

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) MELALUI AKTA NOTARIS

Widya Padmasari

Lembaga Perlindungan dan Pengembangan
Sumber Daya Manusia (LP2SDM)
Jl. Kol. Sugiono 17, Sidoarjo
Email : widya.padmasari@gmail.com

Abstrak

Cessie tidak secara nyata disebutkan dalam KUH Perdata. Sehubungan dengan itu adanya akta notaris maupun akta dibawah tangan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi dalam proses pengalihan piutang atas nama. Akan tetapi keberadaan akta perjanjian pengalihan piutang tersebut belum akan mengikat ataupun akan memberikan akibat hukum apapun juga kepada *cessus* (debitur) apabila telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* itu tidak diberitahukan kepada *cessus* (debitur) atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui *cessus* (debitur). Dalam peristiwa *cessie* ada kemungkinan *cessus* (debitur) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditor lain. *Cessie* yang telah terjadi antara *cedent* (kreditor awal) dengan *cessionaris* (kreditor baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum kepadanya diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, *Cessie*, Akta Notaris.

Abstract

Cessie is not clearly mentioned in the Civil Code. In connection with this the existence of notarial deed and under-hand deed is an absolute requirement to be fulfilled in the process of transferring receivables on behalf of. However, the existence of the deed of transfer agreement will not be binding nor will it give any legal consequences to the *cessus* (debtor) if the transfer of the receivables is *cessie* it is not notified to the *cessus* (debtor) or in writing not approved or approved by the debtor. In the event of a *cessie* there is a possibility that the *cessus* (debtor) does not know that the debt has been transferred to another creditor. *Cessie* that has occurred between the *cedent* (the initial creditor) and the *cessionaris* (new creditor) is not having legal consequences for the *cessus* (debtor) before he is notified or approved in writing or admitted.

Keywords: legal protection, *cessie*, notary deed

PENDAHULUAN

Bisnis di dunia perbankan yang semakin berkembang memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi masyarakat pada umumnya dan peningkatan kesejahteraan masyarakat pada khususnya. Geliat perekonomian masyarakat semakin aktif dan hidup dengan hadirnya berbagai lembaga keuangan ditengah-tengah masyarakat.

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang usaha pokoknya menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dan menyalurkan kembali dana masyarakat (*lending*). Kegiatan *lending* atau dikenal juga dengan perkreditan merupakan kegiatan kepada masyarakat perorangan ataupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsi ataupun untuk meningkatkan produksi usahanya.

Disini fungsi bank sebagai perantara, mengingat sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukanlah dana milik bank sendiri karena modal tiap-tiap bank juga sangat terbatas, melainkan merupakan dana-dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut.

Mengingat hal tersebut, maka dalam proses pemberian kredit haruslah *prudent* atau selalu dilakukan dalam prinsip kehati-hatian. Pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal *the fives of credit* atau 5C yaitu: 1) *character* (watak), 2) *capital* (modal), 3) *capacity* (kemampuan), 4) *collateral* (jaminan), 5) *condition of economy* (kondisi ekonomi).

Meskipun bank pada umumnya selalu menjalankan asas *prudential* (kehati-hatian) akan tetapi kemungkinan terjadinya *wanprestasi* atau *default* selalu ada. Kredit yang telah diberikan tidak selamanya berkualitas lancar.

Bank sebagai kreditur tentu tidak serta merta melakukan tindakan hukum untuk mematikan usaha debitur dengan melakukan eksekusi terhadap asset-asset debitur yang mengakibatkan debitur kehilangan segala-galanya. Bank sedapat mungkin akan menghindari tindakan hukum atas asset debitur karena bagaimanapun debitur adalah mitra usaha yang sangat penting bagi Bank dalam meningkatkan pendapatan bank. Karena itu bank sebagai kreditur memiliki kewajiban untuk membina dan memberikan bantuan manajemen serta memberikan keringanan kepada para debitur dalam menyelesaikan hutangnya.

Salah satu cara untuk menyelesaikan masalah kredit macet sebelum berujung pada pelelangan adalah dengan menggunakan *cessie*. Berkaitan dengan praktik notaris maupun PPAT, *cessie* atau pengalihan piutang ini dibuat dengan akta notariil. *Cessie* atau pengalihan piutang yang terjadi



dalam praktik adalah jika terjadi tindakan penyerahan tagihan atas nama antara kreditor lama kepada kreditor baru.

