

10-11-2022

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PERALIHAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI PIUTANG MELALUI CESSIE (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 79/PDT.G/2019 PN TAB DAN PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 754 PK/PDT/2011)

Vanessa Maurizkha
Universitas Indonesia, vmaurizkha@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri>



Part of the [Civil Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Family Law Commons](#), and the [Torts Commons](#)

Recommended Citation

Maurizkha, Vanessa (2022) "PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PERALIHAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI PIUTANG MELALUI CESSIE (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 79/PDT.G/2019 PN TAB DAN PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 754 PK/PDT/2011)," *Lex Patrimonium*: Vol. 1: No. 1, Article 2.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol1/iss1/2>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Lex Patrimonium* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PERALIHAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI PIUTANG MELALUI *CESSIE* (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 79/PDT.G/2019/PN TAB DAN PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 754 PK/PDT/2011)

Vanessa Maurizkha*, Abdul Salam**

* Mahasiswa Ilmu Hukum Reguler, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Angkatan 2018

** Dosen Tetap Bidang Studi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

E-mail: ymaurizkha@gmail.com

Abstrak

Bank selaku kreditur seringkali mengalihkan piutang melalui *cessie* terhadap kredit. Persoalan yang timbul setelah piutang dialihkan identik dengan keterkaitan keabsahan *cessie* terhadap peralihan jaminan hak tanggungan yang diikatkan pada perjanjian pokok. Timbul perbedaan implementasi hukum pada tiap-tiap perbedaan kondisi. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu mekanisme pengalihan piutang melalui *cessie* pada bank konvensional menurut hukum Indonesia, perkembangan pengaturan pendaftaran peralihan hak tanggungan karena *cessie*, dan akibat hukum pengalihan piutang (*cessie*) terhadap objek jaminan hak tanggungan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/Pdt/2011. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, penelusuran literatur, serta wawancara narasumber dari pihak Bank Konvensional dan Badan Pertanahan Nasional dengan pendekatan kualitatif, dan tipologi penelitian deskriptif. Berdasarkan hasil analisis dapat ditarik simpulan bahwa Mekanisme pengalihan piutang melalui *cessie* pada Bank Tabungan Negara (BTN) menurut Pasal 613 KUHPerdata dan Perjanjian Kredit antara BTN dengan debitur dilakukan sebagai salah satu cara penyelamatan kredit macet. *Cessie* telah mengalami perubahan metode dari yang sebelumnya dilakukan secara konvensional dengan beban tanggung jawab pengecekan berkas berada di Kantor Pertanahan saja menjadi secara elektronik yang telah membagi tanggung jawab pengecekan berkas kepada Kantor Pertanahan, Kreditur, dan PPAT. Walaupun hak tanggungan yang terikat pada perjanjian pokok ikut beralih ke kreditur baru secara hukum, tetapi tetap perlu dilakukan serangkaian prosedur administrasi dengan mendaftarkan peralihan hak tanggungan dalam rangka memenuhi syarat publisitas di Kantor Pertanahan tempat jaminan berada.

Kata kunci: pengalihan piutang, *cessie*, hak tanggungan.

Legal Protection of Creditor for the Transfer of Mortgage Guarantees in the Sale and Purchase of Receivables by Using *Cessie* (Study Case: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab and Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/Pdt/2011)

Abstract

Banks act as creditors for selling receivables through a *cessie* to credit. Problems that arise after the transfer of receivables are identical to the relevance of the validity of the *cessie* to the mortgage guarantee transfer stipulated in the main agreement. There are differences in the legal consequences in each conditions. The problems discussed in this research are the mechanism through a *cessie* in conventional banks according to Indonesian law, the development of the regulation on registration of transfer of mortgage, and the legal consequences of the act (*cessie*) on objects of mortgage guarantee based on the District Court Decision Number 79/Pdt. G/2019/PN Tab and Judicial Review Decision Number 754 PK/Pdt/2011. This research used normative juridical research method

which focuses on the use of secondary data in the form of legislation, literatures, as well as interviewing sources from the Conventional Bank and Badan Pertanahan Nasional with a qualitative approach, and descriptive research typology. Based on the analysis, it can be concluded that the mechanism through the *cessie* at the Bank Tabungan Negara (BTN) according to Article 613 of the Civil Code and the Credit Agreement between BTN and the debtor is carried out as one way of non-performing loan. *Cessie* has experienced a change from what was previously done conventionally with the responsibility of checking files being handled by the Land Office transformed into using electronic method that divides the responsibility of checking files to the Land Office, Creditors, and PPAT. Even though the mortgage applicable in the main agreement is legally transferred to the new creditor, it still needs to be carried out through registration of transfer of mortgage in order to fulfill the publicity requirements at Badan Pertanahan Nasional where the collateral land is located.

Keywords: transfer of receivables, mortgage

A. Pendahuluan

Persoalan yang seringkali timbul setelah piutang atau hak tagih dialihkan identik dengan keterkaitan keabsahan *cessie* terhadap peralihan jaminan hak tanggungan yang diikatkan pada perjanjian pokok. Timbul perbedaan implementasi hukum pada tiap-tiap perbedaan kondisi. Misalnya akibat dari akta *cessie* yang telah sah secara hukum, namun terdapat perbedaan antara peraturan secara teori dan praktiknya. Batas-batas perbedaan apa saja yang menjadi acuan pendaftaran dan pencatatan peralihan hak tanggungan akan dibatalkan. Selain itu, akibat tidak didaftarkannya peralihan hak tanggungan terhadap *cessie* yang telah sah. Kondisi lainnya juga berupa akibat setelah terjadinya pencatatan peralihan hak tanggungan karena *cessie* yang kemudian akta yang menjadi dasar pendaftaran yaitu akta *cessie* dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh putusan pengadilan.

