

Hak Kreditur Baru Atas Objek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Cessie Jika Debitur Wanprestasi

Faishal Muhammad¹, Fransiscus Xaverius Arsin Lukman²

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Article Info

Article history:

Received : 12 Juni 2023

Publish : 07 July 2023

Keywords:

Kredit

Cessie

Peralihan Hak Atas Tanah

Info Artikel

Article history:

Diterima : 12 Juni 2023

Publis : 07 Juli 2023

Abstract

Credit agreements between banks as creditors often use land rights as collateral for the credit agreement. Sometimes it is found that the debtor defaults or defaults by not paying bills on time several times due. In some cases for the bank's financial soundness, the bank sells receivables or collection rights to other parties. Selling receivables to other parties is what is called the transfer of receivables or Cessie. By transferring the right to collect from the old creditor to the new creditor, the debtor's obligation to pay off the debt to the new creditor is also transferred. The thing that can be a problem is if there is a default by the debtor. Execution and what rights are the rights of new creditors to protect themselves from losses. Based on these problems, the author examines the discussion of how the New Creditor's Rights Over the Object of Mortgage Obtained from Cessie If the Debtor Defaults and What is the procedure for cessie creditors against third parties as new creditors. The author uses the method of quantitative juridical data analysis, namely as a way to draw conclusions from the collected research results. Juridical, given that this research is based on existing laws and regulations as normative legal norms. Quantitative, more sensitive and able to adapt to many sharpening of shared influence on the patterns of values encountered. Particularly with regard to the position of cessie regulations without the consent and knowledge of the debtor linked to the Civil Code and creditor cessie procedures for third parties as new creditors based on the Civil Code which is guaranteed.

Abstrak

Perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur sering kali menggunakan hak atas tanah sebagai jaminan atas perjanjian kredit tersebut. Kadang ditemukan bahwa debitur cidera janji atau wanprestasi dengan tidak membayar tagihan dengan tepat waktu beberapa kali tenggat waktu jatuh tempo. Dalam beberapa kasus untuk penyehatan keuangan bank, maka bank menjual piutang atau hak tagih kepada pihak lain. Penjualan piutang kepada pihak lain ini lah yang dinamakan pengalihan piutang atau Cessie. Dengan beralihnya hak tagih dari kreditur lama ke kreditur baru maka beralih pula kewajiban debitur untuk melakukan pelunasan utang kepada kreditur baru. Hal yang dapat menjadi masalah adalah jika terjadi wanprestasi oleh debitur. Pelaksanaan eksekusi dan hak apa saja yang menjadi hak daripada kreditur baru untuk melindungi dirinya dari kerugian. Berdasarkan permasalahan tersebut maka penulis mengkaji pembahasan Bagaimana Hak Kreditur Baru Atas Objek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Cessie Jika Debitur Wanprestasi dan Bagaimanakah prosedur cessie kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru. Penulis menggunakan metode analisis data yuridis kuantitatif, yaitu sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang terkumpul. Yuridis, mengingat bahwa penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum normatif. Kuantitatif, lebih peka dan dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi. Khususnya yang berkaitan dengan kedudukan peraturan cessie tanpa persetujuan dan sepengetahuan debitur dihubungkan dengan KUHPerdata maupun prosedur cessie kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru berdasarkan KUHPer. Penelitian ini memiliki hasil bahwa kreditur baru memiliki hak tagih dengan mekanisme yang sama dengan kreditur lama dalam penguasaan hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



Corresponding Author:

Name of Corresponding Author,

Afiliasi disesuaikan dengan instansi penulis

Contohnya:

Sekolah Tinggi Ekonomi Syariah

STKIP Harapan Bima

Email: 123@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek vital yang dapat dimiliki oleh manusia ataupun badan hukum. Salah satu peruntukan tanah adalah sebagai wisma atau rumah. Pemerintah memiliki peran dalam memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia dalam pemilikan rumah melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang dengan melakukan peran pemerintah sebagai regulator melalui lembaga-lembaga di Indonesia sehingga dapat memfasilitasi kemudahan masyarakat agar dapat membeli rumah yang diinginkan, yaitu dengan cara membuat aturan-aturan khusus yang dapat melindungi kepentingan para pihak.

Bank sebagai lembaga jasa keuangan, telah mampu menangkap salah satu tujuan pemerintah dalam mewujudkan masyarakat yang mampu bertempat tinggal dengan menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas KPR. KPR menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan

Sekunder Perumahan adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh Kreditur Asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. KPR dikenal juga sebagai salah bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan *Housing Loan* yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.

