

PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE

Dendy Pratama Achmady¹, Jarot Widya Muliawan²

^{1,2}Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

Email: dendypratama0502@gmail.com, jarotmuliawan@yahoo.com

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya dipegang oleh bank. Namun dalam prakteknya sering terjadi masalah KPR, salah satunya adalah kredit macet. Pemecahan yang sering dilakukan oleh bank selaku kreditur adalah dengan mengalihkan piutang (*cessie*) kepada obyek hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian ini membahas tentang perjanjian kredit pemilikan rumah dalam pengalihan *cessie* piutang dan akibat hukum tidak diberikannya *cessie* kepada debitur. Hasil analisis menunjukkan bahwa proses pengalihan piutang oleh pihak pertama kepada pihak ketiga dalam pembuatan akta *cessie*, baik yang otentik maupun di bawah tangan, memerlukan pemberitahuan kepada debitur atau secara tertulis untuk disetujui dan diketahui oleh debitur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 613 KUH Perdata dan akibat hukum pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Piutang, Debitur

ABSTRACT

Home Ownership Loans (HOL) are usually held by banks. However, in practice mortgage problems often occur, one of which is bad credit. The solution that is often carried out by banks as creditors is to transfer the receivables (cessie) to the object of mortgage rights. This study uses normative research methods. This study discusses the home ownership credit agreement in transferring cessie receivables and the legal consequences of not granting a cessie to the debtor. The results of the analysis show that the process of transferring receivables by the first party to a third party in making a cessie deed, whether authentic or private, requires notification to the debtor or in writing to be approved and known by the debtor as described in Article 613 of the Civil Code and the legal consequences of the transfer receivables from old creditors to new creditors.

Keywords: Home Ownership Loans (HOL), Cessie, Debtor

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dari tahun ke tahun, karena rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, namun daya beli masyarakat tidak selalu tinggi. KPR adalah jalur kredit yang ditawarkan bank sebagai pemberi pinjaman kepada konsumen (pembeli) seperti debitur yang biasa membeli tanah dan apartemen. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Tingginya permintaan KPR membuka peluang bisnis tersendiri bagi perbankan dan tentunya menarik. Karena itu, banyak bank yang berlomba menawarkan fasilitas KPR kepada masyarakat.

Perbuatan hukum memberi dan mengambil pinjaman antara bank (pemberi pinjaman) dan pengusaha (debitur) ditetapkan dalam perjanjian yang disebut kontrak kredit. Fungsi dari perjanjian kredit itu sendiri adalah

perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit menentukan berakhir atau tidaknya perjanjian-perjanjian lain selanjutnya. Selain itu, merupakan bukti pembatasan hak dan kewajiban kedua belah pihak dan merupakan pengelola bank dalam perencanaan, pelaksanaan, penyelenggaraan dan pengendalian pemberian kredit.

Ada dua jenis perjanjian kredit, yang dapat dibuat dalam akta otentik dan akta di bawah tangan. Peran akta otentik dalam memperoleh kredit dari bank sangat penting karena memiliki nilai pembuktian penuh dalam hal nilai yang dapat dibuktikan secara hukum yang tidak dimiliki oleh akta bawah tangan. Akta dibawah tangan, di sisi lain memiliki kelemahan bahwa pihak penandatangan dapat dengan mudah meningkari keaslian tanda tangan atau tidak mengakui adanya perbuatan hukum atas akta di bawah tangan tersebut.

Notaris menyatakan berdasarkan pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Notaris bahwa Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta dan kewenangan lain yang disebutkan dalam undang-undang ini. "Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berisi mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan dihendaki untuk dirumuskan ke dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, memberikan *grosse*, menyimpan aktanya, salinan dan kutipannya, selama akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan kepada pejabat atau orang lain.

Perjanjian KPR yang dibuat oleh perbankan untuk nasabahnya (debitur) telah membuat bank sebagai kreditur memiliki posisi yang lebih menguntungkan, dikarenakan klausul-klausul yang dibuat dalam perjanjian bukan merupakan diskusi para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya. Klausul seperti suku bunga, sistem perhitungan bunga, pembayaran kembali kredit, denda tunggakan, pembayaran ekstra, percepatan pelunasan, penguasaan maupun penjualan (eksekusi) barang agunan dan hal lainnya ditentukan oleh pihak perbankan. Biasanya piutang yang dimiliki dijual ke pihak ketiga dengan harga yang sangat jauh di bawah nominal

pinjaman. Pengalihan itu terjadi atas dasar suatu transaksi perdata, dalam hal ini perjanjian jual beli, yang dibuat oleh kreditur lama dengan calon kreditur baru. Salah satu bentuk penyelesaian masalah kredit adalah penyelesaian utang dengan metode Cessie.

