



Perlindungan Hukum Terhadap Penerima *Cessie* (*Cessionaris*) dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi

Yulfasni & Hamler

Fakultas Hukum Universitas Andalas dan STIH Persadabunda Pekanbaru

Emai : yulfasni58@gmail.com & notarishamler@gmail.com

Abstract

Cessie is a method that can be used by the Bank in settling bad loans on subsidized housing loans (KPR) that do not have mortgage rights. The concept of Cessie in the settlement of debts and credit is regulated in Book III of the Civil Code, which is the transfer of rights to intangible movable goods which normatively regulates Article 613, which states that the transfer of receivables in the name of other intangible objects, carried out by making an authentic deed or private deed, whereby the rights over the object are delegated to another person. The research method used in this article is a normative juridical research method using secondary data. The research objective is the application of Cessie to overcome bank difficulties in solving subsidized mortgage bad loans. Therefore, the follow-up to the adoption of the Cessie concept principle is to provide legal protection for Cessie recipients. In dealing with the settlement of bad credit which usually takes a long time, requires a large amount of money so that the use of cessies can be more efficient, lower costs and stability for the banking system is maintained.

Keywords: *Cessie; Bad credit; Cessie Recipient (Cessionaris)*

Abstrak

Cessie merupakan salah satu cara yang dapat dipakai oleh Bank dalam penyelesaian kredit macet terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang tidak dipasang Hak Tanggungan. Konsep *Cessie* dalam penyelesaian utang piutang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud (*intangible goods*) yang secara normative diatur Pasal 613, disebutkan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode penelitian yuridis normative dengan memakai data sekunder. Tujuan penelitian adalah penerapan *Cessie* untuk mengatasi kesulitan Bank dalam rangka penyelesaian kredit macet KPR bersubsidi. Oleh karena itu, tindak lanjut dari pengadopsian prinsip konsep *Cessie* adalah memberikan perlindungan hukum terhadap penerima *Cessie*. Dalam mengatasi penyelesaian kredit macet yang biasanya memerlukan waktu yang lama, memerlukan biaya yang besar sehingga dengan penggunaan *cessie* dapat lebih efisien, biaya rendah dan terjaganya kesetabilan bagi perbankan.

Kata Kunci : *Cessie; Kredit Macet; Penerima Cessie (Cessionaris)*

A. PENDAHULUAN

Bila dilihat dari perspektif hukum, bahwa hubungan bank atau biasa disebut kreditur dengan nasabah atau disebut debitur dalam perkreditan diatur dalam perundang-undangan dan perjanjian. Hubungan hukum yang mengatur cara dan prosedur yang akan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban sebagai kedudukan hukum bagi para pihak.

Kedudukan hukum bagi para pihak setidaknya berada dalam 2 (dua) bentuk perbuatan hukum, yaitu : **Pertama** perjanjian kredit atau dalam aspek hukum disebut sebagai perjanjian pokok (*obligatoire*), Perjanjian ini merupakan perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan¹. Perjanjian ini dilihat dari bentuknya ada yang dibuat secara notariil (akta otentik) dan juga ada dibuat dibawah tangan². **Kedua** adalah perjanjian tambahan atau biasa disebut dengan pengikatan jaminan (*accessoire*). Sebagaimana disebutkan oleh Subekti bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan seharusnya setelah perjanjian di tandatangani segera dilakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit atau pembiayaan agar secara mudah dapat membantu perolehan kredit bagi pihak yang membutuhkannya, tidak melemahkan posisi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya dan memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitur³.

Setiap benda yang dijadikan jaminan kredit harus diikat dengan membuat perjanjian kredit yang berfungsi sebagai perjanjian pokok, sabagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban, memberikan kepastian hukum, baik sebagai

¹Sutan Remy Sjahdenie, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbangbagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit*, Institut bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 14.

²Bandingkan dengan surat keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1997 dalam Sutan Remy Sjahdenie, *ibid*, hlm. 4.

³Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Adtya Bhakti, Bandung, 1991, hlm. 98.

kreditur maupun debitur⁴. Kepastian hukum ini terkait dengan salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajiban yang ditur dalam perjanjian yang sudah disepakati sebagai akibat pelaksanaan kredit tidak berjalan sebagaimana isi kesepakatan yang juga disebut dengan prestasi⁵, seperti tidak selalu tepat waktu, kemungkinan bisa terjadinya wanprestasi atau kredit macet (*default*).

