

Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur

Yogi Rahmadinata

Legal PT. Bank Bukopin, Tbk

Email : Yogirahmadinataa@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to analyze and criticize whether the cessie transfer of receivables provides legal protection to new creditors who are legal subjects of individual Person as well as to analyze and criticize what efforts to resolve non performance loan by new creditors (Cessionaris) are related to the prohibition on property ownership (Beding Van Niet Zuivering). The problem in this study discusses that cessie's legal actions result in the transfer of claims or receivables including debtor guarantees to new creditors so that new creditors are required to register the transfer of guarantees at the guarantee institution that binds the guarantee. Efforts to resolve non-performing loans related to the prohibition on property ownership and limitations as stipulated in the Foreclosed Collateral regulations, specifically for Banks, are to carry out executions, both executions based on Fiat executions, parate executions and underhand sales executions. Suggestions from the results of this study are the need for detailed provisions regarding the transfer of cessie receivables by making a rule regarding cessie in the form of a Ministerial Decree or other Regulations in Legislation - Invitations in order to provide legal certainty regarding the implementation of cessie and limitations in the sale of cessie receivables. originating from a credit agreement if transferred or purchased by a new Creditor who is an element of the legal subject of an individual/Non-Bank Creditor. This type of research is normative by using the case approach, legislation approach, conceptual approach, using the authority theory, legal certainty theory and legal protection theory. In this case, the author takes a case approach regarding the cessie transfer of accounts receivable that occurred at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru made by and before a Notary and the problems that arise as a result of the cessie transfer of receivables.

Keywords: *Cessie, Banking, and Notary.*

Abstrak

Tujuan Penelitian ini untuk menganalisis dan mengkritisi apakah pengalihan piutang secara cessie memberikan perlindungan hukum kepada kreditur baru yang merupakan subjek hukum orang perseorangan serta untuk menganalisis dan mengkritisi apa upaya penyelesaian kredit macet oleh kreditur baru (Cessionaris) terkait dengan adanya larangan milik beding (*Beding Van Niet Zuivering*). Permasalahan pada penelitian ini membahas bahwa perbuatan hukum cessie

mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang termasuk jaminan debitur kepada kreditur baru sehingga kreditur baru wajib mendaftarkan peralihan jaminan pada lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut. Upaya penyelesaian kredit macet yang terkait dengan adanya larangan milik *beding* dan batasan pada sebagaimana peraturan Agunan Yang Diambil Alih yakni terkhusus pada Bank adalah dengan melakukan eksekusi, baik eksekusi berdasarkan Fiat eksekusi, *parate* eksekusi maupun eksekusi penjualan di bawah tangan. Saran pada hasil penelitian ini adalah diperlukannya ketentuan yang mendetail tentang pengalihan piutang secara *cessie* dengan cara membuat suatu aturan tentang *cessie* dalam bentuk Keputusan Menteri atau Peraturan lainnya dalam Peraturan Perundang – Undangan guna memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan *cessie* dan batasan - batasan dalam penjualan piutang secara *cessie* yang berasal dari perjanjian kredit apabila dialihkan atau dibeli oleh Kreditur baru yang merupakan unsur dari subjek hukum orang perseorangan/ Kreditur Non-Bank. Tipe penelitian ini normatif dengan menggunakan metode pendekatan kasus, pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dengan menggunakan teori Kewenangan, teori Kepastian Hukum dan teori Perlindungan Hukum. Dalam hal ini penulis melalui pendekatan kasus mengenai Pengalihan Piutang Secara *cessie* yang terjadi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris serta permasalahan yang muncul akibat dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* tersebut.

Kata Kunci: Cessie, Bank, and Notaris.

PENDAHULUAN

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan resmi mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara (*financial intermediary*) pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*). Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem bagi semua sektor perekonomian.¹

Perbankan sangat terkait dengan peranan bagi penyediaan modal bagi dunia usaha atau perdagangan, sehingga roda perekonomian dapat berputar. Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya ketika memberikan kredit wajib mempunyai

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012), Hlm. 97.

keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan kredit dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan agar setiap kredit yang diberikan harus memuat prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) karena sumber dana kredit berasal dari simpanan dana masyarakat baik dalam bentuk tabungan maupun deposito. Oleh karena itu sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian mendalam terhadap watak (*Character*), modal (*Capital*), kemampuan (*Capacity*), jaminan (*Collateral*), dan prospek usaha debitur (*Condition of Economy*), yang lazim disebut *the five C of credit analysis* (prinsip 5 C)²

Perbuatan hukum pinjam meminjam kredit antara bank (kreditur) dan pelaku usaha (Debitur) tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank. umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Fungsi perjanjian kreditnya sendiri adalah sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Selain itu juga berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit.

Perjanjian kredit memiliki 2 jenis, dapat dilakukan dengan akta otentik dan dibawah tangan. Peranan akta otentik dalam pemberian kredit di bank sangat penting, karena mempunyai daya pembuktian yang sempurna dalam perspektif kekuatan pembuktian dalam hukum, yang mana pembuktian tersebut tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Sedangkan akta di bawah tangan memiliki kelemahan yaitu pihak yang membubuhkan tanda tangannya dapat dengan mudah mengingkari

² Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Hlm 98

keaslian tanda tangan tersebut atau lebih mudahnya tidak mengakui adanya perbuatan hukum di dalam akta dibawah tangan.

Notaris berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat suatu akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang ini. "Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berisi mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan dihendaki untuk dirumuskan kedalam akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, memberikan *grosse*, menyimpan aktanya, salinan dan kutipannya, selama akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan kepada pejabat atau orang lain.³

Jabatan notaris merupakan suatu pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang dipahami sebagai jabatan yang bersumber pada keinginan untuk mengabdikan dan ditujukan untuk kepentingan umum. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUJN.

Notaris merupakan profesi hukum sehingga profesi notaris merupakan suatu profesi mulia (*nobile officium*). Notaris disebut sebagai pejabat mulia karena profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.⁴

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus profesional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai Standar Operasional Prosedural (SOP) dari memulai pekerjaan,

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), Hlm. 13.

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009) Hlm. 46.

menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. selain professional, notaris juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.⁵

Dalam dunia bisnis perputaran modal merupakan indikasi bagi lancarnya sebuah usaha. Berdasarkan hal tersebut seringkali pengusaha dalam hal ini perbankan memerlukan modal dalam jangka waktu cepat guna menjamin likuiditas usahanya, sehingga tidak lagi menunggu jatuh tempo atas piutang yang dimiliki untuk kemudian ditagih pembayarannya. Cara yang umumnya digunakan untuk memperoleh dana segar dalam waktu dekat atas piutang yang belum jatuh tempo tersebut adalah dengan jalan menjual piutang yang dimilikinya kepada pihak lain yang bersedia membelinya, umumnya dengan harga yang lebih rendah dari nilai tagihan yang akan dibayar oleh debitur pada saat jatuh tempo. Mengenai tinggi rendahnya harga juga tergantung dari likuid tidaknya pemberian kredit tersebut serta adanya jaminan yang menyertai piutang tersebut.⁶

Guna meminimalisir kerugian terhadap resiko yang timbul di kemudian hari, maka perbankan memberikan klausula penting didalam perjanjian kredit yang berfungsi sebagai pengaman bagi pihak bank. salah satu isi dari klausula tersebut adalah dengan mencantumkan adanya pengalihan piutang secara *Cessie*.

