

BAB II
AKTA PERJANJIAN KREDIT DALAM PERALIHAN PIUTANG
(CESSIE)

2.1 Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Akta Perjanjian Kredit

1. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Di Indonesia lembaga perbankan diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, selanjutnya disebut dengan Undang-undang Perbankan. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Perbankan mengatur bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”²⁸

Menurut Pasal 3 UU Perbankan, fungsi utama perbankan di Indonesia adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat. Bank, dalam bisnis pinjamannya kepada masyarakat, menghadapi risiko bahwa uang yang dipinjamkan kepada masyarakat tidak dapat dilunasi atau pinjaman dapat ditunggak. Menurut Pasal 2 UU Perbankan, bank wajib mengikuti prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi. Oleh karena itu, dalam memberikan pinjaman kepada masyarakat, bank biasanya meminta jaminan

²⁸ Yulianto, Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan, Mitra Usaha Abadi, Surabaya, 2004, h. 3.

dari peminjam. Jaminan dapat bersifat material, seperti tanah dan bangunan, mesin, surat berharga, tetapi juga jaminan individu, seperti jaminan atau jaminan pribadi. Tujuan dari penjaminan adalah untuk memberikan kepada bank sebagai kreditur hak dan wewenang untuk menagih piutang dengan jaminan yang diberikan oleh debitur atau penjamin jika debitur wanprestasi dalam pembayaran pinjaman dan tidak melunasi pinjamannya. Agar bank sebagai kreditur dapat melaksanakan hak dan wewenangnya atas barang jaminan yang dititipkan oleh debitur atau penanggung, maka undang-undang yang berlaku mensyaratkan agar barang jaminan itu diikat dengan undang-undang. Misalnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Fidusia, Gadai atau dengan akta Personal Guarantee.

2. Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan

Lahirnya hak tanggungan merupakan amanat dari Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Selanjutnya dalam Pasal 57 UUPA menyatakan selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam BW dan credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937-190.²⁹

Dalam hukum positif di Indonesia terdapat peraturan perundangundangan yang mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang, isi dari

²⁹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonara BakarBessy, Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan, Revka Petra Media, Surabaya, 2013, h. 65.

peraturan perundang-undangan tersebut memuat ketentuanketentuan yang secara khusus mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang. Peraturan perundang-undangan tersebut, yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang yang mengatur secara umum terkait dengan penjaminan utang, serta Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan) dan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur secara khusus mengenai lembaga jaminan dalam rangka penjaminan utang.³⁰

Dengan diundangkannya undang-undang hak tanggungan maka terbentuklah hukum jaminan nasional mengenai hak-hak jaminan atas tanah sebagai pengganti hipotik dan credietverband sebagaimana disebutkan dalam Bab IX Ketentuan Penutup Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi merupakan objek hipotik tetapi sudah menjadi objek dari hak tanggungan.³¹

3. Ciri-ciri hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:³²

- a. Sebagai hak kebendaan yang dibuktikan dengan Pasal 1 butir 1 dan Pasal 20 ayat (1) mengandung asas *droit de preference*, Pasal 5 mengandung asas prioritas, dan Pasal 7 mengandung *droit de suite*;

³⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 8.

³¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonara BakarBessy, *op.cit*, h. 65-66.

³² *ibid*, h. 66-68.

- b. Sebagai perjanjian *accessoir* yang tertuang dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) huruf a;
- c. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2, tetapi ketentuan ini bukan merupakan ketentuan yang bersifat memaksa, melainkan ketentuan tersebut bersifat mengatur sebagaimana pernyataan yang diatur pada Pasal 2 bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan” sebagaimana dimaksud pada ayat (2);
- d. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (1);
- e. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum sebagaimana yang diatur pada Pasal 3 ayat (2);
- f. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1);
- g. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bendabenda diatasnya dan dibawah tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (4);
- h. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari sebagaimana yang

diatur dalam Pasal 4 ayat (4);

- i. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberi hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12;
- j. Hak tanggungan mengandung asas spesialitas dan publisitas, sebagaimana yang diatur pada Pasal 11 ayat (1) huruf e dan Pasal 13 ayat (1);
- k. Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 20.

4. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4, Pasal 10 ayat (3) dan Pasal 27 jo. Pasal 47 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah:³³

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai atas tanah negara (dengan syarat wajib didaftar dan dapat dipindah tangankan);
- e. Hak pakai atas tanah hak milik, yang sampai sekarang belum ada peraturan pemerintahnya;
- f. Bangunan rumah susun dan hak milik satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan

³³ *ibid*, h. 68.

- oleh negara;
- g. Hak lama berupa pajak bumi (kutipan Letter C);
 - h. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan;

Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan harus memenuhi syarat:³⁴

- a) Hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni wajib didaftarkan dalam daftar umum pada kantor pertanahan (hak atas tanah yang bersertipikat);
- b) Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan (dapat dijual).