Guna terwujudnya proses KPR, pihak bank tentunya akan melibatkan beberapa pihak, baik itu Nasabah selaku debitur (pembeli), developer selaku penyedia atau penjual unit rumah, dan bank sendiri sebagai penyedia jasa keuangan yang disebut kreditur. Para pihak yang terlibat dalam proses KPR tentunya diikat melalui suatu perjanjian yang telah disepakati, guna menjelaskan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, yang mana apabila terjadi kesalahan dan para pihak melanggar perjanjian maka para pihak dapat dinyatakan telah melakukan suatu tindakan wanprestasi serta apabila dalam proses pelaksanaan perjanjian diantara para pihak melanggar hukum yang berlaku berdasarkan kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP) maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan, maka pihak tersebut dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dimiliki oleh suatu tagihan atas nama adalah bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud. Apabila dibuatkan suatu surat hutang, maka surat hutang hanya berlaku sebagai alat bukti saja. Hal ini disebabkan karena adanya surat hutang dalam bentuk apapun bukan merupakan sesuatu yang penting dari suatu tagihan atas nama. Dengan demikian maka, jika tagihan atas nama dituangkan dalam bentuk surat hutang.

Perjanjian-perjanjian yang kaitannya dengan bisnis terkadang memiliki persoalan yang kompleks dan sudah dalam bentuk perjanjian baku (standar contract) sehingga salah satu pihak (yang mengimbituhkan), mau tidak mau, suka tidak suka harus mengimbituhkan perjanjian yang sudah dibuatkan (baku). Misalnya perjanjian KPR yang dibuat oleh perbankan untuk nasabahnya (debitur) telah membuat bank sebagai kreditur memiliki posisi yang lebih menguntungkan, dikarenakan klausul-klausul yang dibuat dalam perjanjian bukan merupakan diskursi para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya. Klausul seperti sukubunga, sistem perhitungan bunga, pembayaran kembali kredit, denda tunggakan, pembayaran ekstra, percepatan pelunasan, penguasaan maupun penjualan (eksekusi) barang agunan dan hal lainnya ditentukan oleh pihak perbankan.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa setiap nasabah yang mengajukan KPR tidak dalam posisi tawar-menawar (bargaining position) yang menguntungkan, karena formulir-formulir perjanjian tersebut tidak dibuat di depan kedua pihak melainkan telah ada sebelumnya oleh salah satu pihak dalam hal ini pihak bank. Artinya, kepada nasabah hanya diberikan dua pilihan, yakni menerima atau menolaknya (take it or leave it).

Klausul dalam hal penguasaan maupun penjualan (eksekusi) barang agunan apabila terjadi kredit macet, maka bank akan mengambil tindakan dengan melalui proses lelang atau melalui pengalihan piutang (cessie), sebagaimana tercantum pada perjanjian kredit yang sudah ditandatangani dan disepakati antara kreditur dan debitur, dimana istilah cessie sendiri tidak digunakan di dalam peraturan perundang-undangan. Cessie merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjukkan kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagai yang diatur oleh Pasal 613 BW (Burgerlijk Wetboek) yang penyerahannya dilakukan dengan membuat akta. Contoh menurut Prof Suibekti, Cessie adalah pemindahan hak piutang, yang sebelumnya merupakan tanggungan orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedeint, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungannya ini dinamakan cessionaris.

Menurut Mariam Daruz Badruilzaman, yang ditulis oleh Puiteri Natalia Sari, mengemukakan pendapatnya mengenai Cessie, yaitu suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. Cessie merupakan perjanjian

kebeindaan yang didahuluii suitui “titlei” yang meirupakan peirjanjian obligatoir. Beirdasarkan pandangan-pandangan yang dikeimuikakan teirseibuit, jeilas baihwa ceissiei meirupakan suitui cara uintuik meingalihkan dan/atau meinyeirahkan hak atas suitui piutang atas nama.

Leibih singkatnya, dalam peinyeirahan piutang atas nama deingan cara ceissiei teirdapat tiga pihak yaitu Ceideint seibagai kredituir lama yang meiliki tagihan piutang atas nama, keimuidian Ceissionaris seibagai kredituir baru yang meineirima peingalihan piutang atas nama dan Ceissuis seibagai deibituir dalam hal ini hanya seibagai pihak yang meineirima peimbeiritahuian atau meimbeirikan peirseituijuian atas peirjanjian ceissiei yang dibuiat antara ceideint deingan Ceissionaris.

