



Article History:

Received: 10 -11-2025

Received in Revisied: 30 -11-2025

Accepted: 30 -11-2025

Publish: 30 -11-2025

Kata kunci:

*Kredit macet, Cessie/
Pengalihan Utang, Kreditur,
Debitur*

Key Words:

*Bad credit, Cessie/ Debt
Transfer, Creditor, Debtor*

ISSN (print): 2722-7448

ISSN (on-line): 2722-7456

Korespondensi Penulis:

Juliman

Email:juliman@gmail.com



Perlindungan Hukum terhadap Debitur Kredit Macet Akibat Praktek Cessie dalam Perjanjian Perbankan

Juliman, Kadek Wiwik Indrayanti

Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Merdeka Malang

Abstrak

Debitur yang wanprestasi sering membuat kreditur memilih mekanisme cepat untuk memperoleh kembali piutangnya, salah satunya melalui cession atau pengalihan piutang kepada pihak ketiga. Meskipun praktik cession sah dan diakui dalam sistem hukum Indonesia, hingga kini belum terdapat regulasi khusus yang secara rinci mengatur prosedurnya sehingga membuka peluang terjadinya tindakan yang merugikan debitur, terutama mereka yang memiliki sisa hutang relatif kecil namun tetap menjadi objek pengalihan tanpa pemberitahuan yang memadai. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan deskriptif analitis untuk mengkaji pengaturan cession dan perlindungan hukum bagi debitur. Secara yuridis, cession diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan serta beberapa regulasi khusus seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Fidusia, dan ketentuan Bank Indonesia. Pada prinsipnya, cession dapat dilakukan sepanjang disepakati para pihak melalui perjanjian baru. Namun, apabila pengalihan piutang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada debitur, perikatan tersebut berpotensi tidak sah karena objek piutang masih melekat pada debitur. Dengan demikian, pengalihan piutang yang tidak diinformasikan kepada debitur dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi debitur dari pelaksanaan cession yang merugikan.

Abstract

Debtors who default often make creditors choose a quick mechanism to recover their receivables, one of which is through cession or the transfer of receivables to a third party. Although the practice of cession is legal and recognized in the Indonesian legal system, until now there is no specific regulation that specifically regulates the procedure, thus opening the opportunity for actions that are detrimental to debtors, especially those who have relatively small remaining debts but are still the object of transfer without adequate notification. This study uses a normative method with a descriptive analytical approach to examine the regulation of cession and legal protection for debtors. Legally, cession is regulated in the Civil Code Book III on Contracts as well as several special regulations such as the Mortgage Law, the Fiduciary Law, and Bank Indonesia provisions. In principle, cession can be carried out as long as it is agreed by the parties

through a new agreement. However, if the transfer of receivables is carried out without notification to the debtor, the agreement is potentially invalid because the object of the receivable is still attached to the debtor. Thus, the transfer of receivables that is not informed to the debtor can be cancelled or even void by law, thus providing legal protection for the debtor from the implementation of a detrimental assignment.

1. Latar Belakang

Proses penarikan aset yang dilakukan kreditur pada debitur wanprestasi dengan agunan sertifikat rumah atau tanah dapat dilakukan dengan beberapa macam cara diantaranya penyerahan dengan sukarela yakni dijual segera bila debitur berkehendak atau sepakat, cara lain akan dilakukan lelang aset bila debitur tak berkeinginan menyerahkan dengan cara sukarela atau penjualan aset tak segera terjual, pada lelang aset kreditur wajib mengikuti proses- prosesnya secara benar agar dibelakang hari tidak mendapat gugatan dari debitur yang merasa dirugikan saat lelang aset agunan tak dilakukan secara benar tahapan proses pelaksanaannya. Cara lainnya bila kreditur ingin cepat hutangnya terlunaskan umumnya kreditur melakukan penjualan piutang debitur kepada pihak ketiga dengan cara cessie. Tetapi cara ini sebenarnya tak cukup jelas aturan proses – proses pelaksanaannya, artinya dalam aturan hukum di Indonesia tak banyak aturan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan cessie yang sangat jelas agar dapat terlaksana dengan baik.