Kategori pembagian piutang di Indonesia diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Namun demikian, pengertian proses dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan dan/atau dijelaskan secara langsung dan jelas. Pasal 613 KUH Perdata menyatakan: "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang lain yang tidak berwujud fisik, dengan menunjukkan surat otentik atau dengan tulisan tangan pengalihan hak atas barang tersebut kepada orang lain. Pengalihan itu tidak mempunyai akibat bagi debitur sampai ia diberitahukan tentang pengalihan itu atau sampai ia menerima atau mengakuinya secara tertulis. Dalam hal obligasi, penyerahan perjanjian itu harus dengan penyerahan, penyerahan setiap surat utang yang timbul dari penyerahan itu harus dilakukan dengan penyerahan bersama-sama dengan pengesahan surat itu".

Apabila pengalihan piutang ini dilakukan sebagai upaya penyelesaian kredit akibat debitur masuk dalam kategori kredit macet (wanprestasi) oleh perbankan kepada pihak ketiga yang merupakan Subjek Hukum Orang - Perseorangan, memiliki kelemahan tersendiri yakni terdapat keterbatasan ilmu pengetahuan serta ketentuan hukum mengenai Perkreditan, dan juga apabila hutang tersebut macet dalam pembayarannya kepada kreditur awal (cedent) maka begitu juga yang akan terjadi kepada (kreditur baru) kecuali memiliki faktor ekonomis (keuntungan) tersendiri bagi kreditur baru yang telah diperjanjian. Kemudian yang acap kali terjadi dalam jual beli piutang secara cessie, pihak ketiga selaku pembeli piutang (cessionaris) ingin menguasai atau memiliki asset yang menjadi jaminan hutang debitur, sedangkan sebagaimana diketahui bahwa sistem hukum di Indonesia mengenal adanya larangan milik beding.

Milik beding maksudnya adalah memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik beding berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis.

Pasal 1154 KUHPdata mengatur bahwa: “Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”

Hak piutang dinyatakan sudah mengalami perpindahan sewaktu akta cessie tersebut dibuat dan di tandatangani. Piutang yang dialihkan ini adalah sisa piutang terdapat dalam perjanjian dari kredit tersebut pada saat penandatanganan akta cessie tersebut secara otentik di hadapan pejabat notaris. Berdasarkan uraian diatas banyak dari pihak yang membeli cessie ini yang tidak mengetahui peralihan tersebut secara otentik ataupun sebaliknya debitur tidak mengetahui yang namanya cessie sehingga. Orang awam hanya melihat peralihan piutang ini sudah dibeli oleh pihak ketiga tanpa sepengetahuan debitur. Oleh sebab itu, akta cessie yang dibuat oleh notaris dapat dipertanyakan yang berkenan dengan kesempurnaan dan juga keutuhannya dalam memberi suatu kepastian hukum untuk pihak yang membeli cessie dihubungkan dengan seluruh jaminan Hak Tanggungan. Selanjutnya bagaimana kedudukan perjanjian kredit kepemilikan rumah dalam pengalihan piutang cessie, serta akibat hukum cessie yang tidak diberikan kepada debitur.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian normatif, yang mengedepankan norma atau kaidah hukum dikaji sebagai suatu sistem konstruksi sehubungan dengan suatu peristiwa hukum. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan hukum (*legal approach*), pendekatan berbasis kasus (*Case Approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan hukum dapat diartikan sebagai pendekatan yang mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dibahas. Namun, ada pendekatan kasus perkasus yang melihat kasus tertunda yang telah menjadi keputusan pengadilan yang mengikat secara permanen. Dengan metode induktif dapat menjelaskan atau menyelesaikan persoalan hukum dengan dimulai dari perumusan

fakta hukum terlebih dahulu, kemudian mengaitkannya dengan asas-asas hukum yang terkandung dalam undang-undang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dalam Pengalihan Piutang Cessie