Perjanjian pokok dan perjanjian tambahan secara kausal harus saling melengkapi, artinya saling mendukung guna memberikan kedudukan dan kepercayaan atas kemampuan dalam pengembalian pinjaman yang dilakukan, sehingga dalam kedua perjanjian itu menentukan bentuk hak dan kewajiban bagi para pihak. Jika pelaksanaan perjanjian tidak berjalan sebagaimana yang sudah disepakati, maka kedudukan hukum bagi pihak yang tidak menjalankan berada dalam keadaan ingkar janji (*wanprestasi*).

Menurut Abdul R Saliman wanprestasi adalah suatu sikap di mana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian⁶, begitu juga J. Satrio menyebutkan, wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya⁷.

Problemnya adalah memberikan perlindungan *Cessionaris* dalam rangka pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang macet dimana hak taginya di-*Cessie*-kan, sedangkan objek jaminannya tidak dipasang Hak Tanggungan, hanya sebatas pengikatan jaminan dalam bentuk penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sedangkan dalam penyerahan secara *Cessie* hak tanggungan beralih berdasarkan akta *Cessie* tersebut⁸. Dengan dikeluarkannya

⁴Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 505.

⁵Pasal 1234 KUH Perdata, menyebutkan perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

⁶Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus* Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 15.

⁷J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 122

⁸Pasal 16 UUHT dan penjelasannya bahwa, beralihnya Hak Tanggungan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan tersebut cukup dilakukan

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, memberikan kebijakan atas berbagai fasilitas kredit untuk objek-objek jenis perumahan tertentu (bersubsidi) dimana untuk rumah tunggal, rumah deret dan/ atau rumah susun dapat dilakukan dengan fasilitasi berupa KPR bersubsidi dan dalam melakukan perjanjian kredit, cukup pengikatan jaminannya dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dari uraian diatas dapat dirumuskan masalahnya : Bagaimana perlindungan hukum terhadap *Cessionaris* dalam pengalihan piutang secara *Cessie* KPR bersubsidi ?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan terhadap objek penulisan atau suatu karya ilmiah guna mendapatkan data-data, pokok-pokok pikiran, serta pendapat lainnya dari pakar atau media apapun. Dalam hal ini metode yang dipakai dalam penulisan ini yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian. Dalam pengumpulan bahan atau materi, didasarkan pada penelitian yuridis normatif. normatif yaitu mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang⁹ atau penelitian dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis atau disebut juga dengan data sekunder¹⁰ yang akan membahas tentang Tanggung Perlindungan Hukum Terhadap Penerima *Cessie* (*Cesionaris*) dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi.

berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

⁹Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara bahan pustaka atau data sekunder belaka. Lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 15. Metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Lihat Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Publishing, Malang, 2005, hlm. 47.

¹⁰Laurensius Arliman S. (2018). "Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia". *Soumatara Law Review*, Volume 1, Nomor 1, hlm. 211.

C. PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap *Cessionaris* Dalam Pengalihan Piutang Secara *Cessie* KPR Bersubsidi

Asal kata Perlindungan hukum berasal dari kata perlindungan. Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan perlindungan adalah usaha sistematis memberikan sesuatu¹¹. W. J. S Poerwadarminta mengatakan kata perlindungan berasal dari kata lindung yang artinya bernaung meminta pertolongan (kepada yang berkuasa, dan sebagainya) supaya selamat tidak kena bencana dan sebagainya) kata lindung tersebut berubah menjadi perlindungan apabila ditambah awalan pe- yang artinya perbuatan melindungi¹².

Perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) kata dasar pembentuknya, yakni “perlindungan” dan “hukum”. *Black's Law Dictionary* menggunakan kata “*protection*” untuk perlindungan dan mendefinisikannya sebagai “*the act of protecting*”¹³, yang berarti perbuatan dalam rangka memberikan perlindungan. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *Online*, perlindungan memuat 2 (dua) pengertian, yakni tempat berlindung dan hal memperlindungi¹⁴. Dengan demikian, tempat berlindung menyangkut tempat para subyek mendapatkan perlindungan sedangkan hal memperlindungi menyangkut perbuatan untuk memberikan perlindungan.

Perlindungan Hukum di dalam bahasa Inggris disebut dengan *Legal Protection*, sedangkan di dalam bahasa Belanda disebut *Rechtsbechrming*. Harjono memberikan pengertian perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum dan atau perlindungan yang diberikan hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan

¹¹Anonim, *Kamus Besar bahasa Indonesia*, Depdikbud, balai pustaka, Jakarta, Edisi Kedua, 1992, hlm. 595.

¹²W.J.S.poerwadarminta, *Op.Cit*, hlm. 599.

¹³Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, seventh edition, St. Paul Min, 1999, hlm.301.