Cessie sendiri hanya diatur pada pasal 613 KUH Perdata yang berisi bunyi :

“Penyerahan piutang - piutang atas nama dan barang - barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah 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. Penyerahan surat - surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya ; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”

Cessie yang dilaksanakan di Indonesia umumnya bagi kredit macet perbankan yang mana debitur telah wanprestasi sementara kreditur memiliki keinginan agar piutang yang dimiliki dapat segera diterima alias tidak lagi harus menagih kepada debitur yang kemungkinan besar tak lagi mampu melunasi kreditnya tersebut (Yangin, 2016). Terapi tindakan Cessie ini di anggap sah dan dapat dilakukan di Indonesia tetapi memang tak terdapat satu aturanpun yang mengatur pelaksanaannya agar tidak dilakukan sewenang - wenang. Karena pelaksanaan Cessie pada prakteknya terkadang sangat merugikan debitur apalagi debitur yang sisa hutangnya tidak banyak atau sisa sedikit karena umumnya kreditur akan mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga hanya sesuai sisa pokok hutang debiturnya ditambah biaya - biaya yang harus dibayarkan (Yusmita, 2019). Sementara umumnya tindakan Cessie ini membuat debitur yang wanprestasi hampir tidak dapat memperoleh haknya karena pada dasarnya pembeli cessie umumnya akan berupaya meminta rumah milik debitur baik secara sukarela atau secara paksa atau umumnya

minimal akan diminta sejumlah bayaran uang dari biaya yang telah dibayarkan kepada kreditur lama tetapi biasanya hal tersebut dihitung sangat memberatkan debitur wanprestasi sehingga tentunya sangat merugikan hak - hak debitur.

Contoh kasus terjadi pada debitur salah satu Bank BUMN di Surabaya dengan nama debitur berinisial Ibu S yang mana Ibu S memiliki kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank BUMN tersebut dimana tanggungan kredit yang harus dicicil Bu S setiap bulannya yang mana harus diselesaikan hingga jangka waktu hingga 15 tahun. Tetapi pada cicilan tahun ke delapan terjadi permasalahan atas keuangan Bu S sehingga dirinya tak dapat melakukan kewajibannya melakukan cicilan setiap bulannya sehingga akhirnya diajukan keringanan pembayaran pada Bank BUMN tersebut dan diberikan keringanan dengan mengecilkan cicilan setiap bulannya. Tetapi apa daya rupanya dengan pengecilan cicilan tersebut yang dianggap tidak signifikan membuat Bu S kembali tak mampu membayar cicilan setiap bulannya sehingga sempat mengalami tunggakan cicilan beberapa bulan lamanya sehingga akhirnya kembali ingin dilakukan restrukturisasi kedua kalinya tetapi pengajuan tersebut ditolak pihak kreditur atau Bank sehingga akhirnya kredit Bu S mengalami kredit macet hingga sekian waktu lamanya. Karena dirasakan kreditnya tidak lagi ada pembayaran dan tanpa adanya komunikasi tanpa memberikan solusi apapun pihak kreditur atau Bank akhirnya melakukan cessie pada piutang Bu S yakni menjual sisa pokok piutang Bu S yang tertunggak kepada pihak ketiga (kreditur baru). Setelah proses cessie tersebut dilakukan, kemudian pembeli cessie mendatangi Bu S dan meminta Bu S untuk membayar piutangnya dengan menjual rumahnya dengan jumlah nilai atau harga yang fantastis sesuai keinginan kreditur baru nilai yang diminta mencapai hingga lebih 3 kali lipat sisa pokok hutang Bu S sehingga dalam hal ini Bu S tentunya sangat dirugikan sebagai pihak debitur.

Kasus cessie pada umumnya dilakukan pihak kreditur agar segera dapat memperoleh kembali kredit (uang) yang telah dipinjamkan terhadap pihak debitur yang mengalami gagal bayar agar tidak terjadi kerugian di pihak kreditur (Rahmadinata, 2022). Tetapi perlakuan tersebut umumnya sering merugikan pihak debitur yang mana hak - haknya tak pernah diperhatikan pihak kreditur bahkan tak jarang uangnya tak pernah kembali karena permintaan pembayaran utang debitur yang diminta kreditur baru kebanyakan tidak manusiawi dan masuk logika. Dengan latar belakang di atas memunculkan rumusan masalah yaitu bagaimana pengaturan hukum terkait pengalihan piutang (cessie) dalam penyelesaian kredit macet di Indonesia dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi debitur yang dirugikan akibat pelaksanaan cessie menurut hukum positif.

2. Metode

Metode penelitian ini adalah penelitian normative dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Metode pengumpulan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan, dan teknik analisa bahan hukum menggunakan teknik diskriptif analitis.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Indonesia

Kondisi kolektabilitas kredit telah digolongkan oleh ketentuan oleh Bank Indonesia yang termaktub dalam pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit yang akan dibagi menjadi lima jenis kolektibilitas, yakni (Puspitasari, 2022):

Pertama, Kredit lancar, yang disebut kredit lancar apabila memenuhi syarat atau kondisi sebagai berikut: a. Pembayaran angsuran baik pokok dan/ataupun bunganya wajib dibayar sesuai waktu yang telah ditentukan. b. Wajib memiliki mutasi pada rekening tetap aktif, atau bagian kredit yang akan dijaminan dengan agunan tunai.