Dasar pengalihan piutang (*cessie*) di perbankan kepada pihak ketiga sangat erat kaitannya dengan perjanjian antara debitur dengan kreditur (bank) atas suatu barang atau barang bergerak atau tidak bergerak. Pembahasan ini mengenai kesepakatan-kesepakatan seputar perjanjian pinjaman. Perjanjian pinjam meminjam adalah kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur (dalam hal ini bank) yang menetapkan suatu perikatan dimana debitur berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman yang telah dilakukan oleh kreditur atau menyetorkan sebagian uangnya dalam bentuk uang kepada Bank sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati para pihak.

Pembuatan suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi:

1. Perjanjian Pinjaman di Bawah Tangan, yaitu perjanjian pinjaman yang dibuat oleh para pihak dalam perjanjian pinjaman tanpa pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit Di bawah tangan ini terdiri dari:
 - a. Perjanjian Kredit Di bawah tangan biasa;
 - b. Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waar merking*);
 - c. Perjanjian Kredit ditandatangani di depan notaris, tetapi itu bukan akta notaris (legalisasi).
2. Notaris perjanjian pinjaman, yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan notaris. Akta notaris adalah akta otentik (yang dibuat oleh pejabat yang berwenang/notaris dan sebelumnya). Isi perjanjian kredit dapat dibagi menjadi dua (dua) bagian, yaitu :

- a. Klausula Hukum (Legal Clauses) adalah klausula yang memuat ketentuan hukum yang berlaku umum untuk pemberian fasilitas kredit. Bagian ini mencakup, namun tidak terbatas pada, klausul perlindungan bank, debit rekening, syarat preseden, pernyataan dan jaminan, kontrak, dan lainnya.
- b. Klausula Komersial (Commercial Clauses) adalah klausula yang berkaitan dengan aspek komersial pemberian kredit, seperti jenis perjanjian pinjaman, jumlah perjanjian pinjaman, jangka waktu pinjaman, jangka waktu pembayaran atau jumlah angsuran, denda dan jangka waktu bunga, asuransi dan lain - lain. Dalam prakteknya, bentuk dan materi akad merupakan dokumen yang disetujui (disusun oleh pejabat yang berwenang/notaris).

Dalam prakteknya, bentuk dan isi akad kredit tidak selalu sama, tergantung dari jenis perjanjian yang ditawarkan. Persyaratan batas kredit biasanya ditentukan sebagai berikut:

1. Jenis, jumlah, dan jangka waktu fasilitas.
2. Pertukaran mata uang pinjaman (klausula ini terutama digunakan untuk pinjaman yang tidak dalam mata uang rupiah).
3. Pembayaran fasilitas kredit, periode pembayaran, metode pembayaran, sertifikat pembayaran.
4. Bukti kesalahan, misalnya dalam bentuk Promes/CAR/atau PK.
5. Cara membayar kembali (dengan cicilan atau langsung)
6. Pelunasan lebih cepat/lebih awal (opsional atau wajib)
7. sebuah bunga.
8. Biaya dan Komisi
9. Keterlambatan bunga (bila terjadi keterlambatan pembayaran).
10. Accounting (tempat bank mendaftarkan pinjaman).

Dalam proses pelaksanaan kredit, berdasarkan suatu perjanjian yang telah dibuat bersama antara kreditur dan debitur, sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yaitu sahny suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: "Barangsiapa mengikatkan diri dan objek perjanjian harus menyepakati isi pokok perjanjian. Akseptasi artinya apa yang diinginkan oleh satu pihak

adalah apa yang diinginkan oleh pihak yang lain”.

Selanjutnya syarat-syarat penting dari perjanjian tersebut adalah: Kesanggupan para pihak untuk mengadakan perjanjian untuk menuntut jika perbuatan itu mempunyai akibat hukum bagi orang dewasa yang sehat jasmani dan rohani dianggap cakap. Ada kemampuan atau janji untuk membayar hutang. Sebagai debitur, semua kewajiban kontraktual harus dilakukan atau dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Apabila debitur ingkar janji (wanprestasi), maka kreditur akan mengambil tindakan hukum untuk mencegah terjadinya kredit macet, atau keterlambatan penyetoran kewajiban oleh debitur. Perjanjian pinjaman bank adalah perjanjian yang didasarkan pada kesepakatan atau kesepahaman antara bank dengan calon debiturnya berdasarkan kebebasan berkontrak.