Di Indoneisia, peingatuiran meingeinai peirbuiatan peingalihan piutang atas nama diatuir di dalam Pasal 613 KUiHPer. Namuin deimikian, deifinisi meingeinai ceissiei tidaklah diseibuitkan dan/atau dijabarkan deingan luigas dan jeilas di dalam peiratuiran peiruindang-uindangan teirseibuit. Pasal 613 KUiHPer beirbunyi: “Peinyeirahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak beirtuibuih, dilakuikan deingan jalan meimbuiat akta oteintik atau di bawah tangan yang meilimpahkan hak-hak atas barang-barang itui keipada orang lain. Peinyeirahan ini tidak ada akibatnya bagi yang beirutang seibeilum peinyeirahan itui dibeiritahuikan keipadanya atau diseituijuinya seicara teirtuilis atau diakuiinya. Peinyeirahan suirat-suirat utang atas tuinjuik dilakuikan deingan meimbeirikannya; peinyeirahan suirat utang atas peirintah dilakuikan deingan meimbeirikannya beirsama eindoseimein suirat itui”

Pada prakteknya, Ceissiei seiringkali meimbuilkan peirmasalahan antar para pihak. Banyak kasus Ceissiei yang teirjadi khuisuisnya antara nasabah dan pihak Bank. Peinuilis meingambil contoh kasus yang teilah dialami oleh salah satu nasabah seibagai Deibituir (Seilanjuitnya diseibuit Deibituir X) dalam peirjanjian KPR deingan salah satu Bank di Bandung (seilanjuitnya diseibuit Bank Y) seilakui Kredituir. Singkat kronologisnya, pada tahun Deibituir X meilakuikan peirjanjian kredit deingan Bank Y uintuik program KPR. Namuin keitika diteingah peilaksanaan peirjanjian, Deibituir X meingalami peinuinggakan dalam meimbayar cicilan kreditnya, seihingga Bank Y meingambil keipuituisan uintuik meilakuikan Ceissiei keipada kredituir baru (ceissionaris) tanpa seipeingetahuian Deibituir X deingan meingacui keipada peirjanjian KPR antara Deibituir X dan Bank Y yaitu pada Pasal 20 ayat (2) peirjanjian antara Deibituir X dan Bank Y yang beirbunyi: “Pihak bank tidak wajib meimbeiritahuikan keipada deibituir meingeinai peilaksaaan ceissiei keipada pihak lain, seihingga apabila keimuidian pihak yang meineirima ceissiei meinjalkan haknya seibagai kredituir, maka hal deimikian sudah dapat dinyatakan seipeinuihnya seimata-mata beirdasarkan peijanjan yang dibuiat antara bank deingan pihak yang meineirima peinyeirahan piutang dan adanya Ceissiei ini tidak meimpeingaruihi sama seikali peilaksanaan keiwajiban deibituir seisuiai deingan peirjanjian kredit”

Maka deingan adanya tindakan ceissiei yang dilakuikan oleh Pihak Bank Y keipada kredituir baru beiralihlah hak piutang keipada kredituir baru. Pada saat ditagih akan huitangnya Deibituir X yang meingaguikan ruimahnya seibagai jaminan atas jaminan kredit keipada Bank Y tak kuinjuing meimbayar keipada kredituir baru. Hal ini meimbuiat kredituir baru meingguigat Deibituir X atas keilalaian yang dilakuikannya. Kredituir baru teirseibuit meiminta agar ruimah yang dijadikan jaminan peiluinasan utang Deibituir X agar meinjadi miliknya deingan meikanisme eikseikuisi. Hal ini akan meinjadi peirtanyaan bahwa apa yang meinjadi hak tagih dari kredituir baru dalam peinagihan atas utang yang dipeiroleh dari ceissiei jika deibituir wanprestasi.

Apabila dilihat dari kasus diatas, Program KPR sangat beirkaitan deingan Hak Tanggungan. Meinuiruit UiUi Hak Tanggungan Pasal 1, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibeibankan pada hak atas tanah seibagaimana dimaksuid dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Teintang Peiratuiran Dasar Pokok-Pokok Agraria (UiUiPA), beirikuit ata tidak beirikuit beinda-beinda lain yang meirupakan satu-keisatuian deingan tanah

itu untuk pelepasan utang tertentu, yang memberikan kepastian kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan maka penulis mengkaji pembahasan Bagaimana Hak Kreditur Baru Atas Objek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Cessie Jika Debitur Wanprestasi dan Bagaimanakah prosedur cessie kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru.

2. METODE PENELITIAN

Dalam artikel ini penulis menggunakan metode analisis data yuridis kuantitatif, yaitu sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang terkumpul. Yuridis, mengingat bahwa penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum normatif. Kuantitatif, lebih peka dan dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi⁷. Khususnya yang berkaitan dengan kedudukan peraturan cessie tanpa persetujuan dan sepengetahuan debitur dihubungkan dengan KUHPer maupun prosedur cessie kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru berdasarkan KUHPer.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Hak Kreditur atas Objek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Pengalihan Piutang (Cessie)

Pengaturan mengenai perbuatan cessie atas nama di Indonesia telah diatur di dalam Pasal 613 KUHPer. Namun demikian, definisi mengenai cessie tidaklah disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas di dalam peraturan perundang-undangan tersebut, yang mana pembicaraan mengenai Pasal 613 terletak pada Bagian Kedua Bab Ketiga, Buku II KUHPer. Buku II KUHPer mengatur tentang “benda”, menurut hukum pada umumnya.

