

pasal-pasal tertentu ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Akibat Hukum Pengalihan Piutang Secara Cessie Terhadap Jaminan Hak Tanggungan

Pengalihan atas piutang yang timbul dari suatu perjanjian kredit tidak dapat dipisahkan dari pengalihan hak kreditur lama atas jaminan yang menjamin asilitas kredit itu kepada kreditur baru.⁴² Hal ini disebabkan karena demi melindungi kepentingan kreditur untuk menjamin pembayaran kembali dan/atau pelunasan atas setiap jumlah utang yang terhutang oleh debitur kepada Bank, maka di dalam perjanjian kredit yang dibuat antara Bank dengan debitur dapat disepakati adanya penyerahan jaminan oleh debitur kepada Bank, hal ini dikaji langsung oleh peneliti dengan melakukan wawancara dengan narasumber di kantor Notaris Rosana Lubis, SH Jl. May Jend. Sutoyo Siswomiharjo, No. 119 A, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Medan Barat, Kota Medan, pada tanggal 24 Februari 2020.

⁴² Wawancara dengan Notaris Rosana Lubis, SH Pada 24 Februari 2020

Adanya penyerahan suatu jaminan oleh debitur untuk menjamin hutang-hutangnya kepada Bank merupakan hal yang umum dipersyaratkan di dalam suatu perjanjian kredit. Meskipun disebutkan di dalam Pasal 1131 KUH Perdata bahwa segala kebendaan seseorang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, namun demi kepentingan Bank selaku kreditur, Bank pada umumnya meminta jaminan kepada debitur untuk secara khusus menjamin pelunasan hutang debitur yang bersangkutan kepada Bank. Hal ini disebabkan agar Bank memiliki kedudukan yang diutamakan di dalam memperoleh pembayaran kembali atas hutang debitur kepadanya. Akan tetapi ketidakadaan jaminan yang secara khusus menjamin hutang debitur kepada Bank tidak memiliki jaminan atas piutangnya itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, Bank memiliki jaminan atas piutangnya yaitu meliputi segala kebendaan debitur, namun kedudukan bank tidak diutamakan dari pada kreditur lainnya bilamana terdapat pula kreditur lain yang juga memiliki tagihan kepada debitur yang bersangkutan. Salah satu jaminan yang umum diberikan dalam suatu kegiatan perkreditan di lembaga perbankan adalah jaminan hak tanggungan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah tetapi juga atas benda-benda berupa bangunan, tanaman yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijaminan.

Hal ini didasarkan kepada sistem hukum pertanahan di Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal yang dimaksudkan ini mengandung pengertian bahwa benda-benda yang ada di atas atau melekat di atas tanah secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu maka perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut. Apabila benda-benda yang ada tanah diikutsertakan sebagai jaminan atas hutang debitur kepada kreditur maka hal ini harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akat pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁴³

Sehubungan dengan pembebanan suatu jaminan dengan hak tanggungan, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Subyek hak tanggungan

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa yang dapat memberikan hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

⁴³ Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan, *loc.it* Pasal 4 (4)

hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut. Berkenaan dengan hal tersebut, maka pemberian hak tanggungan dapat dilakukan tidak hanya oleh debitur melainkan dapat pula diberikan oleh pihak ketiga sepanjang pihak-pihak tersebut mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan itu. Apabila ditinjau dari sisi penerima hak tanggungan, berdasarkan pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditentukan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang atau kreditur. Dalam hal pihak yang berpiutang adalah bank, maka bank merupakan penerima hak tanggungan atas apa yang dibebankan dengan hak tanggungan yang bersangkutan.

2. Objek hak tanggungan

Pemberian hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas pelunasan suatu hutang. Oleh sebab itu maka objek yang dibebankan dengan Hak Tanggungan tersebut sudah seharusnya memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. Dapat dinilai dengan uang

Sebagai suatu jaminan hutang, suatu objek yang dibebankan dengan hak tanggungan untuk menjamin hutang tertentu sudah seharusnya memiliki nilai jual yang memadai yang dapat dinilai dengan uang. Nilai jual ini sangat berpengaruh untuk menentukan Nilai hak tanggungan yang dapat dibebankan atas objek tersebut. Dalam hal dilakukannya eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan itu, penerima hak tanggungan berhak untuk menerima pembayaran sebesar jumlah nilai hak tanggungan tersebut.

b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum

Obyek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan mengenai obyek hak tanggungan ini selain diatur dalam pasal 4 undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga diatur pula dalam pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah meliputi:

- 1) Hak milik.
- 2) Hak Guna Usaha (HGU).
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB)
- 4) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

Sebagai suatu jaminan hutang, hak tanggungan memiliki sifat yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan utang tertentu. Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas piutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hak untuk didahulukan (hak *preference*) ini diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

2. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit d suite*). Untuk melindungi kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan, meskipun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan, kreditur pemegang hak tanggungan masih tetap dapat menggunakan haknya sehubungan dengan hak pemberian hak tanggungan

tersebut bilamana debitur yang hutangnya dijamin dengan hak tanggungan itu melakukan wanterpretasi dan/atau tidak membayar kembali hutang-hutangnya kepada kreditur. Hal ini dijamin oleh Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dinyatakan dengan tegas bahwa hak tanggungan selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas

Asas spesialisitas dan asas publisitas merupakan asas yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingn serta berkepentingan serta mengikat pihak ketiga. Asa spesialisitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang meliputi subyek dan obyek hak tanggungan serta hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Maksud asas spesialisitas ini adalah bahwa demi adanya suatu kepastian hukum maka hak tanggungan hanya dapat diberikan ileh dan kepada pihak yang berhak dengan tujuan untuk menjamin hutang tertentu atas debitur tertentu. Sedangkan asas publisitas sebagaimana bertujuan agar pihak ketiga yang berkepentingan mengetahui perihal tentang dibebankannya suatu obyek dengan hak tanggungan. Untuk itu, hak tanggunann merupakan syarat mutlak untuk berlakunya hak tanggungan dan untuk mengikat hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

4. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan diberikan untuk menjamin suatu hutang tertentu. Hal ini mengandung pengertian bahwa satu hak atas tanah yang menjamin hutang tertentu tidaklah dapat dibebaskan dari beban hak tanggungan jika pelunasan atas hutang debitur kepada kreditur baru dilaksanakan sebagian saja. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang

dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut tidak berarti sebagian obyek Hak Tanggungan tersebut dibebaskan dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak tanggungan sebagaimana yang ditetapkan di dalam Pasal 2 Ayat (1) UUHT.

Namun, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, UUHT memberikan pengecualian mengenai hal itu. Apabila diperjanjikan dalam APHT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT maka, pelunasan atas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Sehubungan dengan adanya pelunasan ini, hak atas tanah yang nilainya sama dengan jumlah hutang yang dibayarkan oleh debitur kepada kreditur akan dibebaskan dari beban Hak Tanggungan. Dengan demikian, Hak Tanggungan hanya akan membebani hak-hak atas tanah sesuai dengan sisa hutang yang belum dibayar oleh debitur kepada kreditur. Berkenaan dengan hal ini, dikenal istilah *roya partial* atau *roya sebagian*.

5. Apabila debitur wanprestasi maka dalam eksekusi obyek jaminan dapat melalui *parate executive*

Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa: "Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

penjualan tersebut.” Berkaitan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT di atas dan sebagaimana yang dijelaskan di dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT atau dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal itu tampak dari irah-irah yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Adanya irah-irah tersebut mengakibatkan Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlalu sebagai pengganti grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai tanah.⁴⁴ Akan tetapi, jika terdapat sisa hasil penjualan, maka sisa hasil penjualan itu tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

6. Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir*.

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Perjanjian Hak Tanggungan dibuat mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit atau

⁴⁴ Prinsip-prinsip Dasar Hak Tanggungan Atas Tanah, (http://www.notaris_indonesia@yahoo.com), Diakses pada 24 Februari, 2020

perjanjian pinjam meminjam uang atau perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Perjanjian yang mengikuti perjanjian induk ini di dalam terminologi hukum Belanda disebut perjanjian *accessoir*.

Penegasan terhadap asas *accessoir* yang disebutkan di atas, dijelaskan di dalam angka 8 pada penjelasan UUHT. Dalam angka 8 pada penjelasan UUHT tersebut dinyatakan bahwa: "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..." Selain penegasan yang termuat dalam angka 8 pada penjelasan umum UUHT di atas, sifat *accessoir* juga secara tegas disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT. Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Utang-piutang yang bersangkutan. Sedangkan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian jelas sekali bahwa perjanjian Hak Tanggungan sangat mempunyai kaitan yang sangat erat dengan perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang yang dimaksud.