¹⁴Kamus Besar Bahasa Indonesia online, diakses 1 April 2019.

yang perlu dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum¹⁵. Jadi dapat dikatakan perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan dengan berlandaskan Undang-Undang yang berlaku.

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kuasa atau yang sering disebut dengan hak ini dilakukan secara terukur keluasan dan kedalamannya.¹⁶ Satjipto Raharjo mengatakan bahwa perlindungan hukum hadir di masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertabrakan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut¹⁷.

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*¹⁸.

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral

¹⁵Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008, hlm. 357.

¹⁶Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008, hlm. 357.

¹⁷*Ibid.*,

¹⁸H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 259.

adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral¹⁹.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam hal suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat²⁰.

Dasar pengalihan piutang (*Cessie*) yang menjadi pokok pembahasan adalah perlindungan hukum penerima *Cessie* yaitu *Cessionaris* dalam penyelesaian kredit macet rumah besubsidi. Bila dilihat dari kata *Cessie* maka *Cessie* merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin dan yurisprudensi, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama. Menurut Mariam Daruz Badruzaman yang tulis oleh Puteri Natalia Sari, mengemukakan pendapatnya, *Cessie* adalah suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. Dan merupakan perjanjian kebendaan yang didahului suatu "title" yang merupakan perjanjian obligatoir²¹. Secara teknis yang berkaitan dengan *Cessie*, orang yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur asal) disebut *Cedent*, yang menerima penyerahan (kreditur baru) adalah *Cessionaris*, sedangkan *Cessus* adalah debitur, yang mempunyai utang.

¹⁹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

²⁰*Ibid.*, hlm. 54.

²¹Puteri 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. 15

Pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur di dalam Pasal 613 ayat 1 KUH Perdata :

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain”.

Berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan di atas, jelas bahwa *Cessie* adalah suatu cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atau tagihan atas nama, debitur harus 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. Jika tagihan atas nama dituangkan dalam bentuk surat hutang, maka penyerahan secara fisik surat hutang itu belum mengalihkan hak tagih yang dibuktikan dengan surat yang bersangkutan, untuk mengalihkan tagihannya dibutuhkan akta penyerahan tagihan atas nama disebut akta *Cessie*. artinya pada *Cessie*, hak milik beralih dan dengan dibuatnya akta *Cessie*, maka penyerahan (*levering*) terhadap atas nama telah selesai.

Cessie merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik yang merupakan penyerahan tagihan atas nama dari *Cedent* ke *Cessionaris* berupa tagihan atau piutang yang jelas-jelas atas nama krediturnya artinya apabila *Cessie* belum dilakukan maka tagihan atau piutang masih atas nama kreditur lama. Pada proses *Cessie* ini, tindakan penyerahan tidak berdiri sendiri, akan tetapi melalui suatu peristiwa hukum yang mewajibkan adanya penyerahan. Terjadi penyerahan ini disebut sebagai hubungan hukum obligatoir, yang bisa timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang. Maka dapat dikatakan bahwa 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*²².

Rechtstitel atau peristiwa perdata yang menjadi dasar *Cessie* dikenal dengan nama perjanjian jual beli dan pengalihan piutang (*Cessie*). disinilah terjadi hubungan antara peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut dengan tindakan penyerahannya sendiri (*Cessie*). Apabila dikaitkan dengan rumusan teori kausal dan teori abstrak, maka dalam KUH Perdata masih terlihat dualistis teori yaitu teori kausal dan teori abstrak. Dalam teori kausal hubungannya adalah sebab akibat sebagaimana disampaikan oleh J. Satrio, atas peristiwa *Cessie* ini para meternya adalah sah atau tidaknya peristiwa perdata yang mendasari tindakan penyerahan tersebut. Apabila peristiwa perdatanya batal atau dibatalkan maka demikian juga tindakan penyerahannya adalah batal atau dengan kata lain pihak penerima piutang (kreditur baru) tidak berhak untuk menerima piutang²³.

Dalam praktik, disini apabila terjadi perjanjian jual beli dan pengalihan piutang yang cacat hukum, batal ataupun dibatalkan, maka penyerahannya juga batal, dan akibatnya si penerima penyerahan (kreditur baru) tidak menjadi pemilik atas piutang yang dialihkan tersebut. Sebagai pertimbangan dari pendapat teori abstrak, bahwa penyerahan harus didasarkan atas adanya kehendak untuk menyerahkan. Kehendak untuk menyerahkan tersebut tampak pada peristiwa perdata (*rechtstitel*)nya. *Rechtstitel* disini merupakan peristiwa yang berdiri sendiri dengan penyerahan. Teori abstrak tidak mensyaratkan titel yang sah, hanya mensyaratkan adanya suatu titel saja²⁴.