Di Indonesia, definisi *Cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti. Menurut pendapat Subekti, *Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.⁷

Peraturan perundang undangan tidak mengenal istilah *Cessie*, tetapi dalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan bahwa:

“penyerahan akan piutang – piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik

⁵ Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011) Hlm. 10.

⁶ Akhmad Budi Cahyono, “*Cessie* Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama” *Lex Juristica/ Vol. 2 /No.1/ Desember (2004)*, Hlm. 13

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 17, (Jakarta, Intermasa, 1998), Hlm. 71

atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”

Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdata adalah hak tagih yang timbul dari adanya hubungan hukum pinjam meminjam uang antara pihak yang meminjamkan (si berpiutang) dengan pihak yang meminjam (si berhutang) atau dari suatu kegiatan penyaluran fasilitas kredit antara bank selaku kreditur dengan debiturnya. Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang atau dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak ketiga dengan cara *cessie*.⁸

Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie* maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini dikarenakan pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidak menjadi putus, sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. 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.⁹

Peristiwa-peristiwa *Cessie* tersebut kemungkinan debitur (*cessus*) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditur lain. Dan sesuai bunyi Pasal 613 angka 2 KUH Perdata: “...*tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis*

⁸ Siti Nur Janah, “Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui *Cessie* Menurut KUHPerdata, *Journal Of Judicial Review ISSN: 1907-6479 Vol.XVIII No.1*”, UIB, Batam (2016), Hlm. 120

⁹ Siti Nur Janah, “Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui *Cessie* Menurut KUHPerdata, Hlm. 121

atau diakuinya..”, maka dapat diartikan bahwa *Cessie* yang telah terjadi antara *cedent* (kreditur awal) dengan *cessionaris* (kreditur baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum diberitahukan kepadanya.

Apabila pengalihan piutang ini dilakukan sebagai upaya penyelesaian kredit akibat debitur masuk dalam kategori kredit macet (*wanprestasi*) oleh perbankan kepada pihak ketiga yang merupakan Subjek Hukum Orang - Perseorangan, memiliki kelemahan tersendiri yakni terdapat keterbatasan ilmu pengetahuan serta ketentuan hukum mengenai Perkreditan, dan juga apabila hutang tersebut macet dalam pembayarannya kepada kreditur awal (*cedent*) maka begitu juga yang akan terjadi kepada (kreditur baru) kecuali memiliki faktor ekonomis (keuntungan) tersendiri bagi kreditur baru yang telah diperjanjian. Kemudian yang acap kali terjadi dalam jual beli piutang secara *cessie*, pihak ketiga selaku pembeli piutang (*cessionaris*) ingin menguasai atau memiliki asset yang menjadi jaminan hutang debitur, sedangkan sebagaimana diketahui bahwa sistem hukum di Indonesia mengenal adanya larangan milik beding.

Milik beding maksudnya adalah memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik beding berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis.¹⁰

Pasal 1154 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban - kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian hukum normatif (*juridic normative research*), yang merupakan penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan perundang-undangan atau

¹⁰ Wawancara dengan Sugiarto, Kepala Panitera Pengadilan Negeri Jambi, tanggal 01 Januari 2021, Pukul 09.00 WIB

bahan hukum lainnya. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan menurut Soerjono Soekanto mencakup :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum;
- c. Penelitian terhadap sinkronisasi vertikal dan horizontal;
- d. Perbandingan hukum;
- e. Sejarah hukum.

Penulis menjadikan titik tolak penelitian ini adalah analisis terhadap ketentuan mengenai Pengalihan Piutang serta kesesuaiannya dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maupun doktrin yang berkembang terkait lembaga cessie tersebut.

PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kasus mengenai permasalahan yang terjadi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Pekanbaru, dimana PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Pekanbaru melakukan pengalihan piutang secara cessie kepada pihak ketiga yakni Nelmawati. Perjanjian pengalihan piutang secara cessie yang dibuat di hadapan notaris tersebut dilakukan dikarenakan debitur PT. Bank Tabungan Negara (persero) Pekanbaru yakni Ema Damayanti mengalami kredit macet sebagaimana telah diputus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR Jo. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr, kemudian penulis beranggapan bahwa terdapat isu hukum mengenai konflik norma antara putusan pengadilan nomor 129/PDT/2016/PT PBR Jo. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr dengan norma dalam Peraturan per- Undang - Undangan yang berlaku.

1. Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Baru Orang Perseorangan Dalam Pengalihan Piutang Secara Cessie

a. Kasus Posisi

Kasus dalam putusan Pengadilan Tinggi 129/PDT/2016/PT PBR Jo. No. 22/Pdt.G/2016/Pn.Pbr ini bermula dari Penggugat bernama Nelmawati bertindak sebagai pihak ketiga dalam perjanjian kredit antara debitur

bernama Ema Damayanti dan kreditur PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. Nelmawati membeli piutang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas Ema Damayanti yang sudah masuk dalam kategori kredit bermasalah atau kredit macet. Sehingga terjadilah pengalihan piutang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru kepada Nelmawati atas utang Ema Damayanti. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru bertindak sebagai *cedent* dengan menjual piutang dan mengalihkan hak atas tagihan (*cessie*) kepada Nelmawati selaku *cessionaris* dengan dituangkan dalam 2 (dua) Akta Notaris berjudul Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*). Dengan ditandatanganinya 2 (dua) Akta Notaris tersebut, maka beralihlah seluruh hak dan kewajiban PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru selaku kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada Nelmawati (*cessionaris*) yang menjadi kreditur baru, sehingga beralih pula Setifikat Hak Milik Nomor: 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor: 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009, dimana Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut merupakan surat keterangan atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang dijadikan jaminan oleh Ema Damayanti untuk memperoleh Kredit Pemberian Rumah (KPR) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru (*cedent*) menjual piutang dan mengalihkan hak atas tagihan (*cessie*) kepada Nelmawati (*cessionaris*) setelah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru menyita tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru tersebut, akibat terjadinya kredit macet antara debitur dengan PT Bank Tabungan

Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. Sebelum melakukan penyitaan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) terhadap diri debitur, namun debitur tidak menanggapi. Setelah piutang beralih, Nelmawati (cessionaris) kemudian mengirimkan Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) yang isinya agar Ema Damayanti melakukan pembayaran pelunasan atas cession yang telah dilakukannya kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, namun tetap tidak ada jawaban dari Ema Damayanti (cession) dan dapat dipastikan tidak lagi diketahui keberadaannya. Selanjutnya Nelmawati mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru hingga upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk menggugat cession nya yaitu Ema Damayanti dengan maksud agar Pengadilan Tinggi Pekanbaru menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (cession) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, menyatakan sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang merupakan jaminan kredit Tergugat (Ema Damayanti) adalah sah hak milik Penggugat dan memberikan izin kepada Penggugat untuk dapat membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor: 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

b. Keterkaitan cession dalam perjanjian kredit

Sebagai suatu cara pengalihan piutang atas nama oleh bank selaku kreditur, cession memiliki keterkaitan dengan perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan tersebut. Piutang merupakan suatu perikatan atau hubungan hukum yang lahir dari adanya

suatu perjanjian pinjam meminjam uang antara debitur dan kreditur, sedangkan *cessie* merupakan suatu cara pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Dalam suatu perjanjian kredit bank, bank mengatur berbagai macam klausul di dalamnya, yang mana bila dilihat dari sudut pandang hukum perikatan, maka syarat dan ketentuan dari perjanjian kredit ini termasuk ke dalam perjanjian sepihak. Dikatakan perjanjian sepihak karena tidak terdapat tawar menawar antara debitur dan bank. Inilah yang kemudian disebut sebagai perjanjian standar atau perjanjian baku. Secara umum isi perjanjian kredit berisi pihak pemberi kredit, tujuan pemberian kredit, besarnya biaya proyek, besarnya kredit yang diberikan bank, tingkat bunga kredit, biaya-biaya lain, jangka waktu pengembalian, jadwal pengembalian, jadwal pembayaran, jaminan kredit, syarat yang harus dipenuhi sebelum dicairkan, kewajiban nasabah selama kredit belum dilunasi, serta hak-hak yang dimiliki bank selama kredit belum lunas¹¹ termasuk berisi klausul mengenai adanya *cessie*.

Bank mengatur di dalam perjanjian kredit bahwa debitur menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada bank untuk menyerahkan piutang (*cessie*) dan/ atau tagihan bank terhadap debitur berikut semua janji-janji aksesoir-nya, termasuk hak-hak atas jaminan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank sendiri setiap saat jika diperlukan oleh bank. Dengan demikian terkaitnya pengalihan piutang secara *cessie* karena bank mengaturnya dalam perjanjian kredit yang dibuatnya, dan hal ini mengikat debitur sebagai pihak yang memohon kredit dan menandatangani perjanjian kredit tersebut. Sehingga dalam hal ini menjadikan Bank Tabungan Negara, Tbk Pekanbaru memiliki kekuatan pembuktian secara hukum atas peristiwa hukum jual beli piutang secara *cessie* kepada pihak ketiga.

¹¹ Juli Irmayanto dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2004), Hlm. 83

Perjanjian *cessie* dapat bersifat *accessoir* dan dapat pula tidak bersifat *accessoir*. Apabila pengalihan piutang secara *cessie* dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian *cessie* akan bersifat *accessoir*.¹² Perjanjian *cessie* dapat pula merupakan peristiwa hukum sehingga ia bersifat obligatoir atas dirinya sendiri.¹³ Apabila pengalihan piutang secara *cessie* dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian *cessie* akan bersifat *accessoir*.

Walaupun piutang yang dialihkan secara *cessie* tersebut timbul dari perjanjian kredit, akan tetapi *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari hubungan pinjam meminjam uang dalam perjanjian kredit yang bersangkutan.¹⁴ *Cessie* merupakan *accessoir* dari peristiwa hukum tertentu. Peristiwa hukum yang dimaksudkan itu salah satunya dapat berupa jual beli diantara kreditur dengan pihak ketiga. Dalam hal suatu peristiwa jual beli piutang atas nama terjadi mendahului perjanjian *cessie* dan perjanjian *cessie* itu dibuat sebagai suatu *levering* sehubungan dengan transaksi jual beli tersebut maka perjanjian *cessie* ini bersifat *accessoir* dengan perjanjian jual beli piutang sebagai perjanjian pokoknya. Hal tersebut dikarenakan suatu transaksi jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik. Oleh sebab itu, dalam hal objek transaksi jual beli adalah berupa piutang atas nama, maka pengalihan hak milik ini dilakukan dengan cara *cessie*. Akan tetapi, perjanjian *cessie* baru dapat bersifat *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang bilamana perjanjian *cessie* dibuat terpisah dari perjanjian jual

¹² Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010, Hlm. 29

¹³ Siti Nur Janah, "Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui *Cessie* Menurut KUHPerduta Hlm. 122

¹⁴ Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Hlm. 26

beli piutang atas nama dimana perjanjian jual beli piutang itu sebagai perjanjian pokoknya. Namun, jika hal mengenai kesepakatan jual beli piutang atas nama dan penyerahan piutang atas nama tersebut dicantumkan dan/atau diatur di dalam satu perjanjian yang sama yaitu di dalam perjanjian cession maka cession dalam hal ini merupakan peristiwa hukum dan perjanjian cession tidak bersifat *accessoir*.¹⁵

Dalam prakteknya, perjanjian jual beli piutang memang dimungkinkan untuk dibuat terpisah dari perjanjian cession. Adapun yang menjadi alasannya adalah karena harga penjualan piutang atas nama yang disepakati oleh kreditur selaku penjual dengan pihak ketiga selaku pembeli hendak dirahasiakan dari debitur karena debitur dianggap tidak perlu mengetahui mengenai hal tersebut. Oleh sebab itu, yang dicantumkan di dalam perjanjian cession hanya besarnya piutang atau tagihan yang dapat dituntut pembayarannya oleh penerima cession selaku kreditur baru dari debitur. Jumlah hutang mana yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagaimana yang disepakati di dalam perjanjian kredit.¹⁶

c. Hubungan Hukum yang terjadi antara para pihak dalam pengalihan piutang

Dari pengertian cession sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, terlihat bahwa ada 3 (tiga) macam hubungan hukum yang terjadi, yaitu sebagai berikut:¹⁷

- a. Hubungan antara kreditur lama (*cedent*) dengan debitur (*cessus*);
- b. Hubungan antara kreditur lama (*cedent*) dengan kreditur baru (*cessionaris*);

¹⁵ Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cession dan akibatnya terhadap jaminan hak*

tanggung dan jaminan fidusia

¹⁶ Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cession dan akibatnya terhadap jaminan hak*

tanggung dan jaminan fidusia, Hlm. 18

¹⁷ J. Satrio I, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001), Hlm. 25

c. Hubungan antara debitur (cessus) dengan kreditur baru (cessionaris).

Hubungan hukum yang terjadi antara debitur dengan kreditur lama atau bank bermula dari adanya perjanjian kredit. Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada debitur atau nasabah selalu dimulai dengan permohonan pemberian kredit dari debitur bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak diberikan, maka dibuatlah kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit sebelum dilakukan pelepasan kredit bank tersebut kepada debitur.

Perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dalam bentuk perjanjian baku. Ketika bank telah mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan blangko (formulir) perjanjian kredit kepada nasabah (debitur). Dalam blangko tersebut, pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya. Ketika debitur menyetujui perjanjian tersebut dan bersedia menandatangani perjanjian kredit tersebut, seketika itulah timbul hubungan hukum utang piutang antara debitur dan kreditur yang merupakan hubungan asal sebelum adanya peristiwa cessie.

Dalam hal dilakukannya pengalihan piutang, pihak yang berhak dan/atau berwenang untuk mengalihkan piutang adalah kreditur yang memiliki tagihan/piutang itu. Tagihan/piutang yang dimaksudkan adalah tagihan/piutang yang berasal dari kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditur kepada debiturnya. Oleh karena bank adalah pihak yang meminjamkan uang maka bank merupakan pemilik piutang atas debitur yang bersangkutan. Berkenaan dengan itu maka bank selaku kreditur adalah pihak yang berhak untuk melakukan pengalihan atas piutangnya sebesar jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayarkan oleh debitur kepada bank berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat di antara bank dengan debitur yang bersangkutan.¹⁸

¹⁸ Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, , Hlm.32

Hubungan hukum yang selanjutnya muncul dari *cessie* adalah hubungan hukum antara kreditur baru dengan debitur. Sejak berlaku efektifnya suatu pengalihan piutang, kreditur lama tidak lagi berhak untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan hutang debitur kepadanya. Setiap pembayaran dan/atau pelunasan hutang debitur merupakan hak kreditur baru dan dibayarkan oleh debitur kepada kreditur baru. Keadaan ini diikuti pula dengan timbulnya hak kreditur baru atas jaminan kebendaan yang telah diberikan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Oleh sebab itu, agar kepentingan kreditur baru terlindungi, kreditur baru yang bersangkutan wajib memberitahukan hal mengenai pengalihan piutang tersebut kepada debitur.¹⁹ Pemberitahuan telah terjadinya *cessie* kepada debitur cukup diberikan secara tertulis saja, asal pemberitahuan itu sampai pada debitur.²⁰ Pemberitahuan ini bertujuan untuk memperingatkan kepada debitur bahwa kreditur telah menyerahkan piutangnya kepada pihak ketiga sehingga sejak saat itu setiap pembayaran yang dilakukan oleh debitur yang berkenaan dengan hutangnya kepada kreditur wajib dibayarkannya kepada pihak ketiga yang bersangkutan selaku kreditur baru.²¹

Pasal 613 KUHPdata mengatakan bahwa akta *cessie* baru berlaku terhadap debitur kalau kepadanya sudah diberitahukan adanya *cessie* atau secara tertulis telah disetujui atau diakui olehnya. *Cessie* baru mempunyai pengaruh/daya kerja terhadap debitur, kalau ia telah diberitahu secara tertulis atau secara tertulis ia telah menyetujui atau mengakuinya.²² Persetujuan dari debitur terhadap *cessie* telah terlihat dan mengikat dengan adanya akta perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan

¹⁹ Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*

²⁰ Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan hukum tentang cessie*, (Jakarta: National Legal Reform Program (NLRP), 2010), Hlm. 2

²¹ Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Hlm.33

²² J. Satrio I, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Hlm. 31

notaris dimana di dalamnya diatur klausul mengenai cession oleh kreditur atau bank yang berbunyi “Debitur menyatakan bersedia dan memberikan kewenangan kepada Bank apabila nantinya Bank bermaksud mengalihkan tagihan atas pinjaman yang telah diperoleh Debitur kepada pihak lain untuk tujuan apapun yang menurut Bank dianggap perlu”

Dalam hal ini peristiwa hukum jual beli piutang secara cession yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) Pekanbaru telah sah dan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 613 angka 2 KUH Perdata dibuktikan dengan akta perjanjian kredit yang dalam di dalamnya mengatur mengenai persetujuan penjualan secara cession dan juga Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) yang dikeluarkan oleh Nelmawati yang isinya agar Ema Damayanti melakukan pembayaran pelunasan atas piutang yang dibelinya secara cession dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru

d. Konsepsi Subjek Hukum

Subjek hukum adalah pemegang hak dan kewajiban, menurut hukum pemegang hak dan kewajiban itu memiliki kemampuan untuk mengadakan hubungan - hubungan hukum dengan sesama pemegang hak dan kewajiban hukum lainnya.²³

Subyek hukum mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam hukum, khususnya hukum keperdataan karena subyek hukum tersebut yang dapat mempunyai wewenang hukum. Dalam lapangan hukum perdata mengenal subyek hukum sebagai salah satu bagian dari kategori hukum yang merupakan hal yang tidak dapat diabaikan karena subyek hukum adalah konsep dan pengertian (*concept en begriff*) yang mendasar.²⁴

²³ Justisia Sabaroedi, *Ketentuan Hukum Internasional Mengenai Pengunduran diri dari Keanggotaan Organisasi Internasional: Studi kasus Association of Southeast Asian Nations*, (Jakarta: Fakultas hukum Universitas Indonesia, 2012), Hlm 16.

²⁴ Justisia Sabaroedi, *Ketentuan Hukum Internasional Mengenai Pengunduran diri dari Keanggotaan Organisasi Internasional: Studi kasus Association of Southeast Asian Nations*

Orang sebagai subyek hukum dibedakan dalam 2 (dua) pengertian, yaitu:

- 1) *Natuurlijke persoon* atau *menselijk persoon* yang disebut orang dalam bentuk manusia atau manusia pribadi.

Manusia sebagai subjek hukum tidak lepas dari yang namanya sebuah hak dan kewajiban yang dimilikinya untuk melakukan suatu tindakan hukum, dan subjek hukum manusia atau *persoon* ini dikatakan subjek hukum mulai sejak dia dilahirkan dan berakhir ketika dia meninggal dunia. Subjek hukum baru bisa melakukan sebuah tindakan hukum atau perbuatan hukum (disini jual beli) yang secara hukum akan dianggap sah apabila subjek hukum tersebut telah “cakap hukum”. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum akan dikatakan “tidak cakap hukum” atau “kurang cakap” apabila subjek hukum tersebut:²⁵

- a. orang yang masih dibawah umur (belum mencapai usia 21 (dua puluh satu) tahun dianggap belum dewasa)
- b. orang yang tak sehat akal pikirannya (gila), pemabuk dan pemboros, yakni, mereka yang ditaruh dibawah curatele (pengampuan).
- c. Orang perempuan dalam pernikahan (wanita kawin)

- 2) *Rechts persoon* yang disebut orang dalam bentuk badan hukum atau orang yang diciptakan hukum secara fiksi atau *persona ficta*.

Sedangkan badan hukum (*Rechts persoon*) dibedakan pula dalam 2 macam yaitu:

- a. Badan hukum publik (*Publiek Rechts Persoon*) yang sifatnya terlihat unsur kepentingan publik yang ditangani oleh negara.