Berdasarkan uraian-uraian di atas tampak bahwa pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan memiliki banyak kelebihan yang melindungi kepentingan kreditur. Kelebihan lain dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang. Hal ini

ditegaskan di dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa: “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT di atas dan dengan memperhatikan penjelasan pasal tersebut sebagaimana diterangkan di dalam UUHT, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan dapat diberikan oleh debitur untuk menjamin lebih dari satu hutangnya yang timbul dari beberapa hubungan hukum yang berbeda. Dalam hal ini, debitur yang telah membebaskan objek yang dimaksud dengan Hak Tanggungan untuk kepentingan kreditur tertentu berdasarkan suatu perjanjian kredit masih dimungkinkan untuk membebaskan kembali objek jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan untuk kepentingan kreditur yang lain demikian seterusnya. Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan tidak dalam waktu yang bersamaan dan didasarkan pada perjanjian kredit yang berbeda. Oleh sebab itu maka urutan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal dan/atau waktu pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan. Berkenaan dengan hal ini maka dikenal sebutkan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, kedua, ketiga dan seterusnya.
2. Dalam hal debitur berhutang kepada lebih dari satu kreditur pada waktu yang bersamaan dimana masing-masing hutang-hutang tersebut timbul berdasarkan pada perjanjian kredit atau perjanjian hutang-piutang yang berlainan, maka dimungkinkan bagi debitur untuk

memberikan satu jaminan Hak Tanggungan yang sama kepada para kreditur itu berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh debitur dengan para kreditur tersebut. Objek jaminan Hak Tanggungan yang diserahkan oleh debitur ini diberikan untuk kepentingan seluruh kreditur. Oleh sebab itu, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan harus memperhatikan besarnya nilai jual objek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini dikarenakan nilai jual objek Hak Tanggungan itu berpengaruh di dalam menetapkan Nilai Hak Tanggungan yang akan dibebankan. Nilai Hak Tanggungan yang ditetapkan di sini adalah Nilai Hak Tanggungan untuk menjamin keseluruhan jumlah-jumlah hutang debitur kepada kreditur-kreditur tersebut. Adapun hak dari masing-masing kreditur itu ditetapkan dalam suatu perjanjian pembagian jaminan (*Security Sharing Agreement*) dimana di dalamnya diatur bagian yang berhak diterima oleh tiap-tiap kreditur atas objek jaminan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan di dalam perjanjian Hak Tanggungan itu disebutkan dengan jelas perjanjian-perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Pada lingkungan perbankan, hal ini umum terjadi dan dikenal dengan sebutan *club deal*.

3. Dalam hal debitur berhutang kepada lebih dari satu kreditur namun hutang tersebut timbul dari satu perjanjian kredit yang sama maka hutang debitur tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan untuk kepentingan semua kreditur. Kedudukan para kreditur tersebut dalam hal ini adalah sama. Sedangkan hubungan di antara para kreditor antara satu dengan yang lain, diatur berdasarkan kesepakatan mereka

sendiri. Hal ini biasanya terjadi dalam kegiatan pemberian kredit secara sindikasi.

Pada kegiatan pemberian kredit secara sindikasi, kedudukan para kreditur sindikasi di dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah sama meskipun besarnya partisipasi masing-masing mereka di dalam menyalurkan kreditnya tidak selalu sama. Oleh sebab itu maka di dalam kegiatan pemberian kredit secara sindikasi hak tiap-tiap kreditur atas jaminan yang diserahkan oleh debitur untuk menjamin hutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit sindikasi itu diatur di dalam kesepakatan yang dibuat di antara mereka. Kesepakatan itu dapat dibuat secara terpisah dari perjanjian kredit sindikasi namun tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit sindikasi itu.

Kegiatan pemberian kredit tidak dapat dilepaskan dari kegiatan pemberian jaminan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Meskipun adanya jaminan tersebut tidak merupakan suatu keharusan, namun demi melindungi kepentingan kreditur guna menjamin pelunasan dan/atau pembayaran kembali atas setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh debitur kepada kreditur, maka dapat disepakati adanya pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur. Dengan demikian perjanjian pemberian jaminan ini bersifat *accessoir* dimana perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokoknya.

Suatu piutang yang timbul dari perjanjian kredit dapat dikatakan sebagai benda yang dimiliki oleh kreditur.

Oleh sebab itu, layaknya seorang pemilik suatu kebendaan, kreditur berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga manapun berdasarkan pertimbangan baiknya sendiri tanpa diperlukan adanya persetujuan dari pihak manapun. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur ini dilakukan secara *cessie*.

Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur kepada pihak ketiga secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit. Berkenaan dengan hal ini, perjanjian pemberian jaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit itu juga tetap berlaku. Pengalihan hak dan kewajiban tersebut dengan demikian meliputi juga pengalihan hak dan kewajiban kreditur berdasarkan suatu perjanjian pemberian jaminan yang merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit yang bersangkutan. Apabila suatu piutang yang dialihkan itu timbul dari suatu perjanjian kredit dan dijamin dengan Hak Tanggungan, maka jika kredit tersebut dialihkan oleh kreditur dengan cara *cessie*, hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit yang dimaksud. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUHT yang menyatakan bahwa:

1. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
2. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor

Pertanahan.

3. Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

4. Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

5. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

”Berdasarkan ketentuan Pasal 16 UUHT di atas dan dengan memperhatikan penjelasan pasal tersebut di dalam UUHT, beralihnya Hak Tanggungan yang diatur di dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Oleh sebab itu maka hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Menanggapi ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUHT, ‘Ketentuan ini sangat penting bagi praktik perbankan. Dalam praktik perbankan, sering kredit bank, dalam arti sebagai piutang bank, diambil alih oleh bank lain. Dengan kata lain, terjadi penggantian kreditor dengan nasabah debitor yang sama. Hal ini

sering pula terjadi dalam hal kredit sindikasi, yaitu peserta sindikasi dari pasar sindikasi perdana (*primary market of syndicated loan*) menjual penyertaannya kepada peserta sindikasi baru dalam pasar sekunder (*secondary market of syndicated loan*). Jual beli penyertaan sindikasi kredit tersebut sering terjadi bagi kredit-kredit sindikasi yang berbentuk *transferable loan facility*. Transaksi penjualan penyertaan sindikasi kredit ini lazim disebut *debt sale*.”

Dengan melihat uraian-uraian di atas, jelas bahwa pengalihan piutang dengan cara *cessie* mengalihkan juga hak dan wewenang kreditur lama kepada kreditur baru. Pengalihan ini terjadi juga terhadap jaminan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang menimbulkan piutang yang dialihkan. Dalam hal hak tanggungan tersebut dibebankan untuk menjamin hutang debitur kepada satu kreditur berdasarkan satu perjanjian kredit, pengalihan hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan lebih mudah karena tidak perlu melibatkan banyak pihak. Sebagai kreditur yang baru, pihak ketiga dapat dengan segera menerima sertipikat hak tanggungan dan melakukan pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada dirinya.

Keadaan di atas sedikit berbeda bilamana objek Hak Tanggungan tersebut juga menjamin hutang debitur kepada lebih dari satu kreditur. Dalam hal yang demikian ini dapat disepakati diantara para kreditur mengenai siapa yang diberikan wewenang untuk menyimpan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jaminan yang dimaksud. Dengan demikian, jika salah satu kreditur mengalihkan

piutangnya kepada pihak ketiga, maka guna keperluan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak ketiga selaku kreditur baru dapat meminjam dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jaminan itu kepada pihak yang menyimpan dokumen-dokumen tersebut. Selain itu dapat juga disepakati diantara para kreditur untuk menunjuk agen jaminan untuk melakukan tindakan pendaftaran dan/atau pengadministrasian dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jaminan. Dalam hal ini maka pendaftaran pengalihan hak tanggungan dapat dilakukan oleh agen jaminan berdasarkan kuasa dari kreditur kepada dirinya.

Pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan wajib dilakukan untuk memberikan hak preferensi kepada pemegang Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan Hak Tanggungan itu berada dan terdaftar. Untuk melakukan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan, kreditur baru diwajibkan untuk membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu diantaranya adalah identitas pihak yang mengalihkan dan yang menerima pengalihan, perjanjian jual beli kredit (jika ada), perjanjian pengalihan piutang serta dokumen-dokumen kepemilikan yang seyogyanya telah berada di dalam penguasaan kreditur lama.

Proses yang ditempuh di dalam peralihan Hak Tanggungan sehubungan dengan terjadinya pengalihan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu dilaksanakan melalui suatu proses. Proses-proses tersebut meliputi proses pendaftaran peralihan Hak

Tanggungannya, pencatatan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta proses penyalinan yaitu menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dari keseluruhan proses itu, peralihan Hak Tanggungan baru berlaku dan mengikat pihak ketiga adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah. Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan. Namun jika tanggal hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka pencatatan tersebut dilakukan pada hari kerja berikutnya. Pemberitahuan mengenai telah terjadinya pengalihan piutang tersebut dilakukan oleh kreditur baru kepada Kantor Pertanahan. Pemberitahuan dan pendaftaran yang dilakukan oleh kreditur baru bertujuan agar beralihnya Hak Tanggungan itu mengikat/berlaku pada pihak ketiga.