Kedua, Kolektabilitas kredit dalam perhatian khusus, yakni debitur dianggap telah memiliki kriteria sebagai berikut yakni: a. Terjadi tunggakan angsuran pada jumlah pokok dan/atau bunga yang belum melampaui waktu selama 90 (sembilan puluh) hari; atau b. Terkadang tengah terjadi cerukan; atau c. Kondisi mutasi pada rekening menjadi relatif lebih rendah ; atau d. Belum sering melakukan pelanggaran pada kontrak yang telah diperjanjikan ; atau e. Telah didukung oleh pinjaman baru.

Ketiga, Kolektabilitas kredit kurang lancar, diantaranya bila telah mengalami kriteria dibawah ini: a. Telah terdapat tunggakan cicilan pada pokok dan/atau bunga yang telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari ; atau b. Telah sering terjadi cerukan ; atau c. Frekuensi mutasi yang telah terjadi pada rekeningnya relatif sudah rendah ; atau d. Telah terjadi pelanggaran pada kontrak yang telah diperjanjikan dengan jangka waktu melebihi dari 90 (sembilan puluh) hari ; atau e. Telah terdapat indikasi masalah pada keuangan yang akan dihadapi debitur ; atau f. Dokumentasi pinjaman telah menjadi kondisi yang lemah.

Keempat, Kolektabilitas kredit yang diragukan, hal ini dapat dikatakan bila debitur telah melakukan kriteria berikut: a. Telah terjadi tunggakan pokok yang telah dilakukan cicilan dan/ atau termasuk bunga yang telah melampaui batas waktu 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau b. Cerukan yang terjadi sudah sering terjadi bahkan sudah bersifat permanen ; atau c. Telah menjadi wanprestasi atau melanggar kontrak melebihi dari waktu 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau d. Dokumentasi hukum telah menjadi lemah baik yang terjadi pada perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

Kelima, Kolektabilitas kredit macet, apabila debitur telah melakukan persyaratan sebagai berikut: a. Telah melakukan tunggakan angsuran pokok dan/atau tunggakan bunga yang telah melewati batas waktu selama 270 (dua ratus tujuh puluh) hari ; atau b. Kerugian operasional telah dilakukan dengan cara diatasi dengan pinjaman baru atau c. Dari sisi penilaian hukum termasuk kondisi pasar, jaminan yang dimiliki tidak lagi dapat dicairkan dengan nilai yang dianggap wajar.

Menurut Subekti, cessie merupakan suatu cara pemindahan piutang atas nama yang mana nantinya piutang tersebut dijual dari kreditur sebelumnya pihak lain yang mana nantinya pihak tersebut disebut sebagai kreditur baru, tetapi hubungan hukum perjanjian hutang piutang

diantara debitur terhadap kreditur lama tidak dianggap hilang atau dihapus, tetapi seluruhnya akan dipindahkan terhadap kreditur yang baru. Untuk penjelasan pada kata tagihan atas nama yang dimaksud ialah tagihan yang krediturnya dikatakan tertentu dan yang pasti kreditur tersebut diketahui dengan baik oleh debitur. Beda lagi bila disebutkan tagihan atas tunjuk (aan toonder) yang mana dapat diartikan tagihan yang krediturnya tidak tertentu yang arti lainnya adalah krediturnya dengan sengaja diciptakan yang mana tujuannya untuk memudahkan pengalihan bila debiturnya bermasalah (Subekti, 1998).

Cessie yang dilakukan pengalihan piutangnya pastinya akan terdapat tiga pihak yang terlibat, tiga pihak tersebut ialah: 1. kreditur lama disebut pihak yang mengalihkan hak tagihnya, atau menjual piutangnya pada pihak ketiga disebut cedant. 2. kreditur baru yang disebut juga sebagai pihak yang membeli piutang atau pihak yang menerima pengalihan hak tagih yang mana pelakunya disebut sebagai cessionaris. 3. Debitur adalah mereka yang memiliki pinjaman pada kreditur atau yang berutang dapat disebut sebagai cessus, dalam hal ini umumnya cessus sendiri dianggap hanya selaku pihak yang memperoleh informasi pemberitahuan atau yang akan memberikan persetujuan atas perjanjian atau tindakan cessie yang dilakukan diantara pihak cedent dan Cessionaris (Fitriana, et al, 2021).