Jadi dengan telah dilaksanakannya perjanjian obligator dalam hal ini penulis contohkan sama yaitu dengan perjanjian jual beli dan pengalihan piutang, apabila perjanjian tersebut batal atau dibatalkan maka bisa saja penyerahannya tetap sah. Hal ini tetap harus mengingat Pasal 584 KUH Perdata tentang cara memperoleh hak milik yaitu :

²²Rachmad Setiawan, J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm. 4

²³*Ibid.*,

²⁴Maria S. W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996 hlm. 67

“Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu”.

Penyerahan tersebut harus dilakukan oleh orang yang berhak atas barang tersebut atau pemilik yang sah. Teori abstrak disini dalam praktik memberikan perlindungan hukum kepada pembeli terakhir apabila ternyata barang atau piutang tersebut telah dialihkan lagi kepada pihak pembeli terakhir yang beritikad baik. Berkaitan dengan rumusan masalah yaitu mengenai perlindungan hukum pembeli *Cessei* khususnya *Cessionaris* dan pemberitahuan kepada *Cessus* setelah dilakukannya penandatanganan akta *Cessie* tersebut, maka hal ini sering ditemui dalam bisnis perbankan, apabila ada debitur yang mulai mengalami kesulitan pengembalian fasilitas kredit kepada bank. Memang masih ada debitur-debitur yang kooperatif dalam upaya menyelesaikan permasalahan kreditnya. Akan tetapi yang lebih banyak ditemui adalah apabila debitur telah mulai masuk ke kolektibilitas dalam perhatian khusus ataupun kredit macet, sulit untuk melakukan koordinasi dengan bank bahkan ada kemungkinan debitur tersebut menghilang (tidak kooperatif). Artinya dalam penyelesaian kredit macet tersebut telah mengalami kebutuhan baik secara struktural maupun non struktural tidak ada jalan keluarnya baik secara litigasi dan non litigasi, dimana debiturnya sudah menghilang. Dengan kondisi demikian, dengan penuh pertimbangan kreditur (Bank) mengambil jalan penyelesaian kredit macet rumah bersubsidi dengan cara mempergunakan *Cessie*.

Berkaitan dengan *Cessie* dalam Pasal 613 ayat 2 KUH Perdata, menyebutkan :

“Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya”.

Dari hal tersebut dapat diartikan bahwa *Cessie* yang telah terjadi antara *Cedent* dengan *Cessionaris* adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *Cessus* sebelum kepadanya diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya. Tidak ada akibat hukum disini artinya *Cessus* tetap menganggap bahwa krediturnya pada saat itu adalah

kreditur awal, dimana dengan ketidaktahuannya itu jika *Cessus* tetap melakukan pembayaran angsuran atau pengembalian fasilitas kredit kepada *Cedent*, meskipun anggapan *Cessus* tersebut tidak benar karena senyata-nyatanya piutang telah beralih menjadi milik *Cessionaris* maka dia tidak dapat dipersalahkan.

Pada *Cessie*, mengenai pemberitahuan terhadap akan adanya *Cessie* telah diketahui dan dimuat dalam Perjanjian Kredit (PK) yang telah ditandatangani antara bank (kreditur) dan debitur, tinggal tentang siapa yang memberitahukan kepada *Cessus* terhadap telah terjadinya *Cessie* tersebut. Hal ini bisa saja pemberitahuan itu dilakukan oleh *Cedent* atau *Cessionaris*, tergantung dari kesepakatan yang dituang dalam diperjanjian pengalihan piutang itu sendiri. Biasanya pemberitahuan itu disebutkan bahwa akan diberitahukan oleh *Cedent* kepada *Cessus* kemudian diikuti pula oleh *Cessionaris*.

Selain itu bila dilihat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMH) dari fungsinya, maka SKMHT adalah sebagai surat kuasa bagi bank sebagai kreditur untuk mewakili debitur dalam pemberian pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996) dalam Pasal 15 telah ditetapkan beberapa syarat mengenai substansi SKMHT yaitu tidak memuat kuasa untuk memberikan tindakan hukum lainnya, melainkan hanya terkait pembebanan hak tanggungan; tidak mencantumkan adanya kuasa substitusi; menuliskan secara jelas objek tanggung, jumlah kredit serta identitas kreditur dan debitur. Masa berlakunya SKMHT untuk KPR bersubsidi ini sampai dengan masa kredit berakhir sebagaimana diatur Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Oleh karena itu dalam melakukan perjanjian kredit, cukup pengikatan jaminannya dengan penandatanganan SMKHT dan tidak memuat kuasa substitusi artinya dengan adanya pengalihan piutang tersebut maka SKMHT tidak dapat dipidahkan atau dipergunakan oleh penerima *Cessie* (*Cessionaris*).