Dalam praktik perbankan, perjanjian pinjaman untuk mengamankan pinjaman biasanya dibuat secara tertulis dan sebagai perjanjian baku (standard agreements). Fungsi dari perjanjian pinjaman itu sendiri merupakan akad utama, artinya perjanjian pinjaman tersebut memutuskan batal atau tidaknya akad-akad lain yang mengikutinya. Selain itu, sebagai bukti pembatasan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta menjadi pedoman bagi bank dalam perencanaan, pelaksanaan, penyelenggaraan dan pengawasan pemberian kredit. Apabila piutang usaha bermasalah dimana debitur ingkar janji, maka bank mengalihkan piutang (cessie) kepada pihak ketiga setelah piutang tersebut diproses.

Dengan demikian pengalihan piutang (cessie) kepada pihak ketiga menurut KUH Perdata sebagaimana diketahui bahwa cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain. Sehingga pengalihan hak dari kontrak atau piutang atau yang sering disebut dengan istilah cessie diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, hak yang timbul dari perbuatan melawan hukum orang lain tidak dapat dialihkan, karena bertentangan dengan ketertiban umum. Agar pengalihan dapat berlaku, pengalihan tersebut harus diberitahukan kepada

Cessus (atas nama debitur). Dalam bentuk model bank, penugasan tersebut dicantumkan sebagai jaminan bersama dengan beberapa jaminan lainnya (gadai, dan hak tanggungan).

Dalam hubungan dengan pengalihan dan hak yang terbit dari suatu kontrak, Pasal 613 KUH Perdata menentukan bahwa: "Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain". Pengalihan itu tidak ada pengaruhnya terhadap debitur kecuali setelah pengalihan itu diberitahukan kepadanya atau diterima dan diterima secara tertulis. Pengalihan apa pun berdasarkan bukti pengiriman akan dilakukan dengan layanan surat tersebut; setiap surat tercatat yang diterima disampaikan dengan mengirimkan surat dengan konfirmasi. Karena diatur dalam KUH Perdata, maka lembaga cession secara hukum termasuk dalam wilayah kerja hukum real estate. Hal ini masuk akal karena cession adalah cara pengalihan hak yaitu klaim. Akan tetapi, karena suatu saat kredit berpindah, kreditur dengan sendirinya berganti dari kreditur lama menjadi kreditur baru, dalam hal itu penugasan yang berkaitan dengan pergantian kreditur juga ada dalam hukum perjanjian, sehingga diatur pula dalam hukum KUH Perdata.

Sebagaimana dicatat oleh pakar hukum Belanda, Scholten, tugas ini dapat dilihat dari 2 (dua) sudut pandang sebagai berikut: 1. Sebagai lembaga hukum kewajiban, yaitu sebagai pengganti kreditur (perjanjian antar kreditur) dan 2. Sebagai bagian dari hak yang nyata, yaitu sebagai kemungkinan untuk berpindahnya hak milik. Padahal, harus dibedakan antara cession (penugasan tagihan) dan novation (pembaruan utang), delegasi (pengalihan kewajiban debitur), subrogasi (pembayaran oleh pihak ketiga) dan *beneficiary* (perjanjian dengan pihak ketiga).

2. Akibat Hukum Cession Yang Tidak Diberikan Kepada Debitur

Akibat hukum Pembeli Piutang Cession dari tiga jenis hubungan hukum selama proses transaksi Cession, yaitu sebagai berikut:

- a. Hubungan utang lama antara kreditur lama dan debitur lama.
- b. Rasio pengalihan tagihan antara kreditur lama dan kreditur baru.
- c. Rasio utang baru antara kreditur baru dan debitur.