²⁵ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), Hlm. 118

- b. Badan hukum prifat (*privaat Rechts persoon*) yang sifatnya unsur-unsur kepentingan individu dalam badan hukum swasta

Subyek hukum orang perseorangan diatur dalam KUH Perdata Pasal 2 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

Orang merupakan subyek hukum disamping badan hukum. Ini merupakan hukum yang berlaku secara universal dalam sistem hukum manapun. Berlakunya seseorang sebagai pembawa hak (subyek hukum) dimulai pada saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Terhadap hal ini terdapat suatu pengecualian, dimana anak yang berada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan. Apabila kepentingan si anak menghendaknya

Pasal 2 KUH Perdata ini dapat dikatakan *rechts fictie* yaitu anggapan hukum. Anak yang berada dalam kandungan seorang wanita sudah dianggap ada pada waktu kepentingannya memerlukan, jadi yang belum dianggap ada (*fictie*) dan Pasal 2 KUH Perdata juga merupakan suatu norma sehingga disebut sebagai *fixatie* (penetapan hukum).²⁶

Penjelasan mengenai Pasal 2 KUH Perdata apabila ia mati sewaktu ia dilahirkan, maka ia dianggap tak pernah ada. Menurut Hardjawidjaja adalah kalau bayi ketika lahir dalam keadaan hidup makan si bayi akan memperoleh hak-hak dan kewajibannya sebagai subyek hukum. Kemampuan akan mempunyai hak-hak ini tidak tergantung pada lamanya anak itu hidup. Apabila ia hanya hidup satu jam atau dua jam maka ia dapat memperoleh hak-hak, yang dengan matinya akan menjadi pewaris keluarganya. Bayi telah dianggap dilahirkan hidup apabila ia sewaktu dilahirkan bernafas.²⁷

²⁶ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*

27

Orang mempunyai kewenangan berhak semenjak dilahirkan, bahkan sejak dalam kandungan ibunya asalkan dia lahir hidup apabila kepentingannya mengendaki (Pasal 2 KUH Perdata).²⁸ Kewenangan berhak berlangsung hingga akhir hayat. Kewenangan berhak setiap orang tidak dapat ditiadakan oleh suatu hukum apapun yang dapat mengakibatkan kematian perdata atau kehilangan hak keperdataan seseorang (Pasal 3 KUH Perdata).²⁹

Dengan konsepsi diatas, maka Nelmawati selaku kreditur baru memiliki hak sekaligus kewajiban secara keperdataan sebagaimana diatur dalam KUHPerdata dalam melakukan suatu perbuatan hukum dalam perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* tersebut sehingga hak apapun yang timbul dikemudian hari yang menjadi konsekuensi hukum akibat dilakukannya pengalihan piutang tersebut menjadi kewenangan dan dapat dipertanggung jawabkan oleh saudari Nelmawati, walau demikian saudari Nelmawati tidak memiliki kemampuan atau pengetahuan mengenai ketentuan dan peraturan mengenai perbankan serta memahami khlausul dalam perjanjian kredit sebagaimana perbankan.

e. Akibat Hukum Pengalihan Piutang secara *Cessie* Terhadap 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.³⁰ Hal ini berarti bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan piutang atas nama tanpa

²⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*

²⁸ Abdulkadir muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017) Hlm.23

²⁹ Abdulkadir muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, Hlm. 37.

³⁰ Abdulkadir muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, Hlm. 17

mengakibatkan perjanjian kredit/pinjam meminjam uang yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut menjadi hapus.

Dibuatnya perjanjian cession, maka kreditur lama selaku pemilik piutang telah melakukan kewajibannya menyerahkan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam perjanjian cession dan berarti pihak ketiga bertindak sebagai kreditur baru yang mengambilalih piutang debitur.³¹ Dalam cession, pengambilalihan piutang bank oleh pihak ketiga bukan berarti hanya piutang saja yang diambilalih, tetapi disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk beralihnya jaminan utang debitur.

f. Perlindungan Hukum bagi kreditur baru

Dengan beralihnya hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada kreditur baru, termasuk beralihnya jaminan debitur, maka ada aturan yang harus dilakukan kreditur baru terkait beralihnya jaminan debitur yaitu dengan mendaftarkan peralihan jaminan debitur pada lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut. Pendaftaran peralihan ini bertujuan agar beralihnya jaminan debitur yang diikat oleh lembaga jaminan itu mengikat/berlaku pada kreditur baru.

Pasal 16 UUHT yang menyatakan bahwa:

Ayat (1):

“Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.

Ayat (2):

“Beralihnya hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan”

³¹ Abdulkadir muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, Hlm 27

Ayat (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”

Ayat (4):

“Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah 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”

Ayat (5):

“Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan”

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT menerangkan bahwa peralihan hak tanggungan terjadi karena hukum, sehingga hal tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Sehingga Peralihan hak tanggungan tersebut kemudian wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan.³²

Peralihan hak tanggungan dilakukan oleh kreditor baru di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang

³² Hery Shietra, *aspek hukum cessie dan subrogasi*
<https://www.hukumhukum.com/2014/08/aspek-hukum-cessie-dan-subrogasi.html>, diakses pada tanggal 20 juni 2020.

berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama.³³

Hal-hal yang kemudian akan dilakukan oleh kantor pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan yaitu dengan melakukan pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Peralihan hak tanggungan baru berlaku dan mengikat kreditur baru adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah. Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan. Namun jika tanggal hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka pencatatan tersebut dilakukan pada hari kerja berikutnya.³⁴

Pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru akibat adanya cessie, tidak perlu dilakukan royas hak tanggungan terlebih dahulu untuk kemudian didaftarkan hak tanggungan baru lagi. Karena dengan cessie, walaupun utang debitur menjadi telah lunas pada kreditur lama, akan tetapi belum lunas pada kreditur baru. Sehingga dapat dikatakan utang debitur belum berakhir, sedangkan royas baru dapat dilakukan bilamana utang debitur telah lunas dan utang piutang dapat dinyatakan berakhir. Oleh karena itu, kreditur baru cukup

³³ Wawancara dengan Firdaus Abu Bakar, Notaris/PPAT Kota Jambi, pada tanggal 20 januari 2021, pukul 15.00 WIB

³⁴ Wawancara dengan Firdaus Abu Bakar, Notaris/PPAT Kota Jambi, pada tanggal 20 januari 2021, pukul 15.00 WIB

memberitahukan pada Kantor Pertanahan dengan mendaftarkan peralihan hak tanggungan dari kreditur lama untuk atas nama dirinya.³⁵

Jaminan dalam perspektif yuridis merupakan salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur (pihak yang berhak) bahwa debitur (pihak yang memiliki kewajiban) akan melaksanakan kewajibannya. Proses perlindungan hukum bagi kreditur ada 2 (dua) bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.³⁶

Dengan telah beralihnya Hak Tanggungan kepada Kreditur Baru tersebut secara Hukum sebenarnya sudah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dari awal proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut (ini yang dinamakan perlindungan hukum preventif). Dan perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur terbukti telah melakukan suatu pelanggaran misalnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau wanprestasi (ini yang dinamakan perlindungan hukum represif).³⁷