5. **Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Hal ini disebutkan dalam:³⁵

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁴ *ibid*, h. 68-69

³⁵ Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Revka Petra Media, Surabaya, 2011, h. 85-88. (Untuk selanjutnya disebut Urip Santoso 1).

Pada peraturan tersebut di atas disebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud beralih dan dialihkan. Boedi Harsono memberikan pengertian beralih dan dialihkan, yaitu:³⁶

- a. Pertukaran adalah peralihan hak atas tanah kepada pihak lain setelah kematian pemegang hak. Di sini peralihan hak milik terjadi atas dasar suatu peristiwa hukum, artinya setelah kematian pemegang hak milik, ahli waris menerima hak atas harta itu.
 - b. Pengalihan adalah pemindahan hak atas barang tidak bergerak kepada pihak lain sebagai akibat perbuatan yang dilakukan dengan sengaja untuk memberikan hak yang bersangkutan kepada pihak lain tersebut. Perbuatan hukum adalah jual beli, penukaran, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.
- Peralihan hak atas tanah, baik yang berbentuk beralih dan dialihkan dapat terjadi apabila memenuhi syarat materiil, yaitu:³⁷

- a) Syarat materiil dalam pewarisan tanah adalah ahli waris harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan;
- b) Syarat materiil dalam jual-beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang

³⁶ Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Djakarta, 1971, h. 128.

³⁷ Urip Santoso 1, op.cit, h. 91.

menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli;

c) Syarat materiil dalam tukar-menukar tanah adalah kedua belah pihak sebagai pemegang hak atas tanah yang berhak dan berwenang menukarkan hak atas tanahnya, serta memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek tukar-menukar tanah;

d) Syarat materiil dalam hibah tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah berhak dan berwenang menghibahkan hak atas tanahnya, sedangkan pihak lain sebagai penerima hibah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek hibah tanah;

e) Syarat materiil dalam pemasukan dalam modal perusahaan adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang menyerahkan tanah berhak dan berwenang menyerahkan hak atas tanahnya, sedangkan perusahaan sebagai penerima hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek pemasukan dalam modal perusahaan;

f) Syarat materiil dalam lelang tanah adalah Kantor Lelang sebagai penjual lelang tanah berhak dan berwenang menjual tanah, sedangkan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai

subjek hak atas tanah yang menjadi objek lelang tanah.

Dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, baik beralih maupun dialihkan harus memenuhi syarat formal, yaitu:³⁸

- a. Syarat formal dalam pendaftaran pewarisan tanah adalah adanya surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris) yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang atau surat keterangan sebagai ahli waris yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang;
- b. Syarat formal dalam pendaftaran jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam modal perusahaan adalah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam modal perusahaan ditegaskan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta-akta tanah yang kewenangan pembuatannya diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- Akta jual-beli;
- Akta tukar-menukar;
- Akta hibah;
- Akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- Akta pembagian hak bersama;

³⁸ *ibid*, h. 91-92.

- Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.
- c. Syarat formal dalam pendaftaran lelang tanah adalah lelang tanah harus dibuktikan dengan berita acara atau kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

2.2 Keabsahan Perjanjian Peralihan Piutang Karena Cessie Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitor

Tagihan yang dialihkan dengan pengalihan harus berasal dari tagihan piutang yang tergolong kredit macet. Bank atau pemilik tagihan (kreditur) berhak mengalihkan tagihan tersebut. Jumlah tagihan yang akan dialihkan harus sesuai dengan utang debitur. Penerima ini dapat diperoleh oleh perorangan atau badan hukum yang ingin membeli. Akad kredit harus secara jelas mencantumkan aturan peralihan piutang (cessie) jika dalam hal terjadi wanprestasi kreditur berhak menjual piutangnya kepada kreditur baru untuk menghindari kerugian lebih lanjut, karena bila hal ini tidak jelas dan tidak disebutkan dalam kontrak kredit, maka debitur nantinya dapat mempermasalahkan hal tersebut. Masalah-masalah ini muncul dari peraturan yang tidak jelas dan peraturan yang ambigu.