Pada kehidupan sehari-hari masih banyak masyarakat yang tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya seperti membeli sandang, pangan, dan/atau papan. Salah satu penyebabnya adalah kondisi kemampuan finansial tiap individu yang berbeda-beda. Masyarakat yang memiliki kondisi finansial lemah akan kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal dan bahkan mencukupi kebutuhan pokok sehari-hari. Salah satu cara untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan melakukan sistem pinjam meminjam. Diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan keadaan yang sama pula.¹ Maka dari itu, masyarakat telah menjadikan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.²

¹ Indonesia, *KUHPerdara*, Ps. 1754.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 1.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian pinjam uang bersifat riil, tersimpul dari kalimat “pihak kesatu menyerahkan uang itu kepada pihak lain” dan bukan “mengakibatkan diri untuk menyerahkan uang.”³ Artinya perjanjian baru tercipta setelah terdapat persetujuan antara para pihak dan penyerahan barang atau uang. Pihak-pihak dalam sistem pinjam-meminjam yaitu pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) dan pihak yang menerima pinjaman (debitur). Pihak debitur dalam hal ini memiliki utang yang wajib dilunasi ke kreditur. Masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban misalnya pihak penerima pinjaman menjadi pemilik dari barang/uang yang dipinjamkan dan apabila musnah akan tetap menjadi tanggung jawabnya berdasarkan Pasal 1755 KUHPerdota.

Saat ini banyak penyedia jasa yang memberikan pinjaman uang di lingkungan masyarakat. Salah satunya bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.⁴ Salah satu fasilitas yang diberikan oleh bank adalah pemberian kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga berdasarkan Pasal 1 ayat (11) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pemberian kredit tersebut dapat merealisasikan pemenuhan kebutuhan dana masyarakat untuk konsumsi sehari-hari, menyicil pembelian rumah, modal kerja, memperluas usaha dan sebagainya.

Sebelum memperoleh fasilitas kredit biasanya calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya adalah adanya jaminan kredit. Fungsi pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁵ Dengan demikian, setiap pemberian kredit oleh bank harus dituangkan dalam sebuah bentuk perjanjian antara kreditur dan debitur. Jaminan yang didasari atas hak kebendaan yang memberikan pemegang hak kreditor suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditor yang lain, seperti hak Gadai, hak Fidusia, hak Tanggungan dan hak

³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 138.

⁴ Institusi perbankan di Indonesia, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx>, diakses pada tanggal 20 Februari 2022.

⁵ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, ed. 2, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994), hlm. 45.

Hipotek.⁶ Hal tersebut berarti pemegang keempat jaminan tersebut mendapatkan kedudukan yang didahulukan saat pelunasan utang atau yang biasa disebut dengan Hak Preferen. Bagi debitur yang menjaminkan hak atas tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai dapat diikatkan dengan hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”).

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan perjanjian yang berdiri sendiri. Eksistensinya timbul dari perjanjian lain yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit yang mengakibatkan utang dijamin. Maka dari itu, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Bank kerap kali membutuhkan *fresh money* dalam kurun waktu cepat dalam menjalankan usahanya. Piutang-piutang yang dimiliki Bank dapat dijual kepada pihak lain kapan pun dibutuhkan untuk memperlancar arus keuangan Bank. Biasanya piutang dijual kepada pihak lain dengan harga di bawah nominal dan kemudian pembeli piutang atau kreditor baru kelak akan menagih pembayaran kepada debitur sesuai dengan sisa nilai nominalnya.⁷ Alasan lain Bank mengalihkan piutang juga dikarenakan keinginan Bank untuk mengundurkan diri sebagai kreditor, misalnya saat terdapat kendala kredit macet. Dengan begitu kesehatan Bank dapat terus dipertahankan. Pengalihan piutang dari kreditor lama (*cedent*) ke kreditor baru (*cessionaris*) sehingga kreditor baru memiliki hak tagih terhadap debitur disebut juga *cessie*. Tagihan tersebut termasuk tagihan atas nama. Pada prinsipnya tagihan atas nama memberitahu secara jelas terkait kreditor yang berhak menerima pembayaran atas tagihan yang dimaksud. Akan tetapi, tagihan atas nama pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam ujud suatu surat (tulisan).⁸

Menurut Rachmad Setiawan dan J. Satrio, penyerahan piutang atas nama dan penyerahan benda-benda tidak berwujud lainnya pada dasarnya adalah sama yaitu menggunakan akta baik otentik ataupun di bawah tangan yang membedakan adalah penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan Akta *Cessie* dan hak milik piutang atas nama (dan jaminannya) tuntas beralih dengan ditandatanganinya Akta *Cessie* tersebut. Sedangkan penyerahan benda-benda tidak berwujud lainnya tidak tepat jika menggunakan Akta *Cessie* dan

⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika 2009), hlm. 71.

⁷ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Cet.2. (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 103-104.

⁸ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 2.

hak milik atas benda tidak berwujud tersebut belum tuntas beralih, masih ada tahapan berikutnya untuk memindahkan hak milik secara sempurna yang didaftarkan.⁹ Pendapat tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 613 KUHPdata yang menjelaskan bahwa untuk mengalihkan piutang dibutuhkan adanya suatu dokumen tertulis baik itu akta otentik maupun di bawah tangan. Akta tersebut berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terkait pengalihan kepemilikan atas suatu piutang serta menetapkan pihak mana yang harus diberi pelunasan utang oleh debitur. Walaupun pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam bentuk tertulis atau surat yang menyebutkan nama krediturnya tetapi para pihak tahu identitas masing-masing sehingga tagihan tersebut hanya dapat ditagih terhadap mereka yang mengikatkan diri berdasarkan perikatan yang dibuat.¹⁰ Pengalihan piutang yang muncul dari suatu perjanjian kredit atau sistem pinjam meminjam tidak dapat dipisahkan dari pengalihan hak kreditur lama atas jaminan yang menjadi fasilitas penjamin pelunasan utang kredit ke kreditur baru.

