitan dengan uraian yang telah dipaparkan sebelumnya, terdapat beberapa saran atau masukan sebagai bahan evaluasi dari peneliti, yaitu:

1. Saran kepada Pemerintah diharapkan untuk segera melakukan pembaharuan hukum keperdataan, khususnya terkait Perikatan dalam Buku Ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan cara memprioritaskan Rancangan Undang-Undang (RUU) tentang Perikatan masuk ke dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) untuk selanjutnya dilakukan pembentukan Undang-Undang Perikatan. Hal ini penting dilakukan, karena aturan dalam hukum perikatan saat ini kurang tepat dalam memberikan pemahaman terkait dengan adanya fenomena-fenomena hukum yang baru. Sehingga, penyesuaian dengan kondisi saat ini melalui pembentukan Undang-Undang Perikatan sangat diperlukan;
2. Saran kepada Kreditur dan Penerima *cessie* dalam pembuatan akta pengalihan piutang (*cessie*) di Notaris sebaiknya melibatkan Debitur (*cessus*) juga, agar ketentuan yang termuat didalamnya disepakati bersama, sehingga dapat meminimalisasi atau mencegah kemungkinan terjadinya perselisihan dalam pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*).

Daftar Pustaka

- Asikin, Zainal. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2015.
- Badruzaman, Mariam Daruz. *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai Dan Fidusia*. Bandung: Ikapi, 1984.

- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Cahyono, Akhmad Budi. "Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama." Universitas Indonesia, 2004.
- Djangkarang, Muhamad Rizky. "Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie." *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 40. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3081>.
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Friedman, Lawrence. *The Legal System: A Social Science Perspective*. Bandung: Nusa Media, 2009.
- Fristikawati, Yanti. *Laporan Penelitian Cessie, Makalah Mempertajam Konsep Hukum Cessie*. Jakarta, 2010.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Hadisaputro, Hartanto. *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*. Surabaya: Arkola, 2000.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hartati, Suharnoko. Endah. *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005.
- Hay, Marhais Abdul. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Pradnya Paramita, 2004.
- Ibrahim, Johannes. *Cross Default & Cross Collateral Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2004.
- — —. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan*

- Ekonomi*). Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Ignatius I. Widyadharma. *Sedikit Tentang Hukum Jaminan Di Indonesia*. Semarang: Tanjung Mas, 1982.
- Kastini, Sri. *Gadai Saham, Gadai Piutang Dan Cessie*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Kawuryan, Gita Permata Aulia. Endang Sri. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *Jurnal Transparansi Hukum*, 2018, 81.
- Mahmoeddin, As. *100 Penyebab Kredit Macet*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995.
- Mamudji, Soerjono Soekanto. Sri. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005.
- — —. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006.
- Murniati, Abdul Kadir Muhammad. Rilda. *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Nataliasari, Puteri. "Peralihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia." Universitas Indonesia, 2010.
- Putusan Nomor 780/Pdt.G/2017/ PN. Tng. (n.d.).
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sakkirang, Sriwaty. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Santono, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010.
- Satrio, J. *Cessie Tagihan Atas Nama*. Jakarta: Yayasan DNC, 2012.
- — —. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Seorjopratiknjo, Hartono. *Utang Piutang, Perjanjian-Perjanjian Pembayaran Dan Jaminan Hypotik*. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1984.
- Simorangkir, O.P. *Kamus Perbankan*. Jakarta: Bina Aksara, 1989.
- Sjahdeny, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2003.
- Soedewi, Sri. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2001.
- Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni*. Bandung: Alumni Bandung, 1982.
- — —. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni Bandung, 1982.
- Sudarsono, Heri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi Dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonosia, 2004.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2018.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.
- — —. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Today, Sumbar. "Hak Eigendom/Hak Milik Dalam Hukum Perdata." Sumbar Today, 2019. <https://www.sumbartoday.net/2019/03/12/hak-eigendom-hak->

milik-dalam-hukum-perdata.

- Uhar Suharsaputra. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Tindakan*, PT Refika Aditama. Bandung: PT Refika Aditama, 2014.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- — —. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Yangin, Feronika Y. "Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUHPerdota." *Lex Privatum* 4, no. 5 (2016): 80. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/12644>.