Kepastian hukum terhadap praktik cessie yang dilakukan secara berulang kali adalah pengalihan piutang (cessie) harus dilakukan sesuai dengan pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dengan pembuatan akta autentik atau akta bawah tangan, serta adanya pemberitahuan cessie kepada debitur untuk

disetujui dan diakui juga menyerahkan surat-surat piutang kepada kreditur baru (cessionaris). Cessie yang dilakukan secara berulang kali yaitu sebanyak lebih dari 2 (dua) kali adalah sah, apabila perjanjian obligatoir yang dibuat oleh para pihak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tidak melanggar syarat subjektif dan syarat objektif.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.³⁹

Sifat dari perjanjian pengalihan piutang ini meskipun *accessoir* dan dapat dibuat setelah terjadi kredit macet namun agar lebih aman untuk kedepannya, hendaklah dalam perjanjian kredit ditulis secara terperinci mengenai ketentuan-ketentuan yang mungkin akan terjadi di waktu yang akan mendatang agar dapat menghindari masalah yang akan datang di kemudian hari. Cessie adalah suatu perbuatan hukum pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru dalam perikatan yang sebelumnya telah dibuat diantara debitur dengan kreditur lama muncul kehadiran pihak ketiga sebagai kreditur baru.⁴⁰ Pengambil alihan piutang yang disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban itu dapat dilakukan dengan cara kreditur baru membeli piutang tersebut kepada

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

⁴⁰ Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*. hlm. 64.

kreditur lama. Hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tidak putus dan tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada namun dialihkan kepada kreditur baru. Unsur-unsur sahnya suatu tindakan cessie berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Penyerahan piutang dilakukan dengan dibuatnya suatu akta autentik atau akta di bawah tangan;
2. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan atau berpindah kepada pihak penerima pengalihan;
3. Cessie hanya mempunyai akibat hukum kepada debitur apabila telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

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

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

kreditur yang baru (cessionaris). Penerima hak tagih (cessionaris) selaku kreditur baru dapat dengan segera menerima dokumen jaminan yaitu sertifikat hak milik, sertifikat hak tanggungan dan selanjutnya melakukan pendaftaran sekaligus pencatatan atas pengalihan hak tanggungan dari cedent (kreditur awal) ke cessionaris (kreditur baru) di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran atas pengalihan hak tanggungan disini wajib dilakukan untuk memberikan hak preferen kepada cessionaris (kreditur baru) selaku pemegang hak tanggungan yang baru. Peralihan hak tanggungan ini baru dianggap berlaku dan mengikat pihak ketiga sejak tanggal dilakukan pencatatan di buku tanah, sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan. Setiap pembebanan dan/atau pengalihan hak diwajibkan adanya pendaftaran di kantor pertanahan. Kewajiban ini berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) juncto Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Aturan mengenai kewajiban pendaftaran hak tanggungan yang diatur di dalam undang-undang tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 616 juncto Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Analisis kasus yang telah dibahas oleh peneliti mengemukakan bahwa cessionie dalam kasus tersebut dilakukan secara berulang kali namun pada proses pengalihan piutang (cessionie) yang terakhir dilakukan tidak disertai dengan perpindahan hak tanggungan sehingga pemegang cessionie yang terakhir tersebut perlu menuntut haknya. Cessionie yang dilakukan seharusnya disertai perpindahan hak tanggungan juga.

Faktor yang dapat menentukan keabsahan suatu pengalihan piutang (cessionie) tergantung pada alas hak (rechtstitel) yaitu peristiwa yang mendahului terjadinya

cessie. Peristiwa yang menjadi sebab terjadinya cessie merupakan salah satu faktor penentu sah atau tidaknya pengalihan piutang yang dilakukan ini berkaitan dengan apa yang telah dibahas dalam landasan teorinya yakni teori kausal. Keabsahan suatu pengalihan piutang (cessie) juga harus sesuai dengan ketentuan dasar hukumnya yakni Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan perjanjian cessie harus dibuat dengan memenuhi persyaratan subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengalihan piutang (cessie) boleh dilakukan secara berulang kali dengan syarat harus memenuhi ketentuan tersebut. Sahnya suatu pengalihan piutang yang dilakukan dapat mempengaruhi perpindahan hak tanggungan yang menjadi jaminan atas piutang tersebut. Piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie maka hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Beralihnya hak tanggungan kepada kreditur baru belum dapat berlaku apabila hak tanggungan itu tidak didaftarkan di kantor pertanahan.

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

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

2.3 Keberadaan Akta Perjanjian Kredit Dalam Peralihan Piutang

Cessie adalah sebuah cara pengalihan piutang atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang tertera pada Pasal 613 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)⁴¹. Namun kemudian, kata Cessie tidak terdapat di dalam undang-undang yang telah berlaku di Indonesia. Pasal 613 KUHPerdara atau BW berada dalam bagian Kedua Buku II BW di bawah judul “Tentang Cara Memperoleh Hak Milik”, maka dapat disimpulkan bahwasanya yang dimaksudkan dengan penyerahan dalam Pasal 613 KUHPerdara atau BW yaitu penyerahan ke dalam kepemilikan dari orang yang menerima penyerahan itu. Dengan demikian bahwa problemnya ada pada penyerahan tagihan atas nama dan benda-benda yang tak bertubuh lainnya. Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di

⁴¹ Soeharnoko dan Endah Hartati, Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie, (Jakarta: Kencana, 2008). h. 101.

bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi yang berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bahwa dilakukan dengan penyerahan surat; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen”.

Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara yang berkaitan dengan Cessie, yaitu:

1. Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan;
2. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama yang berpindah atau dialihkan pada pihak penerima pengalihan;
3. Cessie berlaku akibat hukum terhadap debitur apabila telah diberitahukan kepadanya atau di beritahukan secara tertulis dan telah diakuinya.

Dalam Pasal 584 BW diatur cara memperoleh hak milik, yaitu:

“Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena kedaluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan tau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

Dari sekian banyak cara untuk memperoleh hak kepemilikan yang disebut dalam Pasal 584 BW, yang sehubungan dengan pembicara tentang cession sangatlah relevan untuk di perhatikan yakni cara untuk memperoleh hak milik. Adapun unsur-unsur yang dapat diambil dari Pasal 584 BW ini yaitu:

1. Adanya penyertaan;
2. Berdasarkan suatu peristiwa perdata atau adanya peristiwa keperdataan;
3. Penyerahannya untuk memindahkan hak milik;
4. Dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat sebebannya terhadap benda itu.

Dalam skema cession pihak yang menyerahkan atau mengalihkan piutangnya itu disebut sebagai Cedent, dan pihak yang menerima penyerahan atau pengalihan piutang disebut Cessionaris, kemudian debitur dari tagihan yang dialihkan disebut Cessus.⁴²Penyerahan utang piutang kebendaan tak bertubuh dan atas nama dilakukan dengan dibuatkan atau dilakukan pendaftaran atau pembuatan akta otentik atau di bawah tangan dengan hak-hak atas kebendaan dilimpahkan kepada orang lain. Dengan adanya penyerahan piutang dengan skema cession, maka pihak ketiga akan menjadi kreditur baru menggantikan kreditur lama dan diikuti dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur yang baru. Pengalihan tersebut dikarenakan adanya pengalihan piutang secara cession yang tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada dan dibuat antara debitur dan kreditur. Hubungan hukum kreditur dan debitur berdasarkan perjanjian kredit

⁴² Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan, (Bandung: Citra Aditya, 2010). h. 185.

yang telah dibuat sebelumnya, sehingga tidak menimbulkan hubungan atau akibat hukum yang baru karena tidak menggantikan hubungan hukum yang sebelumnya atau hubungan hukum yang lama. Dengan adanya skema cessionie, maka akibat hukum yang terpenting yaitu:

- a. Piutang beralih dari cedent ke cessionaris;
- b. Setelah cessionie terjadi atau berlaku, kedudukan dari cessionaris akan menggantikan kedudukan cedent, yang berarti bahwasanya segala hak yang telah dimiliki oleh cedent terhadap cessus dapat digunakan oleh cessionaris sepenuhnya.⁴³

Kemudian kita beralih pada konsekuensi dari skema itu sendiri bahwasanya pengalihan piutang dalam cessionie memberikan hak untuk penerima cessionie dalam hal ini adalah cessionaris sebagai kreditur yang baru bagi debitur atau cessus sehingga hubungan berikutnya yaitu antara kreditur yang baru dengan segala akibat hukum dari peralihan piutang itu memberikan hak untuk kreditur yang baru untuk mengajukan gugatan kepada debitur⁴⁴, sebagaimana terdapat banyaknya gugatan yang diajukan oleh cessionaris kepada cessus diberbagai kota di seluruh Indonesia khususnya di sini dalam bidang perbankan karena kaitannya erat dengan pihak perbankan, karena sejauh pengetahuan peneliti bahwasanya pengalihan piutang secara cessionie ini tidak disebarluaskan atau dapat dikatakan hanya pihak bank yang mengetahui bahwa pengalihan piutang cessionie ini dapan diajukan gugatan. Jadi, pihak kreditur yang telah menarik segala hal yang telah dijaminakan oleh kreditur lama dengan kata lain bias karena kredit macet atau jatuh

⁴³ Rahman Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessionie*, (Jakarta: PT. Gramedia, 2010) h. 56.

⁴⁴ *Ibid*, h. 58.

tempo pembayaran maka kreditur yang mengambil jaminan serta benda yang tak bertubuh yang telah dimiliki oleh debitur lama yang masa pembayarannya jatuh tempo tersebut diambil oleh pihak kreditur yang kemudian di berikan kepada debitur baru yang ingin membelinya secara cessie. Cessie dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan. Syarat utama keabsahan dari pengalihan piutang secara cessie adalah pemberitahuan cessie tersebut kepada pihak terutang untuk disetujui dan diakuinya. Pihak terutang di sini adalah pihak terhadap mana si berpiutang memiliki tagihan.