Cessie berarti pengalihan hak yang mengakibatkan terjadinya pergantian kreditur. Dasar alasan adanya pengalihan hak yang demikian adalah kepentingan komersial tertentu. Dalam kasus anda, debitur bank perlu mengalihkan tagihan/piutang ke bank agar debitur bank tersebut dapat melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya. Dari sisi kepentingan bank, transaksi cessie tagihan debitur bank itu diperlukan untuk menjamin pelaksanaan atau pemenuhan kewajiban pembayaran hutang debitur bank tersebut secara tepat waktu dan sebagaimana mestinya. Jadi, transaksi cessie dalam kaitannya dengan transaksi pemberian kredit adalah transaksi atau perjanjian aksesoir (yang mengikut keberadaan dari transaksi atau perjanjian pokok). Aspek hukum yang perlu diperhatikan dalam suatu transaksi cessie yang sah adalah syarat untuk dibuatnya suatu akta cessie (berikut dengan syarat sahnya suatu perjanjian) dan adanya pemberitahuan ke debitur-nya debitur bank (pasal 613 jo 584 KUH Perdata).

Cessie itu sendiri diatur dalam Buku II KUHPerdata Pasal 613 sampai dengan Pasal 624, dengan Unsur-unsur cessie adalah:

1. Harus menggunakan akta autentik maupun akta di bawah tangan.
2. Terjadi pelimpahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh kepada orang lain.

Dilihat dari unsur diatas, dapat dikatakan cessie tagihan atas nama. Perlu dipahami, yang dimaksud dengan ‘tagihan atas nama’ adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur. Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (aan toonder) yang merupakan tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu. Selain itu, yang disebut dengan tagihan, tidak selalu harus berupa tagihan atas sejumlah uang. Yang dimaksud dengan tagihan di sini adalah tagihan atas prestasi, yang merupakan benda tak berwujud. Jadi, apabila dikatakan cessie merupakan penyerahan tagihan atas nama, tidak berarti harus berupa tagihan sejumlah uang, meskipun biasanya memang mengenai sejumlah uang. Jadi, yang dimaksud dengan tagihan atas nama

adalah tagihan atas prestasi perikatan, di mana krediturnya adalah tertentu (diketahui oleh debiturnya).⁸

Penulis berpendapat, berdasarkan uraian di atas bahwa Ceissiei hanya mengalihkan hak buikan beinda nya. Dalam hal ini hak yang dialihkan adalah hak piutang yang awalnya berada di ceideint (Kreditur lama) beralih kei Ceissionaris (kreditur baru). Contoh pada praktek KPR, ketika terjadi kredit maceit oleh debitur maka pihak Bank dapat mengambil tindakan ceissiei untuk mengatasi kredit maceit tersebut, maka Bank tersebut mencari kreditur baru untuk dialihkan piutangnya dengan mengalihkan Hak Tanggungan atas rumah yang di kreditkan tersebut, sehingga dapat dikatakan yang beralih hanya lah Hak Tanggungan, sedangkan beinda nya dalam hal ini rumah tidak secara otomatis menjadi milik Ceissionaris.

Bahwa dalam Hak Tanggungan telah diatur secara jelas dan tegas, bahwa obyek jaminan atas pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan yang dicatat dan dikeiluiarkan oleh BPN, hal ini sudah jelas dan proses hukum serta keiteintuannya, sehingga hubungan hukum antara debitur dan kreditur harus tuntas pada Undang-Undang Hak Tanggungan Prakteiknya dalam pelaksanaan KPR, tidak jarang pihak kreditur melalukan ceissiei apabila terjadi kredit maceit, sedangkan peraturan mengenai ceissiei di Indonesia belum diatur secara spesifik baik secara prosedural maupun teknis dalam penyusunan dokumen dan sebagainya, sehingga menimbulkan multitafsir pada pelaksanaannya. Tidak terkecuali, dengan adanya tindakan ceissiei yang dilakukan oleh pihak kreditur menimbulkan permasalahan baru di antara para pihak. Khuisusnya terhadap Debitur yang seringkali merasa dirugikan dengan adanya tindakan ceissiei yang dilakukan oleh Kreditur.

Dengan adanya keberatan-keberatan yang diajukan oleh Debitur mengakibatkan bermunculannya kasus-kasus terkait ceissiei yang diselesaikan melalui litigasi. Di antaranya seperti yang sudah diuraikan pada sub bab sebelumnya, terdapat beberapa kasus ceissiei yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Dengan adanya kasus-kasus tersebut, menggambarkan bahwa seringkali terjadi multitafsir terkait implemendasi ceissiei, tidak terkecuali dalam praktek program KPR yang diadakan oleh perbankan. Maka dari itu dibuktikan kepastian hukum yang lebih spesifik terhadap peraturan mengenai ceissiei.

Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dari hukum. Dengan adanya kepastian hukum maka segala pelaksanaan perbuatan hukum dapat berjalan tertib dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun sebaliknya, apabila suatu kegiatan atau perbuatan hukum tidak memiliki kepastian hukum maka akan menimbulkan polemik baru yang sulit dihindarkan di tengah-tengah masyarakat. Salah satu contohnya adalah fenomena Ceissiei khuisusnya di tengah-tengah praktek KPR. Dengan hanya bermodalkan Pasal 613 KUHPerkuran untuk mengatur pelaksanaan Ceissiei pada prakteknya.

Seringkali perbedaan pendapat dalam makna ceissiei menimbulkan seingkeita antara debitur dan kreditur. Contoh yang terjadi pada kasus pertama yang dialami oleh Debitur X. Debitur X dapat dikatakan wanprestasi karena mengalami penunggakan atas KPR yang telah diambil. Atas dasar tersebut dan berdasarkan perjanjian kredit yang terdapat klausul "Pihak bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur mengenai pelaksanaan ceissiei kepada pihak lain".

Pengalihan piutang kadang menjadi masalah. Masalah yang dapat terjadi antara lain adalah mekanisme pembayaran utang dari debitur ke kreditur baru dan kredit maceit. Kredit maceit adalah suatu bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dengan tidak membayar kewajiban pembayaran utang secara tepat waktu seperti yang diperjanjikan. Terjadinya kredit maceit tentu menyusahkan kreditur karena penruinan dari perputaran keuangan yang direncanakan.

Dalam hal kredit macet yang terjadi di bank maka ada jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank. Jaminan adalah suatu keyakinan atas keabsahannya debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan yang diberikan kepada kreditur setidaknya ada kata benda yang dijadikan jaminan tersebut. Dalam hal perjanjian kredit kepada perorangan maka salah satu benda yang dapat dijadikan jaminan adalah hak atas tanah. Perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah dilakukan dengan mekanisme hak tanggungan. Hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 penyalangan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Terjadinya wanprestasi atas utang piutang yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur baru menimbulkan hak tagih oleh kreditur baru kepada debitur. Dengan beralihnya hak tagih ini maka pengepungannya atas sertifikat hak atas tanah tersebut juga dialihkan sehingga hak kreditur lama hilang setelah perjanjian cessie tersebut. Dikarenakan pengalihan hak dan untuk perlindungan hukum si debitur baru maka dalam perjanjian Cessie harus mencantumkan klausula dimana jika terjadi wanprestasi maka hak tagih tersebut hal-hal yang menyangkut hak atas tanah yang dijadikan objek harus beralih kepada kreditur baru dan kreditur baru berhak untuk mengingus mekanisme-mekanisme peralihan hak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengepungannya sertifikat hak atas tanah ini biasanya meminta puitisan pengadilan agar kreditur baru dapat mengingus balik nama atas hak atas tanah tersebut jika debitur tidak juga melakukan pembealaan.

3.2. Prosedur Pengalihan Piutang antara Kreditur Lama dan Kreditur Baru

Pengalihan piutang (cessie) kepada pihak ketiga menurut KUHPerdata sebagaimana diketahui bahwa cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain. Sehingga pengalihan hak dari kontrak atau piutang atau yang sering disebut dengan istilah cessie diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Agar cessie dapat dilaksanakan maka cessie harus diberitahukan kepada cessus (pihak debitur dari piutang atas nama). Dalam model formulir yang diterbitkan bank, tercantum cessie sebagai jaminan diantara beberapa jaminan lain (gadai, dan hak tanggungan).

Istilah cessie diatur dan dibenarkan oleh KUM Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Agar cessie dapat dilaksanakan maka cessie harus diberitahukan kepada cessus (pihak debitur dari piutang atas nama). Dalam model formulir yang diterbitkan bank, tercantum cessie sebagai jaminan diantara beberapa jaminan lain (gadai, dan hak tanggungan).

Dalam hubungan dengan pengalihan dan hak yang terbit dari suatu kontrak, Pasal 613 KUHPerdata menentukan bahwa, penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Pasal 613 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang (debitur) tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen. Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata tersebut dalam suatu tindakan *cessie*, yakni:

1. Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan.
2. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan.
3. *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis dan diakuinya.

Karena *cessie* diatur dalam buku kedua KUHPerdata, maka lembaga *cessie* oleh hukum dimasukkan ke dalam wilayah kerja hukum benda. Hal ini adalah wajar mengingat *cessie* adalah suatu cara pengalihan hak yaitu hak atas piutang. Namun demikian karena suatu ketika suatu piutang beralih maka tentu pihak kreditur juga berganti dari kreditur yang lama kepada kreditur yang baru sehingga dilihat dari segi bergantinya kreditur maka *cessie* juga termasuk ke dalam hukum perjanjian sehingga diatur juga oleh buku ketiga KUHPerdata.