Indonesia sendiri dalam melakukan penyerahan pada hak milik adalah penganut sistem kausal (causaal sisteem) yang mana pada sistem ini disebutkan bahwa hak milik belum dianggap beralih sebelum terjadi suatu penyerahan. Seterusnya dalam sistem kausal dapat dikatakan sah atau tidaknya penyerahan tergantung terhadap sah atau tidaknya perjanjian obligatoir tersebut yang mana akan menjadikan dasar dari penyerahan tersebut (Ambarwati, 2019). Dari sistim ini dijelaskan perjanjian yang baru akan menimbulkan suatu hak juga kewajiban diantara mereka para pihak agar dapat saling melakukan penuntutan bila diantara para pihak terdapat melakukan ingkar janji (Wanprestasi), sementara dalam hal peralihan hak milik wajib dilanjutkan dengan melakukan penyerahan. Sehingga khusus bagi piutang atas nama penyerahan itu dilakukan dengan cara melalui cessie. Dari penyerahan melalui cara cessie selain dengan adanya alas hak, penyerahan diwajibkan dilakukan oleh mereka yang memiliki kewenangan untuk mengalihkan tagihan tersebut (Anisah, 2009).

Kewenangan tersebut tidak perlu dilakukan oleh mereka pemilik benda, tetapi tentunya dapat dilakukan oleh mereka penerima kuasa yang diberikan dari mereka yang berwenang. Dasar hukum pada hak dan kewenangan guna pengalihan hak milik telah diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata. Sesuai aturan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer) pemindahan piutang wajib dilakukan dalam bentuk akta artinya piutang atas nama yang akan diserahkan harus dilakukan dengan membuat suatu perjanjian tertulis dengan cara otentik atau dibawah tangan. Tetapi hal tersebut sangatlah berbeda dengan Perjanjian obligatoir yang mana dasarnya atau alas hak dari perlakuan cessie, tak perlu dilakukan syarat dengan cara tertulis, tetapi cukup hanya menggunakan cara melakukan perjanjian pada umumnya.

Dua jenis perjanjian yakni pertama perjanjian atas jual - beli sebagai perjanjian obligatoir nya dan perjanjian kedua adalah perjanjian cessie sebagai wujud penyerahan piutang atas nama, oleh sebab itu perjanjian cessie disebut juga accesoir dari perjanjian yang merupakan alas haknya yakni perjanjian atas jual - beli, sehingga tidak akan mungkin akan ada perjanjian cessie bila

tanpa adanya perjanjian obligatoir. Bila perjanjian obligatoir dianggap tidak sah atau batal maka perjanjian cession termasuk juga menjadi tidak sah atau menjadi batal. Walaupun akta cession telah dibuat dan perlakuan cession dianggap sah sehingga peralihan hak tagih telah berpindah tangan, tetapi agar perlakuan cession dapat mengikat pada cessus atau debitur, berdasarkan pada Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata pengalihan yang dilakukan itu wajib diberitahukan terhadap debitur atau telah diakui debitur atau bahkan disetujui oleh debitur tersebut (betekening). Apabila dalam hal ini terjadi kelalaian dalam memberi informasi kepada cessus tentunya akan berakibat bahwa pembayaran pada tagihan yang telah dilakukan oleh cessus tersebut kepada cedent atau kreditur lama dianggap tetap sah, asal cessus dengan jujur masih mengakui cedent sebagai krediturnya.

Sebenarnya selain dapat mengalihkan piutang cession tersebut dapat pula dilakukan untuk jaminan hutang yang debiturnya bermasalah asal telah dilakukan perjanjian bersama sebelum cession dilakukan (Sakkirang, 2011). Tetapi pada kenyataannya di lapangan pada kondisi praktiknya di lapangan penjualan cession hampir semua dilakukan tanpa melibatkan debitur selaku pemilik agunannya, sehingga umumnya para debitur dapat mengetahui piutangnya telah di cession karena debitur dikunjungi kreditur baru untuk menagih hutang nya. Karena pada umumnya praktek cession tak pernah menunggu persetujuan debitur sehingga saat cession usai dilakukan debitur akan jarang menyetujui dan mengakui dengan sukarela praktek cession oleh kreditur tersebut.

Tujuan dari cession adalah jual beli sebuah piutang, baik untuk dialihkan terhadap pihak ketiga ataupun menjadi jaminan pada hutang seseorang agar dalam hal ini bila debitur mengalami gagal bayar maka kreditur akan mengalihkan piutang debitur tersebut pada kreditur baru agar rasa aman terjadi pada kreditur lama. Dalam pengalihan piutang tersebut memiliki dua hal yang terkait hal tersebut yang pertama adalah penjualan putus (*assets sales without recourse*), maksud dari hal tersebut adalah penjual piutang setelah dilakukannya tidak lagi mempunyai kewajiban membeli kembali piutangnya bila piutangnya tidak tertagih kembali oleh pembeli piutang atau kreditur baru. Transaksi ini pada umumnya akan dilakukan dalam anjak piutang murni dengan melalui prosedur penjualan yang mana resiko apa pun milik penjual terhadap piutang yang telah dijual tersebut dialihkan pada pembeli atau kreditur baru. Selanjutnya yang kedua adalah penjualan tidak putus (*assets sales with recourse*). Yang dimaksud dengan penjualan tidak putus ini yaitu penjualan aset dengan perjanjian kreditur lama masih berkewajiban untuk membeli kembali piutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Umumnya pada penjualan tidak putus bertujuan untuk melakukan sebuah pembiayaan sementara yang mana sebenarnya penjualan pada piutang tersebut tidak dimaksudkan benar - benar akan dijual tetapi hanya dimaksudkan untuk jaminan dapat memperoleh pinjaman sementara (Wijaya, et al, 2006).