Pada praktiknya, hak tagih yang telah beralih kepada kreditur baru menimbulkan beberapa kendala. Ketika debitur tidak menjalankan kewajiban untuk memenuhi pelunasan utangnya, kreditur baru mempunyai hak untuk melaksanakan sita terhadap objek jaminan maupun permohonan eksekusi lelang. Namun upaya tersebut seringkali tidak berjalan dengan baik karena adanya perlawanan terhadap permohonan atau penetapan eksekusi lelang. Keabsahan akta *cessie* dalam hal ini menjadi salah satu dasar yang kuat untuk menunjukkan telah terjadinya pergantian kreditur. Akan tetapi, untuk melaksanakan eksekusi lelang tidak cukup dengan dibuktikan keabsahan akta *cessie*, melainkan kreditur juga perlu menjalankan serangkaian prosedur administrasi pada jaminan yang melekat pada perjanjian pokok seperti jaminan hak tanggungan. Apabila eksekusi lelang hak tanggungan berhasil maka debitur akan kehilangan agunan miliknya. Maka dari itu, debitur akan berusaha mencegah terjadinya upaya sita dan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan.

Kasus nyata mengenai eksekusi lelang hak tanggungan yang diperoleh melalui jual beli *cessie* terjadi pada Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/P Tab antara I Dewa Gede Mahayana dan Gusti Ayu Agung Ulantari selaku debitur melawan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Cabang Tabanan selaku kreditur lama dan Menik Rachmawati selaku kreditur baru. Pada pokoknya, I Dewa Gede Mahayana dan Gusti Ayu Agung Ulantari menyatakan bahwa permohonan Eksekusi Lelang yang dilakukan Menik Rachmawati adalah tidak sah dan melawan hukum

⁹ Rachman Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, (Jakarta: National Legal Reform Program (NLRP), 2010), hlm. 1.

¹⁰ Akhmad Budi Cahyono, "Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang atas Nama", *Lex Jurnalica/ Vol. 2/ No. 1/Desember 2004*, hlm. 15-16.

dikarenakan pengalihan piutang (*cessie*) tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat.

Permasalahan tersebut menarik untuk dibahas agar dapat menegaskan hak-hak yang dimiliki oleh kreditur dalam mengalihkan maupun menerima piutang melalui *cessie*. Demi memahami lebih komprehensif terkait hak-hak kreditur tersebut, akan dianalisis secara mendalam mulai dari pengaturan pelaksanaan *cessie*, pergantian kedudukan kreditur yaitu dari kreditur lama ke kreditur baru, khususnya pada jaminan hak tanggungan, serta upaya yang dapat dilakukan kreditur baru dalam memperoleh pemenuhan hak-haknya dari pengalihan piutang (*cessie*).

Kasus nyata lainnya yaitu Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2011. Pada pokoknya, telah terjadi pengalihan piutang (*cessie*) dari PT Bank Rakyat Indonesia kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan kemudian dialihkan ke PT Multi Trade Development Ltd.. Terhadap jaminan hak tanggungan yang ikut beralih secara hukum, belum dilakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan karena *cessie*. Namun, telah ditetapkan pelaksanaan eksekusi lelang. Hal tersebut tentunya menimbulkan perbedaan informasi yang dicatatkan pada Kantor Pertanahan dengan fakta yang terjadi.

Oleh sebab itu, penelitian ini akan membahas mengenai jual beli piutang melalui *cessie* dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan. Dengan demikian, judul penelitian skripsi ini adalah “Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Peralihan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Piutang Melalui *Cessie* (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/Pdt/2011)”.

B. Metode Penelitian

Bentuk metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian secara yuridis normatif yaitu pelaksanaan penelitian yang didasari definisi dasar sistematis hukum yang meliputi subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum.¹¹ Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan dan memberi data yang sedetil mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya disertai analisis kasus terkait dengan keadaan atau gejala tersebut.¹² Metode analisis data yang akan digunakan

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 17, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 14-15.

¹² Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

adalah analisis kualitatif dengan data sekunder atau penelusuran kepustakaan (*library research*) yaitu cara pengumpulan data melalui penelitian literatur yang berkaitan dengan hal-hal yang diteliti.¹³ Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini melakukan studi dokumen untuk memperoleh asas-asas, teori, peraturan perundang-undangan maupun bahan bacaan di:

- a. Pusat Dokumentasi & Referensi Hukum Soediman Kartohadiprojo, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- b. Perpustakaan Universitas Indonesia.

Selain itu, digunakan juga data pendukung lainnya dalam penelitian ini, yaitu dengan mengumpulkan data lapangan berupa wawancara. Wawancara akan dilakukan dengan narasumber sebagai berikut:

1. Ibnu Fajar Demianto, Kepala Unit *Consumer Collection, recovery, and Asset sales* pada Bank Tabungan Negara Cabang Batam.
2. Nailul Ismiyati Rochman, S.H., M.Kn., Analis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Direktorat Pemeliharaan Hak atas Tanah dan Ruang

Setelah seluruh data terkumpul, pengolahan keseluruhan data yang telah diperoleh dilakukan secara sistematis dan kualitatif agar menghasilkan tulisan yang deskriptif analitis.

C. Pembahasan

Mekanisme *Cessie* Yang Dilakukan oleh Bank Tabungan Negara, Tbk

Kredit macet merupakan salah satu faktor yang akan memengaruhi kinerja Bank Tabungan Negara (BTN) yang akan menimbulkan kerugian sehingga menghambat kelangsungan usaha BTN. Demi menanggulangi permasalahan kredit macet ini, BTN mempunyai 2 (dua) cara penyelamatan kredit macet yakni secara non-litigasi dan litigasi.¹⁴ Proses non-litigasi dilakukan tanpa melalui proses hukum seperti pelunasan diskon. Sedangkan proses litigasi dilakukan dengan cara lelang, jika terdapat surat kuasa menjual maka dapat dijalankan surat kuasa menjualnya, dan *cessie*.