Cessie atau pengalihan hak tagih atas pengalihan piutang dapat dipandang dari 2 (dua) segi yakni :

1. Sebagai lembaga hukum perikatan, yakni sebagai pergantian kreditur (kontrak antar kreditur).
2. Sebagai bagian hukum benda, yakni sebagai cara peralihan hak milik.

Meskipun sebenarnya *cessie* (pengalihan piutang) mesti dibedakan dengan novasi (pembayaran utang), delegasi (pengalihan kewajiban debitur), subrogasi (pembayaran oleh pihak ketiga) dan beneficiary (kontrak untuk pihak ketiga). Secara yuridis *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama debitur (*cessus*) dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*), dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya oleh debitur. Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata tersebut dalam suatu tindakan *cessie*, yakni pertama dibuatkan akta otentik dibawah tangan, Kedua hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/ dipindahkan. Kepada Pihak penerima pengalihan, dan ketiga yaitu, *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Dalam proses *cessie* ini, tindakan penyerahan tidak berdiri sendiri, tindakan tersebut selalu merupakan konsekuensi lebih lanjut dari suatu peristiwa hukum, yang mewajibkan orang untuk menyerahkan sesuatu. Hubungan hukum yang mewajibkan adanya penyerahan disini disebut sebagai hubungan hukum obligatoir, yang bisa timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang. Hubungan hukum obligatoir dalam proses *cessie* termasuk yang timbul dari perjanjian karena muncul karena diperjanjikan antara para pihak. Kita ketahui suatu perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.⁸ Peristiwa yang menjadi dasar penyerahan yang disebut peristiwa perdata atau *rechtstitel* adalah peristiwa yang menimbulkan perikatan- perikatan diantara dua pihak, dimana yang satu berkedudukan sebagai kreditur dan pihak lain berkedudukan sebagai debitur. Jadi peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut adalah hubungan obligatoir yang menjadi dasar *cessie*. Dalam permasalahan ini, *rechtstitel* atau peristiwa perdata yang menjadi dasar *cessie* dikenal dengan nama perjanjian jual beli dan pengalihan piutang.

Dalam penyerahan piutang atas nama dengan cara cessie, terdapat tiga pihak yaitu Cedent sebagai kreditur lama yang memiliki tagihan piutang atas nama, keimuidian Ceissionaris sebagai kreditur baru yang menerima peingalihan piutang atas nama dan Ceissuis sebagai debitur dalam hal ini hanya sebagai pihak yang menerima pemberitahuan atau memberitakan persetujuan atas perjanjian cessie yang dibuat antara cedent dengan Ceissionaris. Karena Ceissie merupakan bentuk penyerahan piutang atas nama, maka untuk terjadinya penyerahan harus didasarkan adanya alas hak (Rechtteil) yang merupakan hibungan perdata yang mendasari adanya peingalihan hak. Alas hak tersebut terjadi karena adanya hibungan obligator atau hibungan yang mengalihkan hak atas piutang tersebut. Pada umumnya hibungan obligator tersebut berupa perjanjian jual-beli piutang atau tagihan. Dengan demikian terdapat dua perbuatan hukum dalam penyerahan piutang atas nama yaitu perjanjian jual-beli yang merupakan alas haknya dan perjanjian cessie sebagai bentuk penyerahan piutang atas nama.

Ceissie merupakan tindakan hukum atau kontrak yang nyata/riil. Yang dimaksud dengan kontrak nyata (riil) adalah suatu kontrak yang baru dianggap terjadi setelah benda yang merupakan objek kontrak tersebut dialihkan kepada pihak lain (pihak yang menerima peralihan). Sebelumnya peingalihan dilakukan maka kontrak dianggap belum ada. Dalam hibungan dengan perbuatan cessie ini, maka berdasarkan asas kontrak nyata maka cessie baru ada dan mengikat pada saat piutang tersebut dialihkan.

Berdasarkan asas kontrak nyata ini jika seseorang berjanji untuk mengalihkan piutangnya di kemudian hari, meskipun perjanjian yang demikian sudah mengikat secara obligator Pasal 1333 jo Pasal 1334 KUH Perdata), tetapi cessie belum terjadi, meskipun piutang tersebut mungkin pada saat dibuat sudah ada dan sudah menjadi milik pihak yang akan mengalihkan tersebut. Dari keseluruhan proses transaksi cessie, ada tiga macam hibungan hukum yang terjadi yaitu, sebagai Hibungan utang piutang lama antara kreditur lama dengan debitur, Hibungan peingalihan piutang antara kreditur lama dengan kreditur baru. Serta hibungan utang piutang baru antara kreditur baru dengan debitur.