Rumusan masalahnya adalah, “bagaimana perlindungan hukum untuk para pihak khususnya bagi kreditor baru (*cessionaris*) dan debitur (*cessus*) dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *cessie*? Serta bagaimana status hak tanggungan yang melekat setelah dilakukan penandatanganan akta *cessie*?”

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹ Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif yang pada dasarnya merupakan jenis penelitian kualitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya. Penelitian deskriptif kualitatif menafsirkan dan menuturkan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam masyarakat, pertentangan antara 2 (dua) keadaan atau lebih, hubungan antar variabel, perbedaan antar fakta, pengaruh terhadap suatu kondisi, dan lain-lain. Masalah yang diteliti mengacu pada studi kuantitatif, studi komparatif serta dapat juga menjadi sebuah studi korelasional satu unsur bersama unsur yang lainnya. Kegiatan meliputi pengumpulan data, menganalisis data, menginterpretasi data dan diakhiri dengan sebuah kesimpulan yang mengacu pada penganalisisan data tersebut. Tujuan akhir penelitian ini bukan semata-mata untuk menjelaskan secara menyeluruh masalah yang akan diteliti dan diamati saja, namun juga akan menjadi pedoman selama penelitian agar selalu searah dengan rumusan masalah serta pertanyaan penelitian/identifikasi masalah.²

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2012, hlm. 43.

²www.informasi-pendidikan.com/2013/08/penelitian-deskriptif-kualitatif.html

PEMBAHASAN

Perlindungan hukum bagi para pihak khususnya *cessionaris* (kreditur baru) dan *cessus* (debitur) dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata.

Cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atau penyerahan tagihan atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Disepakati pula istilah teknis hukum 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.

Pasal 613 ayat 1 KUH Perdata berbunyi : “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.”

Pasal 613 ayat 2 KUH Perdata berbunyi : “Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.”

Pasal 613 KUH Perdata tersebut berada dalam Bagian Kedua Buku Kedua KUH Perdata dibawah judul Tentang Cara Memperoleh Hak Milik, jadi *cessie* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penyerahan dalam proses *cessie* adalah penyerahan tagihan atas nama dari *cedent* ke *cessionaris*. Telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan tagihan atas nama adalah tagihan atau piutang yang jelas atas nama krediturnya (dalam hal ini apabila *cessie* belum dilakukan maka tagihan atau piutang masih atas nama kreditur lama). Dalam tagihan atas nama jelas kepada siapa utang tersebut harus dibayar.

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.

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*.³ Dalam permasalahan ini, *rechtstitel* atau peristiwa perdata yang menjadi dasar *cessie* dikenal dengan nama perjanjian jual beli dan pengalihan piutang.

Permasalahan disini adalah hubungan antara peristiwa perdata (*rechtstitel*)

tersebut dengan tindakan penyerahannya sendiri (*cessie*). Apabila dikaitkan dengan rumusan teori kausal dan teori abstrak, masih banyak perdebatan KUH Perdata menganut teori kausal ataukah teori abstrak.

Teori kausal hubungannya adalah sebab akibat sebagaimana disampaikan oleh J. Satrio, maka atas peristiwa *cessie* ini parameternya adalah apakah peristiwa perdata yang mendasari tindakan penyerahan tersebut sah? 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 piutang tersebut⁴. 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 saja.⁵ 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 yang berbunyi 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.

³ Rachmad Setiawan, J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, 2010, National Legal Reform Program : Jakarta, hlm. 4

⁴ *Ibid*, hlm. 14

⁵ *Ibid*, hlm. 15-16

Penyerahan tersebut harus dilakukan oleh orang yang berhak atas barang tersebut atau pemilik yang sah. Teori abstrak disini dalam praktik memberikan perlindungan 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 terhadap para pihak khususnya *cessionaris* dan *cessus* dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *cessie*, maka penulis menyoroti bahwa hal ini akan sangat banyak kemungkinannya ditemui dalam praktik. Terutama kenyataan yang 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 macet, sulit untuk melakukan koordinasi dengan bank bahkan ada kemungkinan debitur tersebut menghilang (tidak kooperatif).

Apabila dalam kondisi demikian, dengan penuh pertimbangan bank akan mencari jalan dalam penyelesaian kreditnya. Salah satunya dengan lembaga *cessie*, apabila ada calon pembeli piutang yang berminat baik itu orang pribadi ataupun bank lain (badan hukum). Calon pembeli piutang disini bisa juga selain bank sebagai badan hukum, yaitu orang pribadi. Dasar kewenangan pengalihan piutang adalah perjanjian kredit sendiri yang dibuat oleh debitur dengan bank selaku kreditur awal. Dimana perjanjian kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata).