Pada BTN, skema *cessie* dilaksanakan terhadap kredit yang telah tertunggak sekurang-kurangnya selama 6 (enam) bulan. Tahap pernyataan kredit telah macet dengan diberikan surat peringatan pertama, kedua, dan ketiga. Setelah surat peringatan dikirimkan, BTN masih memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi utangnya. Apabila tidak ada jawaban,

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Ibnu Fajar Demianto, Kepala Unit *Consumer Collection, recovery, and Asset sales* Bank Tabungan Negara Cabang Batam, Wawancara pada tanggal 12 May 2022.

maka Kepala Unit *Consumer Collection, recovery, and Asset sales* pada BTN akan memutuskan dan memproses *cessie* untuk dijual ke pihak ketiga (investor) yang bekerja sama dengan BTN. Adapun dasar BTN melaksanakan *cessie* adalah berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPdata dan perjanjian kredit antara BTN dengan debitur.¹⁵

Pertama-tama BTN akan menerbitkan pemberitahuan koran mengenai surat peringatan kesatu, kedua, dan ketiga agar debitur menjalankan kewajibannya dan apabila tidak kunjung dilaksanakan maka kredit akan dilakukan *cessie*. Kemudian, investor akan mendatangi BTN untuk mengajukan permohonan pembelian piutang (*cessie*). Proses dan persyaratan yang diperlukan untuk *cessie* akan dijelaskan oleh pihak BTN. Selanjutnya, BTN akan mempertimbangkan komponen profil investor yang bersangkutan untuk menentukan kelayakannya sebagai pembeli piutang.¹⁶

Terkait harga jual beli *cessie* juga ditentukan oleh Kepala Unit *Consumer Collection, recovery, and Asset sales*. Nilai yang ditawarkan umumnya sebesar nilai pokok utangnya saja, tidak termasuk denda dan bunga. Hal tersebut dikarenakan terdapat kebijakan pada BTN untuk menjual piutang dengan memotong harga denda dan bunga. Maka dari itu, harga yang ditawarkan BTN akan lebih rendah dari total sisa nilai utang debitur dengan komposisi utang pokok, bunga, dan denda.

Setelah terdapat kesepakatan harga jual beli piutang antara BTN dengan investor, akan dibuat akta *cessie* sebagai syarat beralihnya piutang ke pihak ketiga. Pembuatan akta *cessie* hanya melibatkan BTN dan investor. Segala macam dokumen dan sertifikat kemudian diberikan kepada investor. Akan tetapi, tidak diserahkan surat roya secara serta merta karena investor hanya dapat mengurus pengalihan hak tanggungannya saja. Royo baru dapat dilaksanakan setelah utang telah lunas. Selain itu, sertifikat hak tanggungan dan dokumen penunjang yang telah diberikan tidak dapat langsung digunakan sebagai dasar menjual agunan ataupun mengalihkan hak milik agunan. Melainkan harus tetap digunakan fungsinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan ditandatanganinya akta *cessie*, maka piutang telah sepenuhnya beralih. Seluruh hak dan kewajiban BTN telah berpindah kepada investor.¹⁷ Segala bentuk pembinaan, pengiriman surat peringatan, penagihan, dan bahkan eksekusi jaminan ketika debitur kembali wanprestasi akan dilanjutkan oleh investor. Oleh karena itu, debitur yang sebelumnya menyeter

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Ibnu Fajar Demianto, Kepala Unit *Consumer Collection, recovery, and Asset sales* Bank Tabungan Negara Cabang Batam, Wawancara pada tanggal 12 May 2022.

ke BTN akan menyeter ke investor. Apabila debitur wanprestasi kreditur baru berhak melakukan eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Pengadilan Negeri.¹⁸ Cara lainnya yang dapat ditempuh adalah dengan eksekusi objek hak tanggungan melalui mekanisme penjualan di bawah tangan. Alasan menggunakan penjualan di bawah tangan atau penawaran langsung karena kreditur mengharapkan hasil penjualan jaminan tersebut dapat mencukupi untuk membayar sejumlah kewajiban nasabah.¹⁹

Perkembangan Pengaturan Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Karena *Cessie*

Telah terdapat beberapa perubahan peraturan pelayanan hak tanggungan, yang termasuk juga Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Karena *Cessie*. Pertama secara konvensional berdasarkan UUHT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (“**Permen Agraria 3/1997**”), kemudian peralihan konvensional ke elektronik Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 (“**Permen Agraria No. 9/2019**”), dan melalui sistem elektronik Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 (“**Permen Agraria 5/2020**”).

Pada alur secara konvensional, pemohon perlu mendatangi langsung kantor pertanahan setempat untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Karena *Cessie*. Berawal dari penyerahan dokumen melalui loket untuk selanjutnya diperiksa kelengkapan persyaratannya. Kemudian melakukan pembayaran berdasarkan Surat Perintah Setor (SPS). Setelah itu, berkas akan diserahkan kepada staf Kantor Pertanahan yang bertugas melakukan pemeriksaan terhadap substansi berkas agar memastikan berkas yang dikirim telah benar dan sesuai.²⁰ Apabila semua berkas telah lengkap dan sesuai maka, Kantor Pertanahan akan melakukan pencatatan pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan. Selain itu, pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan disalin juga terkait pencatatan tersebut berdasarkan Pasal 16 ayat (3) UUHT.²¹

Lalu tahap pelaksanaan Peralihan Konvensional ke Elektronik dalam rangka upaya modernisasi pelayanan pertanahan sebagaimana dengan diterbitkannya Permen Agraria No. 9

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 183-184.

²⁰ Nailul Ismiyati Rochman, Analisis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Nailul, Analisis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Direktorat Pemeliharaan Hak Atas Tanah dan Ruang, Wawancara Pada Tanggal 15 Juni 2022.

²¹ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 104 Tahun 1996, TLN No. 2043, Ps. Pasal 16 ayat (3).

Tahun 2019. Terdapat kerancuan dalam ketentuannya seperti Pasal 3 Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 yang mengatur bahwa layanan hak tanggungan masih dapat diselenggarakan secara manual. Kata “dapat” mengakibatkan multitafsir bagi masyarakat dan kerancuan karena layanan hak tanggungan dapat juga dilaksanakan secara manual. Lalu ketentuan Pasal 9 ayat (5) Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 yang tidak sesuai dengan praktik dimana banyak pemberi hak tanggungan bukan sekaligus pihak yang sama dengan debitur. Permen tersebut muncul beberapa polemik terhadap substansinya. Oleh karena itu, dilakukan penyempurnaan dengan dikeluarkannya Peraturan Agraria No. 5 Tahun 2020 yang mencabut Permen Agraria No. 9 Tahun 2019. Pelayanan hak tanggungan diselenggarakan melalui Sistem HT-el secara elektronik sejak tanggal 8 Juli 2020.