Dalam perjanjian Cession, penyerahan harus dilakukan atas nama

properti berwujud lainnya. Jika pengalihan piutang diatur dalam perjanjian pengalihan, maka piutang atas nama ini tunduk pada perjanjian pengalihan. Subjek perjanjian Cessie adalah apa yang diterima kreditur, seperti pemilik piutang, dari pihak ketiga, seperti pembeli piutang, dalam bentuk penerima ini. Tagihan yang dialihkan dalam perjanjian pengalihan memberi wewenang kepada penerima pengalihan untuk menagih semua jumlah uang yang harus dibayarkan debitur kepada kreditur sesuai dengan perjanjian pinjaman. Dengan mengadakan perjanjian pengalihan, kreditur lama sebagai pemilik piutang memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan piutang yang ditentukan dalam perjanjian cessie. Sekalipun pengalihan piutang itu terjadi dari kreditur lama sebagai penggugat kepada kreditur baru, bila setelah dibuatnya perjanjian penyerahan itu perjanjian kredit yang merupakan syarat-syarat gugatan itu dibatalkan oleh pengadilan, misalnya untuk aplikasi penghentian pihak ketiga, perjanjian penugasan tetap dalam hal ini terdiri. Namun dalam hal ini dapat ditentukan bahwa kreditur lama, seperti penggugat dinyatakan melanggar perjanjian cessie. Hal yang sama juga berlaku jika setelah dibuatnya perjanjian cessie ternyata perjanjian kredit yang mengakibatkan pengalihan piutang yang dialihkan batal demi hukum sehingga kreditur baru tidak dapat menagih debitur atas piutang yang dialihkan oleh kreditur tersebut. kepadanya berdasarkan perjanjian cessie tersebut, kreditur Lama yang melakukan pengalihan piutang juga dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Namun, batalnya perjanjian kredit tidak mengakibatkan batalnya perjanjian cessie. Perjanjian cessie yang dibuat dengan sah menurut ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dan juga memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUH Perdata, tetap sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam hal permintaan pembatalan atau pembatalan yudisial dari perjanjian kredit, dapat ditetapkan bahwa kreditur lama, seperti penggugat, mengabaikan perjanjian pengalihan yang dibuat sebelumnya. Kelalaian kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan dalam perjanjian pengalihan karena objek yang seharusnya dialihkan kepada kreditur baru dalam perjanjian pengalihan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Hal ini karena dalam perjanjian

pengalihan, pihak yang mengalihkan piutang biasanya menjamin bahwa piutang tersebut objek perjanjian. cessie secara sah memiliki dirinya sendiri, tidak memiliki pihak, tidak memiliki hak, bukan merupakan pihak dalam perkara/sengketa dan memberikan ganti rugi kepada penerima pengalihan terhadap segala tuntutan atau tindakan oleh pihak manapun yang terkait dengan tuntutan yang dialihkan. Dengan demikian, apabila setelah dilakukannya perjanjian pengalihan ternyata ada pihak yang menuntut pembatalan perjanjian kredit yang menyebabkan batalnya piutang yang dialihkan, maka kreditur lama dapat dijumpai sebagai pemilik pengalihan tersebut. Piutang telah melanggar perjanjian penugasan dan bersalah karena kelalaian. Namun, jika perjanjian pengalihan dibuat sehubungan dengan penjualan tagihan atas nama debitur dan setelah berakhirnya perjanjian pengalihan, debitur dinyatakan pailit atau keadaan keuangan debitur memburuk sedemikian rupa sehingga ketiga Jika kreditur baru membayar kepada debitur jumlah yang diterimanya dari kreditur lama tidak dapat menagih tagihan yang dialihkan, kreditur lama yang mengalihkan tagihan tersebut tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian pengalihan. Selama perjanjian pengalihan itu dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian pengalihan itu sah hanya jika debitur baru adalah pihak penerima pengalihan tidak dapat memenuhi haknya atas piutang ini sesuai dengan perjanjian cessie.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa perjanjian cessie bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit. Agar lebih mudah dipahami, perlu dipahami terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan *accessoir* atau perjanjian *accessoir*. Suatu perjanjian disebut perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan jika timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* ditentukan dalam kontrak induk. Validitas perjanjian pokok mempengaruhi validitas perjanjian *accessoir*. Oleh karena itu terdapat hubungan dan ketergantungan yang sangat erat antara perjanjian *accessoir* dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian anak perusahaan adalah perjanjian jaminan yang mengikat. Keamanan yang mengikat secara kontrak muncul dari perjanjian kredit. Perjanjian ini hanya ada jika dalam perjanjian kredit itu diatur suatu perjanjian pengikatan jaminan antara kreditur dan debitur. Dengan demikian, perjanjian pengikatan agunan tidak dapat