Kembali pada redaksi Pasal 613 angka 1, 2 KUH Perdata, bahwa: *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. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.*

Seperti telah dijelaskan, bahwa dalam peristiwa *cessie* ada kemungkinan debitur (*cessus*) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditur lain. Dan sesuai bunyi Pasal 613 angka 2 KUH Perdata: “...tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya..”, maka dapat diartikan bahwa *cessie* yang telah terjadi antara *cedent* (kreditur awal) dengan *cessionaris* (kreditur baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum kepadanya



diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya. Tidak ada akibat hukum disini artinya *cessus* (debitur) tetap menganggap bahwa krediturnya pada saat itu adalah kreditur awal, dimana dengan ketidaktahuannya itu *cessus* (debitur) tetap melakukan pembayaran angsuran atau pengembalian fasilitas kredit kepada *cessionaris* (kreditur awal), meskipun anggapan *cessus* (debitur) tersebut tidak benar karena senyata-nyatanya piutang telah beralih menjadi milik *cessionaris* (kreditur baru).

Apabila terjadi hal demikian maka dalam hukum perikatan dikenal sebagai *Onverschuldigde Betaling* yaitu pembayaran utang yang tidak diwajibkan. Yang diatur dalam Pasal 1359 alinea 1 KUH Perdata yang berbunyi : *Tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu utang, apa yang telah dibayarnya dengan tidak diwajibkan dapat dituntut kembali.*

Disini ada semacam itikad baik atau tidak baik dari *cessus* (debitur), dimana apabila *cessus* (debitur) tidak atau belum mengetahui adanya pengalihan piutang tersebut ke *cessionaris* (kreditur baru) dan dengan itikad baik tetap membayar kewajiban/angsurannya kepada *cedent* (kreditur awal) maka tindakannya masih bisa dibenarkan, akan tetapi apabila *cessus* (debitur) sebenarnya sudah mengetahui pengalihan piutang tersebut dan tetap membayar kepada *cedent* (kreditur awal) maka tindakannya tersebut bisa tidak memperoleh perlindungan hukum dengan dinyatakan pembayarannya kepada *cedent* (kreditur awal) tidak sah, dan perlindungan hukum kepada *cessionaris* (kreditur baru) adalah tetap berhak menagih atas pembayaran yang telah dibayarkan kepada *cedent* (kreditur awal) tersebut. Menurut HFA Vollmar, “kelalaian dalam pemberitahuan kepada *cessus* berakibat bahwa pembayaran tagihan yang dilakukan oleh *cessus* kepada *cedent* atau kreditur lama tetap sah, asal *cessus* dengan jujur beranggapan bahwa *cedent* masih sebagai krediturnya.”

Dalam praktik apabila pembayaran angsuran ini dilakukan dalam tenggat waktu perbulan, karena tidak menutup kemungkinan fasilitas kredit tersebut berupa angsuran yang harus dibayar setiap bulan ataupun berupa plafon yang harus dibayar bunga setiap bulan.

Dalam pelaksanaan pemberitahuan ini, selain di Pasal 613 KUH Perdata tidak diatur mengenai tenggat waktu maksimal harus dilakukannya pemberitahuan tersebut kepada *cessus* (debitur), juga tidak diatur siapa yang harus melakukan pemberitahuan kepada *cessus* (debitur). Apakah pihak *cedent* (kreditur awal) selaku yang mengalihkan piutang, ataukah *cessionaris* (kreditur baru) selaku penerima atas pengalihan piutang tersebut, ataukah pihak Notaris sebagai pihak ketiga yang mempunyai kedudukan netral apabila akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang tersebut dibuat secara notariil.

Apabila yang memberitahukan kepada *cessus* (debitur) adalah *cedent* (kreditur awal) adalah untuk kepentingan agar *cessus* (debitur) mengetahui bahwa kreditur yang bersangkutan saat ini adalah sudah bukan lagi *cedent* (kreditur awal) lagi, melainkan sudah berpindah menjadi *cessionaris* (kreditur baru) dengan konsekuensinya adalah pembayaran angsuran selanjutnya wajib dibayarkan kepada *cessionaris* (kreditur baru) beserta jaminan ataupun dokumen-dokumen perkreditan yang telah diserahkan kepada *cessionaris* (kreditur baru), termasuk apabila akan dilakukan pelunasan kredit konfirmasi diajukan kepada *cessionaris* (kreditur baru).