Pada prinsipnya pelayanan hak tanggungan seperti pendaftaran dan peralihan hak tanggungan secara elektronik dan konvensional sama. Perbedaannya hanya di metode pelaksanaannya saja. Pada cara konvensional, petugas melihat dan memegang dokumen secara fisik. Sedangkan, pada cara elektronik petugas hanya melihat dokumen yang telah diunggah dari aplikasi. Maka dari itu, alur pelayanan elektronik masih sama dengan konvensional, tetapi berbeda di metodenya saja.²²

Langkah pertama pada tahap elektronik, PPAT perlu mengisikan entrain berkas *cessie* melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT.²³ Konfirmasi pembuatan berkas *cessie* akan muncul yang ditandai dengan pemberian kode akta. Kode akta tersebut yang menyambungkan PPAT dengan kreditur. Kemudian PPAT juga mengunggah entrain berkas *cessie* meliputi akta, memuat nama PPAT, nomor akta, tanggal, nilai, mata uang, dan kode akta; para pihak, memuat status, nama, keterangan, dan email; Hak Tanggungan, memuat nomor dan wilayah; Sertifikat hak atas tanah, memuat nomor, wilayah, surat ukur, Nomor Induk Berusaha (NIB), luas, dan pemilik.

Setelah itu, PPAT menyimpan surat terlebih dahulu dan mengunggah *file* hak tanggungan yang hendak dilakukan *cessie* dan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (“HMASRS”), serta dokumen pendukung lainnya. Selain itu, perlu dilengkapi pula Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.²⁴

²² Nailul Ismiyati Rochman, Analisis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Nailul, Analisis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Direktorat Pemeliharaan Hak Atas Tanah dan Ruang, Wawancara Pada Tanggal 15 Juni 2022.

²³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Menu Cessie”, <<https://htel.atrbpn.go.id/panduan/index.html#cessie>>, diakses pada tanggal 20 Mei 2022.

²⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen Agraria No. 5 Tahun 2020, Ps. 10 ayat (2).

Langkah kedua merupakan tahap konfirmasi oleh kreditor. Kreditor baru meminta permohonan pelayanan peralihan Hak Tanggungan dengan cara menelusuri surat pengantar yang PPAT laporkan di Sistem HT-el dengan memasukkan 3 (tiga) jenis data meliputi nama PPAT, nomor akta dan kode akta.²⁵ Kreditor mengecek kembali berkas-berkas yang telah diunggah oleh PPAT. Data yang dimuat antara lain daftar kreditor, Hak Tanggungan, sertifikat, akta *cessie*, dokumen pendukung²⁶

Langkah ketiga, kreditor telah mengonfirmasi kesesuaian data permohonan peralihan Hak Tanggungan yang diunggah PPAT, Surat Perintah Setor (SPS) akan muncul di sistem HT-el dengan memuat nomor berkas, tanggal pendaftaran, nama pemohon, kode pembayaran dan biaya pelayanan. Apabila dalam kurun waktu 3 (tiga) hari kreditor tidak melakukan pembayaran, berkas akan otomatis batal dan perlu didaftarkan ulang.²⁷

Setelah Sistem HT-el mengonfirmasi pembayaran dan permohonan pelayanan HT-el telah diterima, akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.²⁸ Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan kemudian mengecek kecocokan dokumen-dokumen yang menjadi syarat dan konsep Sertifikat HT-el melalui sistem HT-el, sebelum diterbitkannya hasil pelayanan HT-el.²⁹

Terhadap *draft* Sertipikat HT-el dan catatan yang telah sesuai, maka saat hari ketujuh atau hari kerja berikutnya apabila hari ketujuh merupakan hari libur, Sertifikat HT-el dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau HMASRS diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik serta dicantumkan Tanda Tangan Elektronik oleh Sistem HT-el. Tanda tangan elektronik diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, untuk mempertahankan keautentikan Dokumen Elektronik. Sertifikat HT-el kemudian dikirim penyelia (*supervisor*) melalui email dan dapat dicetak.

Analisis Akibat Hukum Pengalihan Piutang Melalui *Cessie* Terhadap Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab

²⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020*, Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, hlm. 26.

²⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Menu *Cessie*", <<https://htel.atrbpn.go.id/panduan/index.html#cessie>>, diakses pada tanggal 20 Mei 2022.

²⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020*, Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, hlm. 26.

²⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen Agraria No. 5 Tahun 2020, Ps. 11 ayat (1).

²⁹ *Ibid.*, Ps. 13 ayat (1) jo. Ps. 13 ayat (2).

Pada mulanya Para penggugat (Debitur) dan Tergugat II (Kreditur) membuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 11 Februari 2013 yang diikatkan jaminan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1441/ Desa Samsam, atas nama pemegang hak I Dewa Gede Mahayana, yang terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan. Pada akhir tahun 2014, kredit mengalami kemacetan dengan dilayangkan beberapa surat peringatan. Pada tahun 2016 dan 2017, gagal melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan karena Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk pelaksanaan lelang berupa tanah belum ada. Pada tahun 2018, Tergugat II mengalihkan piutang kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 41 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 42 yang dibuat oleh dan dihadapan Yahya Suharjo, S.H., Notaris di Surabaya. Kredit masih macet, sehingga Tergugat I mengajukan eksekusi lelang hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.41 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 42 yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 dan 1320 KUHPerdara, seluruh hak dan kewajiban Tergugat II kepada Penggugat II telah berpindah kepada Tergugat I. Hal tersebut dikarenakan pergantian kedudukan kreditur tidak mengakibatkan perjanjian pokok atau dalam hal ini adalah Perjanjian Kredit No. 36 yang sebelumnya telah dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat II menjadi hapus. Perjanjian Kredit No. 36 tetap berlaku dan mengikat baik ke Penggugat II maupun Tergugat II selaku pihak yang menerima pengalihan piutang. Dengan begitu, Tergugat I akan ikut tunduk pada ketentuan yang tertuang dalam perjanjian pokok atau dalam hal ini adalah Perjanjian Kredit No. 36.