dilaksanakan apabila perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya tidak sah atau cacat hukum. Berbeda dengan perjanjian pengikatan agunan, perjanjian cession dapat bersifat aksesoir atau non-aksesoir. Apabila gugatan berpindah dengan cara peralihan pada saat terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya, maka perjanjian cession bersifat aksesoir. Salah satu peristiwa hukum yang direncanakan dapat berupa jual beli antara kreditur dan pihak ketiga. Dalam hal transaksi jual beli piutang terjadi sebelum perjanjian pengalihan piutang dibuat sebagai daya ungkit sehubungan dengan transaksi jual beli, maka perjanjian pengalihan ini berdiri sendiri dengan perjanjian jual beli piutang sebagai perjanjian pokok. Hal ini karena transaksi jual beli belum mengakibatkan perpindahan hak milik. Oleh karena itu, dalam hal pokok transaksi jual beli harus diambil atas nama pemilik, maka pemindahan hak milik dilakukan dengan bantuan seorang penerima hak. Namun, kontrak pengalihan baru dapat bertindak sebagai lampiran kontrak penjualan piutang, jika kontrak pengalihan dibuat terpisah dari kontrak penjualan untuk kontrak penjualan piutang, yang merupakan kontrak utama. Sebaliknya, jika hal-hal yang berkaitan dengan pembelian piutang dan pengalihan piutang dimuat dan/atau diatur dalam satu perjanjian yang sama, yaitu perjanjian pengalihan, maka dalam hal ini adalah masalah pengalihan dan perjanjian cession tidak bersifat aksesori.

Pemberian kredit tidak lepas dari jaminan debitur kepada kreditur. Walaupun tidak diperlukan adanya jaminan tersebut, untuk melindungi kepentingan kreditur, untuk menjamin pembayaran dan/atau pelunasan segala utang yang mungkin dimiliki debitur kepada kreditur, dapat disepakati bahwa debitur tetap berdiri jaminan bagi kreditur. Oleh karena itu perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian tambahan apabila perjanjian kredit tersebut merupakan perjanjian pokok. Klaim berdasarkan perjanjian pinjaman dapat digambarkan sebagai milik kreditur. Oleh karena itu, kreditur sebagai pemilik barang berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga atas kebijaksanaannya yang wajar dan tanpa persetujuan kedua belah pihak. Pengalihan tagihan kreditur dilakukan sesuai dengan prinsip penugasan. Pengalihan tagihan kreditur kepada pihak ketiga oleh penerima

pengalihan tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit. Dalam hal ini, perjanjian bantuan yang melekat pada perjanjian pinjaman tetap berlaku. Pengalihan hak dan kewajiban dengan demikian termasuk pengalihan hak dan kewajiban kreditur menurut perjanjian penjaminan yang terlampir pada perjanjian kredit yang bersangkutan. Apabila tuntutan pengalihan timbul dari perjanjian kredit dan hal itu dijamin dengan hak tanggungan, maka pada saat kreditur mengalihkan kredit dengan perjanjian pengalihan hak kreditur sebagai pemilik hak tanggungan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan cession.

Akibat pengalihan piutang, maka hak dan wewenang kreditur lama beralih pula kepada kreditur baru menurut asas pengalihan. Pengalihan ini juga berlaku untuk jaminan Hak Tanggungan sehubungan dengan kontrak kredit yang mengakibatkan pengalihan piutang. Dalam hal Hak Tanggungan diambil untuk menjamin utang debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, maka pengalihan Hak Tanggungan ini lebih mudah karena tidak perlu melibatkan beberapa pihak. Sebagai kreditur baru, pihak ketiga dapat segera menerima akta Hak Tanggungan dan mendaftarkan peralihan hak kreditur lama kepada dirinya sendiri. Situasinya agak berbeda jika objek hak tanggungan juga menjamin utang-utang debitur kepada lebih dari satu kreditur. Sehubungan dengan pendaftaran itu, peralihan hak tanggungan harus dilakukan untuk memperoleh hak prioritas bagi penerima hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di kantor pendaftaran tanah yang bertanggung jawab, di mana properti yang digadaikan berada dan terdaftar. Untuk mendaftarkan transfer tagihan, kreditur baru harus membawa serta dokumen yang terkait dengan transfer akun, yaitu identitas pemindah dan pemindah tangan, perjanjian jual beli kredit (jika ada), kontrak alokasi tagihan, dan dokumen properti yang seharusnya berada di bawah kendali kreditur lama. Proses yang dilakukan dalam pengalihan hak tanggungan terkait dengan pengalihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan dilakukan dalam satu proses. Proses tersebut meliputi pendaftaran peralihan hak tanggungan, pendaftaran hak milik yang digadaikan dalam pendaftaran tanah dan penyalinan, yaitu menyalin catatan akta hak tanggungan dan sertifikat terkait.