Aturan pelaksanaan cession pada Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata dituliskan wajib dilakukan dengan membuat akta yakni dengan otentik ataupun dengan cara di bawah tangan. Dalam hal ini tujuan pembuatan akta yang dimaksud adalah tulisan yang sengaja dilakukan agar memiliki tanda bukti telah terjadinya suatu peristiwa dan tentunya akta tersebut harus ditanda tangani (Maslikan dan Sukarmi, 2018).

Di dalam aturan Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi :

"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang - undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Selanjutnya bunyi menurut dalam Pasal 1874 KUH Perdata ialah ;

“Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan - tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.”

Sedangkan bunyi pada Pasal 1875 KUH Perdata adalah :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang - orang yang mendapat hak dari mereka. Ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu.”

Selanjutnya, dalam Pasal 1871 KUH Perdata bunyinya adalah :

“Akan tetapi suatu akta otentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai penuturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu penuturan belaka yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka hal itu hanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Bagi akta yang dilakukan di bawah tangan oleh para pelaku cessie harus dibuat dan diberikan tanda tangan dan agar tanda tangan tersebut bisa diakui kebenarannya, maka para pihak yang mengakui bertanda tangan sebaiknya melakukannya sesuai aturan hukum yang berlaku bila perlu melakukan sumpah (Rahman dan Eddie, 2013). Terdapat teori yang menjelaskan hal ini; Teori pertama disebut teori causal yang diartikan teori ini adalah suatu penyerahan akan dianggap sah seluruhnya akan tergantung terhadap alas haknya tersebut. Artinya penyerahannya dianggap sah bila alas haknya juga sah, begitu juga sebaliknya, sehingga titel yang ada harus nyata; Teori kedua adalah teori abstrak, yang dimaksud teori ini adalah penyerahan dan alas hak adalah merupakan suatu hal yang terpisah antara keduanya, yang mana penyerahan sah tidak wajib tergantung kepada alas hak yang nyata. Dan dapat dianggap juga bahwa penyerahan tersebut akan tetap dianggap sah walaupun titelnya dianggap tidak sah ataupun bila tidak memiliki titel apapun.

3.2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Dirugikan Akibat Pelaksanaan Cessie Menurut Hukum Positif Di Indonesia

Pengalihan piutang dengan cessie pengambilalihan jaminan objek hak tanggungan juga wajib dilakukan antara kreditur lama dan kreditur baru agar bila kreditur baru tak dapat menagih debitur maka sita aset yang dilakukan sesuai aturan Undang - Undang hak tanggungan dapat dilakukan kreditur baru. Tetapi karena hingga saat ini tidak terdapat aturan spesifik yang mengatur masalah pengalihan piutang ini sehingga guna melakukan langkah cepat penagihan pada debitur umumnya kreditur baru akan mendatangi debitur menagih hutang debitur sesuai harga yang dikehendaki kreditur baru, sehingga inilah yang akhirnya menimbulkan sengketa antara debitur dengan kreditur lama karena sebagai pemegang hak perjanjian pertama dan tentunya konflik juga akan terjadi pada kreditur baru (Maewansyah, 2014). Kredit jenis kebendaan yang akan menentukan hak - hak pada kebendaan tersebut. Di dalam aturan Kitab Undang - Undang Hukum

Perdata, hak kebendaan yang dikenali ialah hak gadai, hak hipotik, Hak fidusia termasuk untuk kredit benda tak bergerak akan menggunakan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan.

Hak tanggungan yaitu suatu hak jaminan yang ditujukan kepada hak atas tanah yang telah diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria. Selain tanah hak tanggungan juga dianggap mencakup hak pada benda lainnya yang termasuk didalam satu kesatuan pada tanah tersebut. Guna didaftarkannya sebuah kredit pada hak tanggungan bermanfaat untuk pelunasan utang bila terjadi permasalahan kredit agar kreditur juga merasa aman dalam menyalurkan kredit kepada nasabahnya. Dalam hak tanggungan terdapat berbagai unsur diantaranya adalah: 1. Hak tanggungan digunakan untuk menjadi hak jaminan guna melunasi hutang; 2. Sesuai dengan aturan UUPA bahwa objek terhadap hak tanggungan merupakan hak atas tanah; 3. Hak tanggungan hanya akan berlaku terhadap hak atas tanah yang didaftarkan juga termasuk benda lain yang juga termasuk dalam satu kesatuan dengan tanah tersebut; 4. Hutang yang dijaminan wajib adalah suatu hutang tertentu yang telah diatur oleh UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Christy, et al, 2020).

Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dijelaskan bahwa bila seorang menjadi wanprestasi pada kreditnya, maka pemegang pada hak tanggungan utama berwenang menjual aset objek jaminan hak tanggungan tersebut dengan melalui cara lelang umum dan hasil dari penjualan lelang tersebut dapat digunakan untuk melakukan pelunasan pada piutangnya seperti yang disebutkan dan di jelaskan dalam pasal 20 UUHT. Bahkan bila terjadi kesepakatan dan tidak ada yang dirugikan, dalam penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. Ketentuan penjualan terhadap objek hak tanggungan tersebut akan dapat dilakukan bila telah berjalan dalam waktu satu bulan dihitung sejak pemberitahuan secara tertulis dilakukan pemegang dan atau pemberi hak pada pihak berwenang yang mana untuk proses selanjutnya akan diumumkan pada surat kabar sebanyak minimal dua jenis surat kabar yang terbit di daerah yang bersangkutan menunggu hingga tidak ada yang akan mengajukan lagi keberatan, dan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan tersebut akan dinyatakan batal demi hukum bila tindakannya bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku tersebut. Apabila dalam hal penjualan tersebut ingin dibatalkan, maka debitur wajib melakukan pelunasan hutang kepada kreditur termasuk biaya eksekusi yang telah dikeluarkan (Nasution, 2018).

Ketentuan Pasal 6 UUHT, diperbolehkan penjualan suatu objek benda yang telah dijamin hak tanggungan dengan melalui proses dengan cara melakukan pelelangan umum. Dalam hal selaku kreditur baru hal yang dapat dilakukan untuk menyita aset debitur yang tak mampu membayar kreditnya dapat melakukan langkah eksekusi objek jaminan debitur dengan beberapa cara diantaranya eksekusi melalui putusan pengadilan alias mendapat bantuan pengadilan dengan melakukan proses persidangan atau dengan menjalankan metode parate eksekusi yakni melakukan eksekusi langsung yaitu bila sebagai kreditur baru telah memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan atas kuasanya sendiri dengan melalui pelelangan umum, cara berikutnya dapat dilakukan eksekusi pada objek jaminan yang dijual secara privat atas dasar kesepakatan diantara kreditur baru dengan debitur (Maryono, et al, 2021).

Pasal 613 ayat 2 KUH Perdata tentang pelaksanaan cessie tercantum suatu ketentuan tentang adanya pemberitahuan atau informasi terhadap debitur atau cessus, maka kreditur baru atau

cessionaris akan mendapat kuasa dari kreditur lama atau cedent, yang umumnya berisi ketentuan sebagai berikut: Pihak pertama (kreditur lama) dengan ini memberkan kuasanya terhadap pihak kedua (kreditur baru): 1. Memberitahukan pada siapapun termasuk tentang tindakan cessie ini, termasuk juga dengan surat juru sita ini memberitahukan terhadap siapapun juga yang dianggap berutang terhadap pihak pertama; 2. Atas nama pada pihak pertama, pihak kedua memiliki hak melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu atau diharuskan agar piutang tagihan pihak pertama dapat dibalik nama ke atas nama pihak kedua dan dapat diterima oleh pihak kedua (Fuady, 2006).

Pembahasan tindakan cessie yang mana bila debitur tidak pernah diinformasikan dan bahkan tidak menyetujui tindakan cessie yang telah dilakukan, tentunya permasalahan hukum rentan terjadi. Terbukti sesuai penelusuran penulis terdapat kasus - kasus penyelesaian sengketa tindakan cessie tanpa sepengetahuan debitur akhirnya dipermasalahkan hingga ke pengadilan, walau sebenarnya lembaga peradilan merupakan mekanisme paling akhir untuk menyelesaikan berbagai masalah hukum termasuk permasalahan sengketa tindakan cessie tetapi tak sedikit tindakan cessie membawa masalah baru hingga akhirnya banyak yang dibawa penyelesaiannya hingga ke jalur Pengadilan.

Sementara dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dijelaskan bila dalam hal debitur mengalami gagal bayar maka pemegang hak tanggungan utama mendapatkan kewenangan menjual objek jaminan hak tanggungan tersebut dengan cara dilakukan lelang umum sehingga dari hasil penjualan yang diperoleh melalui lelang tersebut dapat digunakan untuk melakukan pelunasan pada piutang tersebut (Rahman, 2016).