Berkenaan dengan masih berlakunya Perjanjian Kredit No. 36, seluruh perjanjian *accessoir* yang diikatkan pada Perjanjian Kredit tersebut juga masih berlaku. Pada kasus, Perjanjian Kredit No. 36 telah diikatkan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1548/2013 sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 327/2013. Maka, hak tanggungan yang menjamin piutang ikut beralih karena hukum ke Tergugat II berdasarkan Pasal 16 UUHT. Hal tersebut ditegaskan pula pada Penjelasan Umum angka 8 UUHT yang menjelaskan bahwa:³⁰

- “1. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.
2. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminnnya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup

³⁰ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 104 Tahun 1996, TLN No. 2043, Ps. 8.

didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan”

Meskipun hak tanggungan beralih karena hukum, tetapi terdapat proses administrasi yang perlu dilakukan kreditur baru yaitu peralihan hak tanggungan tetap wajib didaftarkan oleh Tergugat I kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 16 ayat (2) UUHT. Menurut Boedi Harsono, ketentuan tersebut dibutuhkan untuk melengkapi syarat publisitas.³¹ Pendaftaran peralihan hak tanggungan merupakan implementasi dari pemenuhan syarat publisitas dalam hak tanggungan. Tanpa adanya pendaftaran, hak tanggungan belum mengikat kepada Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan yang baru. Akibatnya, Tergugat I masih sebagai kreditur konkuren seperti sebelum peralihan hak tanggungan didaftarkan pada saat debitur wanprestasi. Maka dari itu, agar Tergugat I memperoleh hak-hak yang didapat dari jaminan hak tanggungan, perlu adanya pendaftaran peralihan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan pada Buku tanah hak atas tanah atau HMASRS, Sertifikat Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebaninya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (3) UUHT. Setelah pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan, Tergugat I baru mendapatkan hak preferen yang menjadi dasar untuk melakukan eksekusi ketika Para Penggugat tidak menjalankan kewajibannya untuk melunasi utangnya.

Pembebanan atau pendaftaran hak tanggungan yang diikatkan pada Perjanjian Kredit No. 36 diselenggarakan pada tanggal 16 April 2013 sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1548/2013. Dikarenakan pendaftaran hak tanggungannya dilakukan pada tahun 2013 yang mana pelayanan hak tanggungan masih dilaksanakan secara konvensional dan belum diterapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi elektronik, maka pendaftaran peralihannya masih secara konvensional pula. Pada kasus, Kantor Pertanahan Nasional Tabanan selaku Turut Tergugat menyatakan bahwa telah terdapat pencatatan *cessie* oleh Tergugat I selaku pemegang *cessie* berdasarkan Akta *Cessie* No. 42, tanggal 25 Januari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Yahya Suharjo, S.H., atas dasar Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1441/Samsam, luas 2250 M2 yang tercantum dimiliki oleh Penggugat I. Pendaftaran peralihan hak tanggungan didasari oleh Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 41 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 42 yang telah sah secara hukum. Dengan demikian, Tergugat I telah memperoleh kedudukan sebagai kreditur baru, baik secara hukum maupun secara administrasi dan

³¹ I ketut, *Hukum Pendaftaran...*, hlm. 150.

mendapatkan perlindungan hukum berupa hak preferen pada jaminan hak tanggungan yang melekat pada Perjanjian Kredit No. 36 ketika debitur wanprestasi.

Analisis Akibat Hukum Tidak Didaftarkanya Peralihan Hak Tanggungan Terhadap Pengalihan Piutang Melalui *Cessie* Pada Putusan Peninjauan Kembali No. 754/PK/Pdt/2011

Pada mulanya CV Delima Jaya dengan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) telah menandatangani beberapa Perjanjian Kredit pada tahun 1994-1997 yang diikatkan Hipotik dan telah didaftarkan Hak Tanggungan terhadap 7 (tujuh) bidang tanah di Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Milik. Pada tanggal 22 Juni 2001 diselenggarakan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah antara BRI dan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Pada tanggal 26 September 2002 dilaksanakan Perjanjian Jual Beli Piutang antara BPPN dengan Lee Toch Loe (direktur PT. Multi Trade Development). Perjanjian tersebut kemudian dilegalisir oleh Notaris Moendjati, Soegito, S.H. yang diikuti dengan Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor : 1 tanggal 11 Oktober 2002 dibuat dihadapan Notaris yang sama *jo*. Perubahan atas Perjanjian Jual Beli Piutang tanggal 13 November 2003. Permohonan eksekusi kemudian dilayangkan oleh PT. Multi Trade Development Ltd. ke Pengadilan Negeri Bogor yang tercatat dengan register perkara eksekusi Nomor 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr. Dalam hal ini CV. Delima Jaya mengajukan bantahan bahwa pengalihan piutang dari BRI kepada BPPN maupun dari BPPN kepada PT. Multi Trade Development Limited tidak pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Bogor, sehingga permohonan eksekusi lelang harus ditolak.

Permasalahan utama pada kasus ini adalah terkait permohonan eksekusi lelang hak tanggungan yang diajukan PT Multi Trade Development Ltd terhadap beberapa tanah jaminan tetapi belum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak tanggungan. Tanpa adanya validitas secara administrasi, PT Multi Trade Development Ltd belum mendapatkan hak preferen sebagaimana hak yang dimiliki pemegang hak tanggungan karena belum terpenuhinya syarat publisitas sebagai salah satu asas hak tanggungan. Meskipun secara hukum PT Multi Trade Development Ltd telah berkedudukan sebagai kreditur yang sah dan berhak atas hak tagih. Maka dari itu, beralihnya hak tanggungan karena hukum kepada PT Multi Trade Development Ltd tetap harus didaftarkan peralihannya di kantor pertanahan tempat jaminan berada, yaitu Kantor Pertanahan Bogor berdasarkan Pasal 16 ayat (2) UUHT.³²

³² Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 104 Tahun 1996, TLN No. 2043, Ps. 16 ayat (2).