Pada Pasal 613 ayat 2 KUH Perdata tercantum ketentuan tentang adanya pemberitahuan kepada ceissuis maka ceissionaris mendapat kuasa dari cedent. Dalam akta tercantum ketentuan berikuit bahwa pihak pertama dengan ini memberiti kuasa kepada pihak kedua untuk memberitakan kepada siapapun juga mengenai cessie ini termasuk memberitakan dengan surat juri sita kepada siapapun juga yang berutang kepada pihak pertama; atas nama pihak pertama, pihak kedua berhak melakukan segala sesuatu yang diperlukan atau diharuskan agar piutang tagihan pihak pertama dapat dibalik nama ke atas nama pihak kedua dan diterima oleh pihak kedua.

Ceissie harus dibuat akta baik oteintik atau di bawah tangan. Tetapi alas hak adanya cessie, yaitu ada tagihan tidak intuitu alas hak tagihan secara tertulis, bisa saja tagihan terjadi karena perbuatan hukum yang dibuat secara lisan. Bentuk tertulis misalnya dalam bentuk pengakuan hutang atau janji mau membayar suatu hutang. Dalam Pasal 1385 KUH Perdata disebutkan bahwa pembayaran harus dilakukan kepada si berpiutang atau kepada kuasanya atau orang yang ditunjuk oleh hakim. Namun bila tagihan berbentuk surat pengakuan hutang, bila debitur membayar kepada yang membawa surat tersebut, maka sahlah pembayaran tersebut.

Keputusan tentang cessie dalam Pasal 613 KUH Perdata meintukan tentang cessie terhadap piutang. Dengan demikian yang ada mekanisme dalam KUH Perdata adalah jika objek peingalihannya sudah dalam bentuk piutang. Oleh karena itu pada prinsipnya tidak dimungkinkan jika ada peingalihan terhadap hak-hak yang timbul dari suatu kontrak, di mana kontrak tersebut sendiri masih belum dibuat sama sekali.

Sebab dalam hal ini piutang tersebut masih belum ada. Meskipun begitu dalam hal-hal tertentu piutang yang belum ada tersebut cukup layak untuk dialihkan.

Penyerahan benda-benda bergerak diatur dalam Pasal 612 KUHPerdata. Sedangkan penyerahan barang-barang tak bergerak diatur dalam Pasal 616 KUHPerdata. Terdapat 3 macam tagihan yaitu:

1. Tagihan atas order
2. Tagihan atas tunjuk
3. Tagihan atas nama

Cara penyerahan hak-hak tagihan tersebut diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata. Dalam Pasal 613 ayat (3) disebutkan, bahwa penyerahan atas tagihan - tagihan atas tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat tagihan yang bersangkutan, sedang penyerahan surat tagihan atas order dilakukan dengan penyerahan surat tagihannya disertai dengan endossement. Penyerahan hak tagihan atas nama, termasuk hak atas benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta cession, demikian Pasal 613 ayat (1).

Adapun syarat khuisis cession menurut Pasal 613 harus dilakukan dengan membuat suatu akta dan akta yang demikian, dinamakan akta cession. Dari ketentuan tersebut nyata bahwa untuk cession ditentukan suatu bentuk tertentu, yaitu tertulis, walaupun untuk hibung obligator yang menjadi dasar cession seperti misalnya jual belinya, tidak disyaratkan suatu bentuk tertentu (bisa lisan, bisa tertulis, bisa auteintik).

Cession cukup dituangkan dalam suatu akta baik dibawah tangan maupun auteintik asal di dalamnya tegas-tegas disebutkan bahwa kreditur lama dengan itu telah menyerahkan hak tagihannya kepada kreditur baru. Kesimpulannya cession secara lisan tidak sah, dan karenanya tidak mengopeirkan hak tagihan tersebut kepada orang lain. Namun dari apa yang diuraikan diatas jangan diartikan bahwa cession tanpa peenerimaan pihak lain sudah ada, karena pernyataan sepihak saja tanpa peenerimaan tidak menimbulkan cession.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata berlaku asas, bahwa debitur bertanggung jawab atas hutang-hutangnya dengan seluruh harta miliknya. Atas dasar itu kreditur punya kepentingan untuk tahu, harta mana yang masih atau telah menjadi harta debitur. Harta debitur terdiri dari semua aktiva dan pasiva, jadi termasuk semua benda tak bertubuh milik debitur, dan di dalam aktiva termasuk tagihan-tagihan yang dipunyai debitur terhadap debiturnya.