Permasalahan tindakan cessie yang sering timbul umumnya disebabkan karena tidak terdapat kelanjutan aturan hukum setelah tindakan cessie dilakukan baik mengatur tentang apa tindakan yang harus dilakukan para pihak yakni kreditur yang lama, kreditur yang baru, juga debitur apa yang harus dilakukan setelah tindakan cessie terjadi. Cessie sendiri seperti penjelasan penulis sebelumnya hanya diatur dalam pasal 613 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Per) pasal (I) dan pasal (II) tindakan diluar pasal tersebut tidak diatur secara khusus sehingga terkadang tindakan setelah dilakukan penjualan piutang atau cessie ditindaklanjuti sesuai kehendak para pihak sendiri. Hal ini dapat dibuktikan pada kasus yang ditemui penulis langsung yang mana penyelesaiannya dilakukan sesuai kehendak kreditur sendiri tanpa memperdulikan kerugian pada pihak debitur.

Piutang yang telah dialihkan dari kreditur yang lama kepada kreditur yang baru bila kreditur yang baru bertindak sewenang - wenang dan menagih debitur dengan bunga tinggi, debitur dapat saja tidak menuruti kehendak kreditur baru. Bila kreditur baru tidak melakukan proses administrasi jaminan hak tanggungan maka jaminan hak tanggungan itu tidak akan beralih, sehingga kreditur baru wajib mendaftarkan peralihan hak tanggungan tersebut agar berlaku bagi kreditur baru. Menurut ketentuan dibutuhkan melengkapi persyaratan publisitas. Pendaftaran pada peralihan hak tanggungan merupakan suatu implementasi dari pemenuhan persyaratan publisitas pada pendaftaran hak tanggungan, bila tidak dilakukannya pendaftaran maka hak tanggungan belum akan mengikat terhadap kreditur yang baru (Setiawan, 2019).

Bila jaminan hak tanggungan tidak didaftar oleh kreditur baru maka permohonan eksekusi lelang hak tanggungan yang diajukan kreditur baru bila debitur tetap mengalami gagal bayar tak dapat dilakukan walau kreditur baru telah berkedudukan selaku kreditur yang sah dan juga berhak atas hak tagih karena dalam aturan UUHT pasal 16 ayat (2) jaminan hak tanggungan tetap harus dilakukan pendaftaran melalui kantor Badan Pertanahan setempat agar berlaku. Karena perbedaan jaminan hak tanggungan atas nama kreditur yang lama dengan kreditur yang baru akan menjadi masalah saat mendaftarkan eksekusi lelang akan menjadi masalah bila akan di proses (Widjaja, 2018).

Tetapi walau tidak didaftarkannya peralihan hak tanggungan tetapi hal tersebut tidak membuat pengalihan piutang cessie batal dalam pelaksanaannya. Karena dalam konsekuensi yuridis pada implementasi cessie hanya dapat dilakukan pembatalannya dengan mengajukan putusan kepada pengadilan negeri setempat yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dengan perbuatan yang dianggap *rechstitel* dari tindakan pengalihan piutang (*cessie*), sehingga pengajuan *cessie* dengan akibat *levering* menjadikannya jadi tidak lagi sah. Bila pengajuan untuk membatalkan pada pencatatan suatu peralihan piutang dan hak tanggungan dikabulkan Hakim yang tentunya akan berakibat akta *cessie* juga menjadi batal karenanya. Sehingga dalam hal ini kreditur baru akan dianggap tidak sah kedudukannya sehingga akan berakibat kedudukan pada kreditur yang lama akan kembali pada kreditur lama yang tentunya pada Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Atas Tanah juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dan buku tanah yang telah dicatatkan *cessie* maka akan dilakukan pencoretannya, yang mana Untuk pembatalannya juga akan dicatatkan pula berdasarkan oleh putusan pengadilan, sehingga dalam hal ini tentunya kreditur yang baru akan kehilangan hak milik piutang atau hak tagih pada debitur (Monada, 2021).

4. Simpulan

Ketentuan normatif tentang pengaturan hukum terkait pengalihan piutang (*cessie*) dalam penyelesaian kredit macet diatur pada pasal 613 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang mana mengatur tentang pengalihan piutang barang tidak bertubuh, dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang mana pengertian ini di kaitkan dengan pasal 1868 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menyatakan suatu akta autentik ialah yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan dan tentunya akta autentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna dan tidak diperlukan bukti lain, dan dilanjutkan dengan pasal 1871 yang menyatakan bahwa segala keterangan yang tertuang di dalam akta tersebut adalah benar diberikan atau disampaikan pada pejabat yang telah membuatnya, sehingga segala keterangan yang disampaikan atau diberikan dalam akta otentik akan dianggap yang sebenarnya selaku keterangan yang diungkapkan serta dihendaki bersangkutan. Perlindungan hukum pada debitur yang dirugikan oleh kreditur karena kesewenangan dari tindakan pelaksanaan *cessie* tersebut juga belum terdapat aturan yang dapat dianggap lebih spesifik, hal yang dianggap dapat melindungi debitur dalam tindakan *cessie* bila kreditur melakukan tindakan *semena - mena* dan dianggap tindakan tersebut dapat melindungi debitur yakni dari bunyi pasal 613 tersebut yang menyebutkan bahwa tindakan *cessie* belum sah bila