Kedudukan PT Multi Trade Development Ltd sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan perlu dibedakan. PT Multi Trade Development Ltd telah sah secara hukum menggantikan kedudukan BPPN selaku kreditur berdasarkan akta di bawah tangan yaitu Perjanjian Jual Beli Piutang *Jo*. Perubahan atas Perjanjian Jual Beli Piutang tanggal 13 November 2003 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor : 1 tanggal 11 Oktober 2002 yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris. Ia berhak menjalankan hak dan kewajibannya seperti menagih angsuran dan memberikan surat peringatan. Sementara itu, kedudukan PT Multi Trade Development Ltd belum sebagai pemegang hak tanggungan karena belum terdapat pencatatan peralihan hak tanggungan dari yang sebelumnya adalah BPPN menjadi namanya. BPPN tentunya telah menyerahkan semua dokumen yang dibutuhkan seperti sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang diikatkan pada perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Kredit awal mula piutang terbentuk. Fungsi dokumen-dokumen tersebut dapat digunakan ketika PT Multi Trade Development Ltd ingin menjalankan eksekusi ketika debitur wanprestasi.

Dengan telah sahnya *cessie*, tidak serta merta hak tanggungan yang diikatkan dalam Akta Perjanjian Kredit dapat langsung dijalankan eksekusi ketika debitur wanprestasi. Jika terdapat perbedaan data, pelayanan hak tanggungan tidak dapat dijalankan. Maka dari itu, segala pembebanan, pendaftaran, maupun peralihan hak tanggungan harus di daftarkan dan dicatatkan di kantor pertanahan agar datanya selalu sesuai dengan fakta yang ada. Tanpa tercatatnya status pemegang hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Bogor, PT Multi Trade Development Ltd selaku kreditur tidak dapat menjalankan seluruh haknya yang diatur dalam UUHT. Misalnya melakukan eksekusi hak tanggungan ketika debitur wanprestasi. Hal tersebut dikarenakan pada Kantor Pertanahan bogor belum tercatat PT Multi Trade Development Ltd selaku pemegang hak tanggungan yang baru. Perbedaan nama pemegang hak tanggungan akan berdampak dan menghambat proses eksekusi di kemudian hari. Selain itu, belum terpenuhi pula syarat publisitas sebagai salah satu asas hak tanggungan. Setelah adanya pencatatan peralihan hak tanggungan kepada PT Multi Trade Development Ltd., baru timbul hak preferen untuk menjamin pelunasan utang CV Delima Jaya selaku debitur dari jaminan yang bersangkutan. Lebih lanjut, tidak didaftarkannya peralihan hak tanggungan tidak mengakibatkan *cessie* batal.

Berdasarkan Putusan Nomor 754 PK/Pdt/2011, telah ditetapkan pelaksanaan eksekusi lelang. Kemudian Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor dengan suratnya tertanggal 19 September 2011 No. SPEN.398/WKN.08/KNL.03/2011 telah menetapkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut pada tanggal 11 Oktober 2011. Akan tetapi, muncul permasalahan baru pada saat memenuhi salah satu syarat lelang eksekusi yaitu Surat

Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ke Kantor Pertanahan Bogor. Pada SKPT tersebut tercatat nama PT Bank Rakyat Indonesia sebagai pemegang hak tanggungan. Akibatnya, pelaksanaan lelang untuk perkara tersebut dibatalkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor karena legalitas tidak terpenuhi, yaitu terdapat perbedaan data antara subjek dan objek eksekusi.³³ Subjek pemohon eksekusi adalah PT Multi Trade Development Ltd. Sedangkan, objek yang hendak dieksekusi masih tercatat BRI sebagai pemegang hak tanggungannya.

Pendaftaran dan pencatatan pada Kantor Pertanahan Bogor bertujuan untuk terwujudkan pemeliharaan data pendaftaran tanah.³⁴ Pendaftaran dan pencatatan tersebut berfungsi agar data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan Bogor selalu sesuai dengan fakta di lapangan, sehingga menyediakan data yang paling terbaru. Tidak dilaksanakannya pendaftaran dan pencatatan peralihan hak tanggungan mengakibatkan potensi timbulnya permasalahan. Contoh yang terjadi pada kasus ini adalah PT Multi Trade Development Ltd. tidak bisa melakukan eksekusi lelang hak tanggungan. Perlindungan hukum PT Multi Trade Development Ltd. untuk mendapatkan pelunasan yang diutamakan dari jaminan hak tanggungan menjadi terganggu.

Analisis Akibat Pembatalan Akta *Cessie* Terhadap Hak Tanggungan Yang Telah Dilakukan Pencatatan Oleh Kreditur Baru

Konsekuensi yuridis implementasi *cessie* adalah dapat dilakukan pembatalan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) terhadap *rechstitel* yang mendasari terjadinya pengalihan piutang (*cessie*), sehingga mengakibatkan *cessie* sebagai *levering* menjadi tidak sah juga. Terhadap pembatalan pencatatan peralihan hak tanggungan yang disebabkan oleh batalnya akta *cessie*, kreditur lama otomatis menjadi kreditur kembali menggantikan kedudukan kreditur baru. Pada Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dan buku tanah akan dilakukan pencoretan saja. Untuk pembatalannya akan dicatatkan juga yang didasari oleh putusan pengadilan. Maka dari itu, kreditur baru kehilangan hak milik piutang atau hak tagih.³⁵

³³ Thorico Monada, Achmad Jaka Santos Adiwijaya, dan Ujang Bahar, "Eksekusi Putusan Hakim Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dilakukan *Cessie*", *Jurnal Living Law*, Vol. 13, No. 2, 2021, hlm. 87.

³⁴ I ketut, *Hukum Pendaftaran...*, hlm. 18.