Perlindungan hukum yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, Pasal 12A UU Perbankan dan Pasal 1 angka 1 UUHT. Pasal 1131 KUH Perdata merupakan landasan utama hukum jaminan, menentukan bahwa: “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur”. Ketentuan tersebut memberikan makna bahwa setiap perikatan yang dibuat yang kemudian menimbulkan utang atau kewajiban prestasi tertentu dijamin pemenuhannya oleh seluruh kekayaan milik si debitur, baik harta - harta yang telah ada maupun harta - harta yang akan ada

³⁵ Wawancara dengan Firdaus Abu Bakar, Notaris/PPAT Kota Jambi, pada tanggal 20 januari 2021, pukul 15.00 WIB

³⁶ Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Garin Tirana, Lastuti Abubakar, Tri Handayani, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Piutang atas Jaminan Hak Guna Bangunan*, Volume 2, Nomor 2, Juni 2019. Hlm. 280

³⁷ Ibid

dikemudian hari.” Khusus jaminan berupa hak tanggungan, perlindungan yang bersifat preventif diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjtnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), 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 lain. Sebagai lembaga jaminan yang kuat, ada 4 (empat) ciri pokok Hak Tanggungan yang dikehendaki oleh Undang-Undang, yaitu:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan (*preference*) kepada krediturnya.
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin bank dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).
- c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Maka yang perlu dilakukan oleh Nelmawati selaku kreditur baru setelah dilakukannya pengalihan piutang secara cessie yakni mendaftarkan peralihan hak tanggungan tersebut pada kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama. Dengan demikian dapat memberikan

Perlindungan Hukum pada Kreditur Baru baik Kreditur dengan Status Bank maupun Non-Bank atau Perseorangan dalam hal ini selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan mengenai Hak Tanggungan alih-alih bukan dengan jalan melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dan mengajukan hukum banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru.

2. Penyelesaian Kredit Macet oleh Kreditur Baru (Cessionaris) Terkait dengan Adanya Larangan Milik Beding (*Beding Van Niet Zuivering*)

Berdasarkan pertimbangan atas bukti yang diajukan oleh Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie), telah ternyata bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melakukan jual beli piutang dan mengalihkan hak tagih atas piutang dengan debitur atas nama Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat) kepada Nelmawati (Pembanding semula Penggugat), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar antara Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah terjadi jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (cessie) terhadap utang Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat), sehingga dengan demikian, maka petitum surat gugatan Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (cessie) antara Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru beralasan hukum untuk dikabulkan. Kedua alat bukti tersebut membuktikan beralihnya kepada Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) berupa piutang dan hak tagih atas piutang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. kepada Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat) dengan jaminan/agunan berupa tanah dan rumah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 atas nama Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat).

Kemudian pertimbangan hukum lainnya bahwa gugatan Penggugat diputus dengan verstek, karena pihak Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak juga hadir menghadap ke-persidangan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sehingga Pengadilan Tinggi dengan suara terbanyak Hakim Anggota II melakukan Disenting Opinion, sedangkan Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota I berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut harus diperbaiki, bahwa seharusnya Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan seluruhnya yang artinya turut mengabulkan gugatan Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) mengenai balik nama sertifikat dari atas nama Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat) ke atas nama Nelmawati (Pembanding semula Penggugat)

Dalam hal ini Penulis beranggapan bahwa Pengadilan Tinggi Negeri tidak mengindahkan pertimbangan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam amar putusan mengenai balik nama sertifikat menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat dinyatakan “Ditolak” dengan alasan yang pada pokoknya “sistim hukum di Indonesia menganut larangan beding, yang berarti setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (vide, Pasal 1154 KUHPerdara), sehingga apabila Debitur cidera janji, maka yang dapat dilakukan oleh Kreditur adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya berserta bunga dan biaya dari penjualan tersebut (Vide, Pasal 1155 ayat (1) jo. Pasal 1156 KUHPerdara”

a. **Pengertian dan Pengaturan Mengenai Larangan Milik Beding (*Beding Van Niet Zuivering*)**

Milik beding maksudnya adalah memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik beding berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis.³⁸

³⁸ Wawancara dengan Sugiarto, Kepala Panitera Pengadilan Negeri Jambi, tanggal 01 Januari 2021, Pukul 09.00 WIB

Pasal 1154 KUHPerdara mengatur bahwa:

“Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban - kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

Dari perumusan ketentuan dalam pasal tersebut di atas, dapat diketahui para pihak dilarang atau tidak diperkenankan untuk memperjanjikan klausul milik beding dalam perjanjian gadainya. Apabila hal ini sampai terjadi, dimana pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, atau wanprestasi sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian gadainya, maka klausul milik beding yang demikian batal demi hukum. Ketentuan yang melarang adanya klausul milik beding ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi gadai, terutama bila nilai kebendaan bergerak yang digadaikannya melebihi besarnya utang yang dijamin, sehingga terdapat sisa pembayaran dari hasil penjualan barang gadai tersebut dapat dikembalikan atau diserahkan kepada debitur dan pemberi gadai yang bersangkutan. Walaupun demikian, tidaklah dilarang bagi kreditur penerima gadai untuk ikut serta sebagai pembeli benda yang digadaikan kepadanya tadi, asalkan dilakukan melalui pelelangan umum.³⁹

Ketentuan larangan milik beding ini tidak hanya berlaku untuk gadai saja, tetapi berlaku juga untuk lembaga jaminan lainnya seperti hak tanggungan.

Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menentukan bahwa:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”

³⁹ Rachmadi Usman III, *Hukum jaminan keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hlm. 132

Logika larangan ini dikarenakan barang yang diserahkan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan hutang, bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya. Pelunasan utang dilakukan dengan cara melelang barang yang dijamin.⁴⁰ Sekaligus pula melindungi kepentingan para peminjam uang yang pada umumnya berada dalam posisi yang sangat lemah, sehingga persyaratan yang berat pun seringkali harus diterima. Apalagi kalau tidak ada larangan yang demikian, bisa muncul keadaan yang aneh, dimana seorang kreditur pada umumnya mengharapkan agar debitur memenuhi kewajibannya, bisa muncul yang sebaliknya, malahan kreditur mengharapkan agar debitur wanprestasi, karena benda jaminan pada umumnya mempunyai nilai yang lebih besar dari piutang kreditur.⁴¹

Dengan demikian, ketentuan larangan milik beding ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur sebagai pemberi jaminan, agar dalam kedudukannya yang lemah sebagai pihak yang sangat membutuhkan uang dari kreditur terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya, terutama jika nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin. Selain untuk melindungi debitur, ketentuan larangan milik beding ini juga untuk menghindari terjadinya tindakan-tindakan cecis yang memang sengaja dilakukan oleh pihak-pihak dengan tujuan semata-mata ingin memperoleh kepemilikan atas obyek jaminan debitur. Maksudnya, ada niat tersembunyi dari seseorang yaitu ingin memiliki obyek jaminan debitur dengan cara membeli piutang bank, bukan dengan cara membeli obyek jaminan dari pelelangan umum. Alasannya karena cecis umumnya dijual bank dengan harga lebih murah dari utang tertunggak debitur, sedangkan jika membeli benda jaminan debitur melalui proses lelang, ada prosedur-prosedur yang harus dipenuhi, terlebih proses lelang membutuhkan waktu dan yang dinyatakan menjadi pembeli lelang adalah penawar tertinggi.