belum diberitahukan kreditur kepada debitur dan juga dianggap belum sah bila belum mendapat persetujuan tertulis dari debitur tersebut. Sementara perlindungan hukum lainnya debitur dapat terlindungi dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang mana dijelaskan dalam pasal ini bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain dapat dilakukan upaya hukum dalam penyelesaiannya termasuk bila terbukti adanya kesalahan yang dilakukan kreditur maka tindakan cessie dapat dibatalkan secara hukum bahkan dapat dimintakan ganti kerugian bila kreditur terbukti telah menyebabkan kerugian pada debitur.

Daftar Pustaka

- Ambarwati, A. D. (2019). *Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan bank (Studi kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)*. *Indonesian Notary*, 1(001). <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/31/30>
- Anisah, S. (2009). Perlindungan terhadap kepentingan kreditor melalui *actio pauliana*. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 16(2), 205–221. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss2.art3>
- Christy, E., Wilsen, W., & Rumaisa, D. (2020). Kepastian hukum hak preferensi pemegang hak tanggungan dalam kasus kepailitan. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, 22(2), 323–344. <https://doi.org/10.24815/kanun.v22i2.14909>
- Fitriana, N. D., & Abdul Wahid, N. (2021). Upaya hukum cessionaris terhadap hak tagih atas jaminan hak tanggungan berdasarkan pengalihan hutang (cessie). *Jurnal Hukum Sasana*, 7(2), 243–262. <https://doi.org/10.31599/sasana.v7i2.808>
- Fuady, M. (2006). *Segi-segi hukum perjanjian* (Cet. 4). Citra Aditya Bakti.
- Marwansyah, S. (2014). Analisis penerapan prinsip “5C” terhadap akurasi analisa kredit pada PT. First Indo American Leasing. *Moneter: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 1(2). <https://doi.org/10.31294/moneter.v1i2.949>
- Maryoso, I., & Ramadhan, M. C. (2021). Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui media internet masa pandemi Covid-19 berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (Studi pada KPKNL Medan). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 616–628. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.694>
- Maslikan, & Sukarmi. (2018). Kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik berkaitan dengan kontrak kerjasama. *Jurnal Akta*, 5(1), 11. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2526>
- Monada, T., Adiwijaya, A. J. S., & Bahar, U. (2021). Eksekusi putusan hakim terhadap objek hak tanggungan yang telah dilakukan cessie. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 13(2), 84–90. <https://ojs.unida.ac.id/livinglaw/article/download/4401/2580>
- Nasution, A. (2018). Pelunasan hutang terhadap jaminan fidusia. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 17(3), 112–120. <https://doi.org/10.30743/jhk.v17i3.594>
- Rahmadinata, Y. (2022). Pengalihan piutang secara cessie sebagai alternatif penyelesaian kredit dan akibat hukumnya terhadap jaminan hutang debitur. *Recital Review*, 4(1), 25–61. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.15273>

- Rahman, A. (2016). Pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur atas hilangnya objek jaminan fidusia dalam perjanjian kredit di KBPR Eka Usaha Jember. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1935>
- Rahman, S., & Rinaldy, E. (2013). *Hukum surat berharga pasar uang*. Sinar Grafika
- Sakkirang, S. (2011). *Hukum perdata*. Teras
- Widjaja, A. (2018). Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 1–7. <https://doi.org/10.17977/um019v3i12018p001>
- Widjaja, G., & Sapardan, E. P. (2006). *Seri aspek hukum dalam pasar modal*. PT Raja Grafindo Persada
- Yangin, F. Y. (2016). Analisis hukum pengalihan piutang (cessie) kepada pihak ketiga menurut Pasal 613 KUH Perdata. *Lex Administratum*, 4(5). <https://www.neliti.com/publications/156219/analisis-hukum-pengalihan-piutang-cessie-kepada-pihak-ketiga-menurut-pasal-613-k>
- Yusmita, Y., Ariyanti, R. P., Njoto, E. D. P., & Yudistira, R. (2019). Perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur dalam melakukan perjanjian baku. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15(1), 59–67. <https://doi.org/10.30996/dih.v15i1.2265>