³⁵ *Ibid.*

D. Kesimpulan

1. Mekanisme pengalihan piutang melalui *cessie* pada Bank Tabungan Negara (BTN) menurut Pasal 613 KUHPerdara dan Perjanjian Kredit antara BTN dengan debitur dilakukan terhadap kredit yang telah tertunggak sekurang-kurangnya selama 6 (enam) bulan dan diawali dengan BTN memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali, menerbitkan pemberitahuan koran mengenai telah terdapat beberapa surat peringatan dan apabila debitur tidak menjalankan kewajibannya maka kredit akan dilakukan *cessie*, investor yang berminat membeli piutang kemudian mendatangi BTN untuk mengajukan permohonan pembelian piutang (*cessie*), dan terakhir penandatanganan akta *cessie* dalam rangka menyepakati jual beli *cessie*. Dengan ditandatanganinya akta *cessie*, maka piutang telah sepenuhnya beralih. Seluruh hak dan kewajiban BTN telah berpindah kepada investor. Dengan demikian, *cessie* dilakukan sebagai salah satu cara penyelamatan kredit macet.
2. Perkembangan pengaturan pendaftaran peralihan hak tanggungan karena *cessie* telah mengalami perubahan metode dari yang sebelumnya dilakukan secara konvensional dengan beban tanggung jawab pengecekan berkas berada di Kantor Pertanahan saja menjadi secara elektronik yang telah membagi tanggung jawab pengecekan berkas kepada Kantor Pertanahan, Kreditur, dan PPAT. Pengaturan pendaftaran peralihan hak tanggungan karena *cessie* secara konvensional diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 1997, kemudian mulai bergeser berbasis digital berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019 dan selanjutnya diselenggarakan secara elektronik sepenuhnya sejak diberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el). Pengaturan pada Permen HT-el mewajibkan penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan termasuk pendaftaran peralihan hak tanggungan karena *cessie* agar dilakukan sepenuhnya secara elektronik. Akan tetapi, hanya terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik saja yang dapat dilakukan peralihan hak tanggungan maupun perbaikan secara elektronik pula. Hal tersebut dikarenakan saat ini Kantor Pertanahan belum menjalankan tahap alih media yaitu pelaksanaan pelayanan dari konvensional ke elektronik.
3. Akibat hukum pengalihan piutang (*cessie*) terhadap objek jaminan hak tanggungan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019/Pn Tab dan Putusan

Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/Pdt/2011 adalah walaupun hak tanggungan yang terikat pada perjanjian pokok ikut beralih ke kreditur baru secara hukum, tetapi tetap perlu dilakukan serangkaian prosedur administrasi dengan mendaftarkan peralihan hak tanggungan dalam rangka memenuhi syarat publisitas di Kantor Pertanahan tempat jaminan berada. Akibat dari tidak dilakukan pendaftaran, hak tanggungan belum mengikat kepada kreditur baru selaku pihak yang berhak menjadi pemegang hak tanggungan yang baru. Kreditur baru masih sebagai kreditur konkuren seperti sebelum peralihan hak tanggungan didaftarkan pada saat debitur wanprestasi. Setelah pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan, kreditur baru akan mendapatkan hak preferen yang menjadi dasar untuk melakukan eksekusi ketika debitur tidak menjalankan kewajibannya untuk melunasi utangnya.

E. Saran

1. Bank seharusnya menekankan poin-poin yang menjadi haknya pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit. Apabila debitur paham bahwa pengalihan piutang yang dilakukan bank tidak mengubah kewajibannya dalam melunasi utang, gugatan terhadap pelaksanaan *cessie* pada perbankan akan berkurang.
2. Kreditur baru sebaiknya langsung mendaftarkan peralihan hak tanggungan karena *cessie* setelah akta *cessie* telah sah secara hukum pada kantor pertanahan setempat. Lalu, berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan secara elektronik, kreditur baru seharusnya mengecek draf sertifikat hak tanggungan yang akan diterbitkan dan memanfaatkan waktu perbaikan apabila terdapat kesalahan sebelum hasil layanan hak tanggungan terbit.
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional harus selalu mengecek setiap dokumen yang diajukan dalam permohonan layanan hak tanggungan karena jika ada yang terlewat, dokumen yang masih salah akan tetap terbit hasil layanan hak tanggungannya secara otomatis pada hari ketujuh.
4. Pemerintah sebaiknya membuat pengaturan yang lebih rinci mengenai ketentuan dan mekanisme pengalihan piutang karena pengaturan dalam Pasal 613 KUHPerdara masih sangat minim, sehingga seringkali menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda.

Daftar Pustaka

Buku

- Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan*. cet. 1. (Jakarta: Sinar Grafika, 2020)
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).
- Mamudji, Sri, *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. cet. 1. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- Satrio, J. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*. cet. 2. (Bandung: Alumni, 1999).
- Setiawan, I ketut Oka. *Hukum Pendaftaran dan Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Setiawan, Rachman dan J. Satrio. *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*. (Jakarta: National Legal Reform Program (NLRP), 2010).
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. ed. 1. cet. 17. (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).
- Suharnoko dan Endah Hartati. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*. Cet.2. (Jakarta: Kencana, 2006).
- Suyatno, Thomas. *Kelembagaan Perbankan*. ed. 2. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994).
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafika 2009).

Jurnal

- Cahyono, Akhmad Budi. “*Cessie* Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang atas Nama”. *Lex Jurnalica/ Vol. 2/ No. 1/Desember 2004*. hlm. 15-16.
- Monada, Thorico, Achmad Jaka Santos Adiwijaya, dan Ujang Bahar. “*Eksekusi Putusan Hakim Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dilakukan Cessie*”. *Jurnal Living Law, Vol. 13, No. 2, 2021*. hlm. 87.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *KUH Perdata*.

_____. *Undang-Undang Hak Tanggungan*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 104 Tahun 1996. TLN No. 2043.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Permen Agraria No. 5 Tahun 2020.

_____. *Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020*. Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

_____. *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Permen Agraria No. 9 Tahun 2019.

Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Tabanan. *Putusan No. 79/Pdt.G/2019/PN Tabanan*.

Internet

Institusi perbankan di Indonesia. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx>. diakses pada tanggal 20 Februari 2022.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. “Menu Cessie”, <https://htel.atrbpn.go.id/panduan/index.html#cessie>. diakses pada tanggal 20 Mei 2022.

Wawancara

Ibnu Fajar Demianto. Kepala Unit *Consumer Collection, recovery, and Asset sales* Bank Tabungan Negara Cabang Batam. Wawancara pada tanggal 12 May 2022.

Nailul Ismiyati Rochman. Analisis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Nailul. Analisis Hukum Pertanahan Sub-Divisi Direktorat Pemeliharaan Hak Atas Tanah dan Ruang. Wawancara Pada Tanggal 15 Juni 2022.