⁴⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Hlm. 116

⁴¹ Rachmadi Usman III, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Hlm. 133

Sudah menjadi risiko penerima pengalihan piutang secara cessie jika debitur tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang. Piutang dijual oleh bank umumnya karena kredit sudah bermasalah atau macet, sehingga bank menjual piutangnya dengan harga murah. Bersedianya kreditur baru untuk membeli piutang bank berarti bersedia untuk menanggung risiko sewaktu-waktu debitur macet hingga melarikan diri dan tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Hal ini tidak dapat dimanfaatkan oleh kreditur baru sebagai alat untuk menguntungkan dirinya dengan cara menguasai kepemilikan atas benda jaminan debitur.

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa kreditur tidak berwenang untuk memiliki objek jaminan debitur secara serta merta bila debitur wanprestasi dan tidak pula diperkenankan atau dilarang untuk memperjanjikan klausul milik beding. Jika klausul milik beding ini diperjanjikan, maka klausul tersebut dianggap batal demi hukum. Sehingga yang dapat dilakukan oleh kreditur baru (cessionaris) terhadap objek jaminan debiturnya yang wanprestasi adalah dengan eksekusi objek jaminan, baik eksekusi dengan bantuan pengadilan berdasarkan titel eksekutorial objek jaminan (eksekusi grosse akta), parate eksekusi, maupun eksekusi objek jaminan dengan penjualan di bawah tangan yang dibuat antara pemberi dan pemegang jaminan.⁴²

b. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Dalam praktek perbankan, ketika terjadi permasalahan dalam suatu perkreditan, bank akan melakukan upaya penyelamatan kredit terhadap portofolio kredit yang tergolong kredit bermasalah, yang penyelesaiannya selain melalui cara-cara yang telah disebutkan di atas, dapat juga dilakukan melalui pengambil alihan agunan/Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), Agunan Yang Diambil Alih, (yang selanjutnya disebut AYDA), adalah aktiva yang diperoleh Bank, baik melalui lelang atau diluar lelang berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dan

⁴² Wawancara dengan Sugiarto, Kepala Panitera Pengadilan Negeri Jambi, tanggal 01 Januari 2021, Pukul 09.00 WIB

berdasarkan surat kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur telah dinyatakan macet.

Dengan merujuk pasal 1 Angka 15 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 jo Pasal 1 Angka 15 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 berbunyi “*Agunan yang Diambil Alih (selanjutnya disebut AYDA) adalah asset yang diperoleh Bank, Baik Melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank*”. Bahwa di dalam peraturan tersebut hanya mengatur dalam hal ini subjek hukum khusus perbankan bukan Kreditur Umum/Kreditur Non-Bank atau tidak terdapat peraturan yang membolehkan Kreditur Non-Bank untuk memiliki dan/atau membeli objek Hak Tanggungan.

Dengan demikian Nelmawati tidak dapat memiliki dan/atau membeli sendiri Jaminan kredit Ema Damayanti selaku debitur, hal tersebut dikarenakan Nelmawati belum mendaftarkan Peralihan Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan dan juga bukan merupakan Kreditur dengan status hukum Perbankan. Untuk itu perlu dilakukan pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan guna Perlindungan Hukum yang didapatkan Nelmawati dan seterusnya dapat melakukan upaya eksekusi melalui Pelelangan Umum pada kantor lelang dalam hal ini KPKNL atau dapat melakukan melakukan penjualan di bawah tangan dengan mendapat kesepakatan dari debitur.

c. Upaya Penyelesaian Kredit oleh Kreditur Baru

1) Eksekusi Melalui Penjualan di Bawah Tangan

Seperti yang disinggung sebelumnya, Nelmawati setelah melakukan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan tersebut dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan tersebut kepada pihak lain secara dibawah tangan dengan mendapat persetujuan dari debitur Ema Damayanti sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda

Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut juga Undang-undang Hak Tanggungan menurut Pasal 30, memungkinkan kreditur untuk menyelesaikan kredit macet melalui penjualan agunan di bawah tangan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2), yang berbunyi :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Selanjutnya ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut mengatakan sebagai berikut :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Apabila kita membaca ketentuan penjualan di bawah tangan dan penjelasannya di dalam undang-undang, maka dapat disimpulkan bahwa penjualan di bawah tangan tersebut dilakukan disamping untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan, juga untuk menekan biaya yang mungkin timbul dalam melakukan eksekusi agunan

2) Eksekusi Melalui Pelelangan Umum

Dalam kasus ini, benda jaminan debitur berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan maka termasuk dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan. Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi, yaitu dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa perlu dilandasi eksekusi dengan putusan hakim yang lazim disebut parate

eksekusi karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini disebabkan karena Sertifikat Hak Tanggungan telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam;

Pasal 14 Ayat (2) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*

Pasal 14 Ayat (3) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”*

Jika hasil penjualan lelang objek jaminan debitur melebihi dari kewajiban pembayaran utang-utang debitur, maka semua kelebihan yang ada akan diserahkan kembali kepada si pemilik jaminan, namun dalam hal ternyata nilai penjualan objek jaminan kurang dari nilai utang debitur, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas benda lain milik debitur, namun prosesnya tidak dapat lagi dilakukan menggunakan kewenangan parate eksekusi, akan tetapi melalui proses gugatan biasa ke hadapan hakim. Namun hal demikian jarang sekali terjadi mengingat pada saat penilaian objek jaminan setidaknya-tidaknya nilai jaminan harus melebihi dari nilai utang yang diberikan, baik dalam perjanjian kredit maupun perjanjian pembiayaan pemberian kredit tidak boleh melebihi 70% nilai jaminan. Hal ini untuk menjaga kemungkinan adanya penurunan nilai objek jaminan dan biaya-biaya yang mungkin timbul dari proses eksekusi. Dalam melakukan penjualan lelang dengan menggunakan parate eksekusi, nilai utang pokok berikut bunganya dan segala biaya-biaya yang harus dibayar oleh debitur harus jelas dan pasti berdasarkan perhitungan

tagihan terakhir atau nilai utang yang diberikan ditambah dengan bunga, denda dan biaya-biaya lain, namun dikurangi dengan jumlah pembayaran yang pernah dilakukan.⁴³

Disamping itu pelaksanaan parate eksekusi dinilai kurang efektif karena akan memiliki konsekuensi hukum dikemudian hari yakni akan adanya potensi gugatan dari pihak ketiga yaitu dalam hal ini debitur Rusdiansyah atau Indawani (Kreditur lain). Kemudian apabila parate eksekusi melalui KPKNL tersebut telah terjadi, maka akan sulit untuk melakukan pengosongan atas jaminan yang dibeli tersebut karena proses pelelangan tersebut tanpa perintah (*fiat*) Ketua Pengadilan Negeri.