Menurut Alwesius, "SKMHT adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada

Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa”²⁵. Berdasarkan hal tersebut, maka sebuah SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang kemudian lebih dikenal dengan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Penyerahan piutang yang dilakukan oleh *Cedent* kepada *Cessionaris* tidak mengakibatkan hapusnya utang piutang tersebut, maka Hak dan kewajiban atau prestasi atas perjanjian pokok yang beralih dari *Cedent* kepada *Cessionaris*. Dalam hal untuk memberikan perlindungan hukum kepada *Cessionaris* menurut Pasal 621 KUHPerdara, agar kepastian hukum mengenai Hak Keperdataan ikut terlindungi yang didapat oleh pemenerina *Cessie* (*Cessionaris*), yang mana hak tersebut dapat diperoleh dengan melalui Putusan Pengadilan. Berkaitan dengan hal itu akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan proses penghapusan hutang (atau roya) di dalam Hak Tanggungan atau hipotek atau untuk balik nama sertipikat yang dijadikan jaminan utang debitur, akan tetapi merupakan pengalihan piutang saja dari kreditor lama kepada kreditor baru yang kemudian peralihan tersebut dicatat di dalam sertipikat hak tanggungan jika telah terdaftar hak tanggungan sehingga menjadi pemegang hak tanggungan peringkat II (dua). Hal ini merupakan salah satu perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pembeli *Cessie* (yang mana menurut Undang-Undang pembeli *Cessie* memiliki Hak tagih terhadap obyek tersebut). Namun perlindungan hukum seperti yang tersebut masih belum sempurna, karena pembeli *Cessie* masih belum memiliki Hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dalam hal ini mengenai akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris belum dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak tanah di BPN karena beluam ada aturan perundang-ungan yang mengaturnya untuk itu. Sehingga seperti yang telah terjadi *Cessionaris* mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih, agar dari Putusan

²⁵Alwesius, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT), 08 September 2021, <http://alwesius.blogspot.com/2011/09/blog-post.html>, (07.51).

Pengadilan Negeri (PN) tersebut dapat menjadi dasar peralihan nama sertipikat (didalam penetapannya, PN memerintahkan BPN untuk dapat mengalihkan nama yang tertulis di sertipikat menjadi nama pembeli *Cessie* sesuai dengan Pasal 621 KUHPerdara tersebut). Hal ini seperti penetapan pengadilan nomor : 142/Pdt.P/2017/PN. menyebutkan, bahwa hakim menerima permohonan *Cessie* dengan didasari "...berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan Negeri menganggap cukup layak dan pantas untuk memeriksa dan menyelesaikan permasalahan *Cessie* ini dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka permohonan pemohon cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga dapat dikabulkan."

D. PENUTUP

Kepastian hukum mengenai Hak Keperdataan yang dapat melindungi pemenerina *Cessie (Cessionaris)*, pada saat ini dapat dilalukan melalui gugatan perdata, sedang akta otentik jual beli pituang dan penyerahan pitang tersebut belum dapat secara langgung dipergunakan untuk proses balik nama sertipikat pada katar pertanahan setembat, hal ini karena beluam ada peraturan perundang-undang yang mengaturnya. untuk halmana hak tersebut dapat diperoleh dengan melalui Putusan Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Depdikbud, Balai Pustaka, Jakarta, Edisi Kedua, 1992.
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, St. Paul Min, 1999.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*, Ind-Hil-Co, Jakarta, 2005.
- _____, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid I*, Ind-Hill. Co, Jakarta, 2012.
- H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

- Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, 1999.
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Publishing, Malang, 2005.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Maria S. W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2012.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991.
- Rachmad Setiawan, J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja grafindo Pustaka, Jakarta, 2004.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Suharnoko, *Doktrin subrograsi, Novasi dan Cessie*, Cet. Ke-1, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Suharsmi Arikunto, *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktik*, PT RinekaCipta, Jakarta, 1993.
- Sutan Remy Sjahdenie, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbangbagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit*, Institut bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.

Jurnal :

- Mario Julyano, *Jurnal Crepido, Dasar-Dasar Pemikiran Hukum, Filsafat dan Ilmu Hukum*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2019.
- R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang ", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, 2016.

Website :

Alwesius, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT), 08 September 2021, <http://alwesius.blogspot.com/2011/09/blog-post.html>, (07.51).