Bagaimana apabila yang memberitahukan telah dilaksanakannya *cessie* tersebut adalah *cessionaris* (kreditur baru) kepada *cessus* (debitur). Dengan tidak hadirnya *cessus* (debitur) saat penandatanganan perjanjian jual beli dan pengalihan piutang, tentu saja *cessus* (debitur) tidak mengetahui identitas *cessionaris* (kreditur baru)nya. Wajar dalam hal ini apabila *cessus* (debitur) tidak serta merta percaya apabila ada pihak yang mengaku telah menerima pengalihan piutang atas namanya dengan tanpa ada dokumen yang melampirinya sama sekali. Langkah perlindungan hukum yang bisa diberikan kepada *cessus* adalah dengan meminta asli salinan akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang tersebut atau berupa fotocopi legalisasi notaris.

Fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan terutama, selalu diikuti dengan kegiatan pemberian jaminan. Pemberian jaminan disini dituangkan dalam perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau pengakuan hutang. Seperti telah dijelaskan, bahwa dalam proses pemberian fasilitas kredit perbankan secara umum menggunakan instrumen analisa yang dikenal dengan “*the five of C*”, yang salah satunya adalah *collateral* (jaminan). Jadi selain *character* (karakter), *capital* (modal), *capacity* (kemampuan) dan *condition of economy* (kondisi ekonomi), *collateral* (jaminan) menjadi faktor yang sangat menentukan dalam pemberian fasilitas kredit. Karena tidak menutup kemungkinan, meskipun telah dilakukan analisa mendalam terhadap calon nasabah, pada saat kredit berjalan nasabah tersebut mengalami *default* dan sampai di kolektibilitas macet. Disini fungsi dari faktor *collateral*, guna menjamin pengembalian kembali atau pelunasan atas fasilitas kredit melalui proses penyelamatan dan penyelesaian kredit.

Penyerahan piutang yang dilakukan oleh *cedent* (kreditur awal) kepada *cessionaris* (kreditur baru) tidak mengakibatkan lunasnya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dengan tetap berlakunya perjanjian pokok, maka tetap berlaku pula perjanjian pengikatan jaminannya sebagai *accessoir*. Hak dan kewajiban atau prestasi atas perjanjian pokok yang beralih dari *cedent* (kreditur awal) kepada *cessionaris* (kreditur baru), juga



ikut mengalihkan segala hak dan kewajiban dari perjanjian pengikatan jaminannya. Apabila suatu piutang yang timbul dari perjanjian kredit dengan diberikan jaminan hak tanggungan dialihkan dengan perjanjian *cessie*, maka segala hak dan kewajiban dari hak tanggungan ikut beralih kepada *cessionaris* (kreditur baru).

Hal ini diatur dalam Pasal 16 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan berikut:

1. *Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.*
2. *Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.*
3. *Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah hak tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
4. *Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
5. *Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah tersebut dan dengan memperhatikan penjelasan pasalnya, maka peralihan hak tanggungan tersebut terjadi karena hukum. Oleh karena itu peralihan hak tanggungan sebagai *accessoir* dari perjanjian pokok, tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan beralihnya hak tanggungan itupun cukup dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan akta pengalihan piutang (*cessie*)nya sebagai dasar beralihnya suatu piutang kepada kreditur yang baru (*cesionaris*).

Dengan melihat uraian-uraian diatas, jelas 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. Apabila hak tanggungan disini dibebankan untuk menjamin hutang kepada

satu-satunya kreditur berdasarkan perjanjian kredit, maka pengalihan hak tanggungan disini relatif dapat dilakukan dengan mudah dan cepat karena tidak melibatkan banyak pihak. Akan lebih kompleks apabila jaminan hak tanggungan tersebut digunakan untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh lebih dari satu kreditur seperti yang terjadi pada kredit sindikasi. Jelas karena melibatkan banyak kreditur maka proses peralihan piutang maupun hak tanggungannya akan lebih rumit dan memakan waktu yang lebih lama.