Maka dapat di ambil kesimpulan bahwa apabila debitur masuk dalam kualifikasi telah terjadi wanprestasi atau debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi terjadi jika debitur yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan yang memaksa, hal ini dibuktikan dengan telah dilayangkannya Surat Peringatan 1, 2, dan 3 oleh kreditur baru, sehingga upaya penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan oleh kreditur baru (cessionaris) yakni dengan melakukan beberapa cara eksekusi terhadap obyek jaminan debitur, yaitu dengan cara eksekusi berdasarkan :

- i. Eksekusi obyek jaminan dengan penjualan di bawah tangan yaitu penjualan obyek jaminan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur kepada pihak ketiga untuk memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak.
- ii. Parate eksekusi yaitu eksekusi langsung dimana kreditur mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui

⁴³ D.Y. Witanto I, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen* (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi), (Bandung: CV Mandar Maju, 2015), Hlm. 205

pelelangan umum, atau Titel eksekutorial yaitu eksekusi dengan bantuan pengadilan (*fiat*) terhadap benda lain milik debitur

KESIMPULAN

Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dengan debitur, hanya mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan (*cedent*) kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama (*cessus*) sebagai kreditur yang baru (*cessionaris*), termasuk beralihnya jaminan debitur yang digunakan untuk menjamin pelunasan utangnya. Dengan beralihnya jaminan debitur, kreditur baru wajib mendaftarkan peralihan jaminan debitur pada lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut. Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur baru di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama. Dengan demikian dapat memberikan Perlindungan Hukum pada Kreditur Baru baik Kreditur dengan Status Bank atau Non-Bank atau Perseorangan, namun demikian memang terdapat kelemahan tersendiri atas dilakukannya penjualan Piutang secara *cessie* yang berasal dari Perjanjian Kredit tersebut kepada Kreditur Baru yang merupakan Subjek Hukum Orang Perseorangan karena, *Pertama* Nelmawati selaku Kreditur baru tidak memiliki kecakapan ilmu pengetahuan mengenai Perkreditan, *Kedua* tidak memiliki sertifikasi penaksir atau tim penaksir internal guna menilai harga limit lelang eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut terhadap proses penjualan, *Ketiga* tidak dapat membeli sendiri Objek Hak Tanggungan sebagaimana yang diperbolehkan hanya khusus untuk Bank secara AYDA (Agunan yang diambil alih) berdasarkan Peraturan – perundangan yang berlaku ditambah dengan adanya larangan milik beding (*beding van niet zuivering*)

Upaya penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan oleh kreditur baru (cessionaris) apabila debitur wanprestasi adalah dengan melakukan eksekusi obyek jaminan dengan penjualan di bawah tangan yaitu penjualan obyek jaminan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur kepada pihak ketiga untuk memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak atau eksekusi tanpa perlu dilandasi eksekusi dengan putusan hakim yang lazim disebut *parate eksekusi* karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap langsung terhadap obyek jaminan debitur atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau Titel eksekutorial yaitu eksekusi dengan bantuan pengadilan (*fiat*) terhadap benda lain milik debitur.

Bank hendaknya menjelaskan kepada kreditur baru (cessionaris) sebelum terjadinya peralihan piutang mengenai *cessie* dan akibat hukum apa yang terjadi terhadap jaminan utang debitur bila *cessionaris* membeli piutang bank tersebut agar *cessionaris* memahami bagaimana prosedur dan pengetahuan tentang perkreditan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit serta ketentuan umum tentang perkreditan yang berlaku di Indonesia serta batasannya terhadap benda jaminan debitur yang beralih kepadanya. Notaris selaku Pejabat Umum pembuat Akta Otentik yang dalam hal apabila membuat/menjalankan ketentuan sebagaimana Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku terkait proses pengalihan piutang secara *cessie* turut memberikan Opini Hukum/Legal Advice kepada Para Pihak karena dalam hal ini Notaris merupakan Pejabat umum yang netral dan mampu memberikan penyuluhan hukum kepada Para Pihak terkait Peraturan Perundang – Undangan atau ketentuan Hukum lainnya mengenai *cessie* tersebut. kemudian diharapkan kepada kreditur baru tidak bertindak semena-mena terhadap benda jaminan debitur yang beralih kepadanya, seperti ingin memiliki dan menguasai jaminan tersebut, karena hal itu akan membuat posisi debitur menjadi sangat lemah terutama bila harga jaminan jauh lebih tinggi dari jumlah utang. Ada upaya - upaya hukum yang dapat ditempuh oleh *cessionaris* untuk pelunasan utang bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Bagi pemerintah disarankan untuk memberikan ketentuan yang mendetail tentang pengalihan piutang secara cession dengan cara membuat suatu aturan tentang cession dalam bentuk Keputusan Menteri atau Peraturan lainnya dalam Peraturan Perundang – Undangan guna memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan cession berikut Batasan – Batasan yang dibolehkan dalam cession serta harus mengatur pula mengenai prosedur apabila Piutang yang berasal dari Perjanjian Kredit yang dialihkan/dibeli oleh Kreditur baru yang merupakan orang perseorangan/ Kreditur Non-Bank sehingga peraturan tersebut akan dapat memberikan perlindungan hukum baik bagi cessus, cedent, dan cessionaris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012)

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008)

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)

Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011)

Akhmad Budi Cahyono, “Cession Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama” *Lex Journalica/ Vol. 2 /No.1/ Desember (2004)*

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 17, (Jakarta, Intermasa, 1998),

Juli Irmayanto dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2004)

Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cession dan akibatnya terhadap jaminan hak*

tanggung dan jaminan fidusia, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010

J. Satrio I, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001)

Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan hukum tentang cessie*, (Jakarta: National Legal Reform Program (NLRP), 2010)

Justisia Sabaroedi, *Ketentuan Hukum Internasioanl Mengenai Pengunduran diri dari Keanggotaan Organisasi Internasional: Studi kasus Association of Southeast Asian Nations*, (Jakarta: Fakultas hukum Universitas Indonesia, 2012)

C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986)

Abdulkadir muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017)

Rachmadi Usman III, *Hukum jaminan keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

D.Y. Witanto I, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2015)

Jurnal

Akhmad Budi Cahyono, “Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama” *Lex Journalica/ Vol. 2 /No.1/ Desember (2004)*, Hlm. 13

Siti Nur Janah, “Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui Cessie Menurut KUHPperdata, *Journal Of Judicial Review ISSN: 1907-6479 Vol.XVIII No.1*”, UIB, Batam (2016), Hlm. 120