Prosedur penyerahan piutang (cession) tidak diatur secara spesifik oleh KUHPerdata, sehingga dapat dikatakan bahwa terkait prosedur cession belum memiliki kepastian hukum. Dengan dasar tersebut, penulis mencoba menganalisis dari fakta-fakta yang ada terkait penyerahan cession khuisisnya pada praktik KPR. Prosedur cession berbeda-beda pada setiap instansi. Penulis mengambil contoh dari kasus sebagaimana yang sudah yaitu yang dialami oleh Debitur X. Debitur X pada saat mengalami penunggakan diberikan peringatan I, Peringatan II, dan Peringatan III, dimana isinya sama sekali tidak menyinggung mengenai Cession. Setelah memberikan peringatan, Pihak Bank Y memberitahu bahwa telah terjadi cession yang diserahkan kepada perorangan sebagai cessionaris.

Apabila dilihat dari kasus yang dialami Debitur X, penulis berpendapat prosedur yang dilakukan oleh Pihak Bank Y tidak dapat dikatakan sesuai dengan Pasal 613 KUHPerdata yang berbunyi “ Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuiinya secara tertulis atau diakuiinya. ”. Sehingga Bank Y dalam Surat peringatannya memberitahu terlebih dahulu kepada Debitur bahwa akan dilaksanakan Cession apabila surat peringatannya tersebut tidak diindahkan oleh Debitur X.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi “apabila debitur cedeira janji, maka berdasarkan:

- a. Hak peimeigang Hak Tangguingan peirtama uintuik meinjuial obyeyk Hak Tangguingan seibagaimana dimaksuid dalam Pasal 6 atau
- b. Titeil eikseikutorial yang teirdapat dalam seirtifikat Hak Tangguingan seibagaimana dimaksuid dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyeik Hak Tangguingan dijuial meilalui peileilangan uimuim meinuiruit tata cara yang diteintuikan dalam peiratuiran peiruindang-uindangan uintuik peiluinasan piutang peimeigang Hak Tangguingan deingan hak meindahuilui dari pada kreidituir-kreidituir lainnya.

4. KESIMPULAN

Dalam hal kredit macet yang terjadi di bank maka ada jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank. Jaminan adalah suatu keyakinan atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan yang diberikan kepada kreditur setidaknya ha katas benda yang dijadikan jaminan tersebut. Dalam hal perjanjian kredit kepada perorangan maka salah satu benda yang dapat dijadikan jaminan adalah hak atas tanah. Perjanjian kredit dengan jaminan ha katas tanah dilakukan dengan mekanisme hak tanggungan.

Terjadinya wanprestasi atas utang piutang yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur baru menimbulkan hak tagih oleh kreditur baru kepada debitur. Dengan beralihnya hak tagih ini maka kepengurusan atas sertipikat hak atas tanah tersebut juga dialihkan sehingga hak kreditur lama hilang setelah perjanjian cessie tersebut. Dikarenakan pengalihan hak dan untuk perlindungan hukum si debitur baru maka dalam perjanjian Cessie harus mencantumkan klausula dimana jika terjadi wanprestasi maka hak tagih beserta hal-hal yang menyangkut hak atas tanah yang dijadikan objek harus beralih kepada kreditur baru dan kreditur baru berhak untuk mengurus mekanisme-mekanisme peralihan hak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengurusan sertipikan ha katas tanah ini biasanya meminta putusan pengadilan agar kreditur baru dapat mengurus balik nama atas ha katas tanah tersebut jika debitur tidak juga melakukan pembelaan.

Dalam dilakukannya cessie dibutuhkan syarat-syarat:

1. Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan.
2. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan.
3. Cessie hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Debitur bertanggung jawab atas hutang-hutangnya dengan seluruh harta miliknya untuk dijadikan pelunasan hutang. Dalam hal KPR yang dijadikan hak tanggungan menjadi objek jaminan pelunasan hutang debitur jika cidera janji dan hanya sebatas itu saja. Jika terjadi pengalihan kreditur maka debitur wajib diberi tahu oleh kreditur lama guna kepastian hukum. Bank dalam Surat peringatannya memberitahukan terlebih dahulu kepada Debitur bahwa akan dilaksanakan Cessie apabila surat peringatannya tersebut tidak diindahkan oleh Debitur A. Berdasarkan Undnag-Undang Hak Tanggungan Pasal 20ayat (1) yang berbunyi “apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyeik Hak Tanggungan dijuial melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

5. DAFTAR PUSTAKA

- 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
- Cahyono, Akhmad Budi. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Cet.1. Jakarta: Gitama Jaya, 2004
- Kastini, Sri. *Gadai Saham, Gadai Piutang Dan Cessie*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998
- Mamudji, Soerjono Soekanto. Sri. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press, 2001
- Satrio, J. *Cessie Tagihan Atas Nama*. Jakarta: Yayasan DNC, 2012
- Satrio, J. *Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*. Cet.2. Bandung: Alumni, 1999
- Sjahdeny, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2003
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Terjemahan dari *Burgelijk Wetboek*). Cet.32. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.17. Jakarta: Intermasa, 1998