Oleh karena itu lembaga *cessie*, dalam praktik perbankan masih menjadi salah satu pilihan untuk proses penyelamatan maupun penyelesaian kredit. Sebagai penerima hak tagih, *cessionaris* (kreditur baru) dapat dengan segera menerima dokumen jaminan yaitu sertipikat hak milik, sertipikat 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. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dengan melihat wilayah hukum dari objek hak tanggungan itu berada dan terdaftar. Hak preferen adalah hak yang dimiliki oleh kreditur untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan agunan, sebagaimana bunyi pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Dalam proses pendaftaran pengalihan hak tanggungan ini, *cessionaris* diwajibkan membawa kelengkapan dokumen-dokumen ke Kantor Pertanahan setempat, yaitu identitas *cedent* (kreditur awal) dan *cessionaris* (kreditur baru), perjanjian *cessie*, sertipikat hak milik, sertipikat hak tanggungan, dokumen-dokumen pendukung agunan seperti IMB, PBB (jika diperlukan).

Proses yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam peralihan hak tanggungan melalui beberapa tahap, yaitu :

- Pendaftaran peralihan hak tanggungan
- Pencatatan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan
- Penyalinan catatan atas perubahan data kreditur yang baru (*cessionaris*) pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan berdasarkan akta *cessie* yang dilampirkan

Dari keseluruhan tahap tersebut, peralihan hak tanggungan ini baru dianggap berlaku dan mengikat pihak ketiga adalah sejak tanggal dilakukan



pencatatan di buku tanah, sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan.

Sehingga dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru dan bukan pembebasan dan pemasangan kembali hak tanggungan (Roya Pasang).

Dalam setiap pembebanan dan/atau pengalihan Hak Tanggungan diwajibkan adanya pendaftaran di kantor pertanahan. Kewajiban ini berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) juncto Pasal 16 ayat (2) Undang-undang No.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 KUH Perdata.

Sehubungan dengan pendaftaran pengalihan hak tanggungan akibat terjadinya pengalihan atas hutang yang dijamin dengan hak tanggungan kepada pihak ketiga, Kantor Pertanahan akan mencatatkan peralihan itu pada buku tanah hak tanggungan dan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan itu pada sertipikat hak tanggungan dan pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sejak tanggal dilakukannya pendaftaran pengalihan hak tanggungan tersebut maka pengalihan hak tanggungan itu berlaku dan mengikat pula bagi pihak ketiga.

KESIMPULAN

Cessie tidak secara nyata disebutkan dalam KUH Perdata. Sehubungan dengan itu adanya akta notaris maupun akta dibawah tangan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi dalam proses pengalihan piutang atas nama. Dalam peristiwa *cessie* ada kemungkinan debitur (*cessus*) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditur lain. *Cessie* yang telah terjadi antara *cedent* (kreditur awal) dengan *cessionaris* (kreditur baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum kepadanya diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya.

Perlindungan hukum kepada *cessionaris* (kreditur baru) adalah tetap berhak menagih atas pembayaran yang telah dibayarkan kepada *cedent* (kreditur awal) tersebut, dalam hal *cessus* (debitur) sudah mengetahui atas pengalihan piutang tersebut dan tetap melakukan pembayaran ke *cedent* (kreditur awal) dengan dinyatakan atas pembayaran ke *cedent* tersebut tidak sah. Sedangkan langkah perlindungan hukum yang bisa diberikan kepada *cessus* (debitur) saat dilakukan pemberitahuan oleh pihak *cessionaris* (kreditur baru) yang belum dikenalnya, adalah dengan meminta asli salinan akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang tersebut atau berupa fotocopi yang telah dilegalisasi notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahid, Mariyadi, Sunardi. 2017. *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Tangerang Selatan: Nirmana Media.
- Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Perbankan Cet. Ketiga*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Habib Adjie. 2014. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Cet. Keempat*, Bandung: PT Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2013. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik Cet. Ketiga*, Bandung : PT Refika Aditama.
- Herlien Budiono. 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Ketiga*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Johnny Ibrahim. 2007. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Cet. Ketiga*, Malang : Bayumedia Publishing.
- J. Satrio. 1991. *Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Bandung : Alumni.
- Rachmad Setiawan. J. Satrio. 2010. *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta : National Legal Reform Program.
- R.M Suryodiningrat. 1985. *Azas-azas Hukum Perikatan Edisi Kedua*, Bandung : Tarsito.
- Suharnoko, Endah Hartati. 2006. *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Sutarno. 2004. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung : Alfabeta.