Pengalihan pinjaman hak tanggungan berlaku untuk seluruh proses dan wajib hanya untuk pihak ketiga sejak tanggal pendaftaran dalam daftar tanah. Pendaftaran dalam pendaftaran tanah dilakukan pada hari ketujuh setelah menerima semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran pengalihan hak tanggungan. Namun apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur maka pendaftaran dilakukan pada hari kerja berikutnya. Kreditur baru memberi tahu lembaga negara tentang pengalihan piutang. Laporan dan pendaftaran kreditur baru dapat berubah. Hak tanggungan mengikat / berlaku untuk pihak ketiga. Pengalihan hak tanggungan dari pengalihan piutang tidak berarti bahwa hak tanggungan yang lama dihapus dan dilepaskan untuk dipaksakan dengan hak tanggungan baru untuk kepentingan kreditur baru. Hal ini disebabkan pelepasan hak tanggungan, yang tidak dapat terjadi sampai hutang hak tanggungan dilunasi. Dalam hal terjadi peralihan hak tanggungan sebagai akibat pengalihan hak tanggungan, maka hutang hak tanggungan tidak dibayar dan/atau tidak hangus. Dengan kata lain, hak tanggungan dialihkan dari pemberi pinjaman lama ke pemberi pinjaman baru dan hak tanggungan tidak dilepaskan atau diserahkan.

KESIMPULAN

1. Pengalihan utang harus dilakukan dengan akta otentik pengalihan hak atau melalui akta notaris yang dihadiri oleh pejabat notaris setempat dan pengalihan dibawah tangan melalui perjanjian tertulis dari debitur yang memuat syarat-syarat perjanjian yang mudah dipahami.
2. Cessie tidak menimbulkan akibat hukum bagi kreditur yang mengalihkan utang dari kreditur lama kepada kreditur baru, sepanjang dilakukan berdasarkan akta tertulis atau akta di bawah tangan yang diakui dan diterima oleh debitur, yang memuat syarat-syarat yang dapat dimengerti dan dipahami oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad Ali Fikri, Syamsul Arifin, M. F. F. (2022). Perlindungan Hukum Debitur Dalam

- Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Atas Kredit Kepemilikan Rumah. *Journal of Educational and Language Research*, 2(8.5.2017), 2003–2005.
- Edi Purwanto. Tesis Kenotariatan Pascasarjana Universitas Diponegoro 2008. dalam buku : Sutan Remy Sjahdeini. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi para pihak dalam Perjajian Kredit Bank di Indonesia. Institut Bankir Indonesia. Jakarta 1999. Hal. 159-161.
- Habib Adjie, Majelis Pengawas Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2011) Hlm. 10
- ISYAH, SITTI, Rekontruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- KUH Perdata Pasal 1320 tentang Perjanjian.
- Maulana, M. A., RS, D. S., Arifin, Z., & Soegianto, S. (2021). Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat. *Jurnal USM Law Review*, 4(1), 208-225.
- Melitha Dwi Putri, A. Jajang W. Mahri, S. A. U. (2019). Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Risiko Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung. *Iqtishaduna- Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 10(2), 173–203.
- Muhamad Rizky Djangkarang. disadur dalam Sri Kastini, Gadai Saham, Gadai Piutang dan Cessie. Hukum Jaminan Indonesia, Seri Dasar Hukum Ekonomi 4. ELIPS, Jakarta. 1998. Hal. 246.
- Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012.
- Puteri Natalia Sari. Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia. Tesis. Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta. 2010.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan 17, (Jakarta, Intermasa, 1998), Hlm. 71