Berkenaan dengan pengalihan hak tanggungan karena terjadinya pengalihan piutang secara *cessie* tidak berarti hak tanggungan yang lama menjadi hapus dan dibebaskan untuk kemudian dibebankan kembali dengan Hak Tanggungan yang baru untuk kepentingan kreditur yang baru. Hal ini disebabkan karena pembebasan hak tanggungan salah satunya baru dapat terjadi bilamana hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah dilunasi. Dalam hal terjadinya pengalihan Hak Tanggungan karena pengalihan piutang secara *cessie*, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu belum dilunasi dan/atau belum berakhir. Sehingga

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

Dalam setiap pembebanan dan/atau pengalihan Hak Tanggungan diwajibkan adanya pendaftaran di kantor pertanahan. Kewajiban ini berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) juncto Pasal 16 ayat (2) UUHHT. Aturan mengenai kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur di dalam UUHT tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 616 juncto Pasal 620 KUH Perdata.

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

Dalam praktek yang terjadi di dunia perbankan, pemberian jaminan sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit secara sindikasi dapat dilakukan dengan memberikan kuasa kepada agen jaminan (*security agent*) untuk bertindak sebagai penerima hak tanggungan selaku kuasa dan guna kepentingan para kreditur

sindikasi berdasarkan perjanjian kredit sindikasi. Hal ini biasanya dilakukan agar bilamana terdapat kreditur anggota sindikasi kredit yang melakukan pengalihan atas piutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit sindikasi itu maka tidak perlu lagi dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan sehubungan dengan adanya pengalihan tersebut. Dengan demikian, nama pemegang Hak Tanggungan yang tercantum di dalam APHT dan SHT adalah nama agen jaminan selaku kuasa dari para kreditur. Apabila hal yang seperti ini terjadi, maka jika terjadi penggantian kreditur karena terjadi pengalihan piutang secara *cessie*, tidak perlu dilakukan pendaftaran pengalihan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 16 UUHT.

2. Proses Pengalihan Piutang secara Cessie Terhadap Perjanjian Kredit

Sebagaimana dipersyaratkan oleh undang-undang, pengalihan piutang atas nama harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas sekali bahwa setiap pengalihan atas piutang atas nama haruslah dilakukan secara tertulis. Dalam perikatan yang telah dibuat diantara debitur dengan kreditur lama muncul kehadiran pihak ketiga sebagai kreditur baru. Kehadiran pihak ketiga adalah untuk mengambil alih hak dan

kewajiban kreditur lama yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur lama dengan debitur. Pengambilalihan piutang yang disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban itu dapat dilakukan dengan cara kreditur baru membeli piutang tersebut kepada kreditur lama. Namun, dalam hal ini, hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tidak putus dan tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Dengan perkataan lain, perikatan yang lama tetap ada namun dialihkan kepada kreditur baru.

Dalam suatu perikatan pinjam meminjam uang berdasarkan perjanjian kredit Bank, piutang atas nama yang dimaksudkan adalah piutang atas nama Bank selaku pihak yang meminjamkan uang atau yang memiliki piutang terhadap debiturnya. Pengalihan piutang atas nama yang dilakukan oleh Bank selaku kreditur mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru. Dengan dilakukannya pengalihan piutang itu, segala ketentuan dan hubungan hukum yang diatur di dalam perjanjian kredit beralih dan mengikat kepada kreditur baru. Hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tetap ada dan berlaku sebagaimana yang diatur di dalam perjanjian kredit kreditur yang dimaksudkan di dalam perjanjian kredit bukan lagi kreditur lama melainkan kreditur baru yang mengambil alih piutang kreditur lama terhadap debiturnya, berikut dengan seluruh hak dan kewajiban

kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit tersebut.

Sejak berlaku efektifnya suatu pengalihan piutang, kreditur lama tidak lagi berhak untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan hutang debitur kepadanya. Setiap pembayaran dan/atau pelunasan hutang debitur merupakan hak kreditur baru dan dibayarkan oleh debitur kepada kreditur baru. Keadaan ini diikuti pula dengan timbulnya hak kreditur baru atas jaminan kebendaan yang telah diberikan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Oleh sebab itu, agar kepentingan kreditur baru terlindungi, kreditur baru yang bersangkutan wajib memberitahukan hal mengenai pengalihan piutang tersebut kepada debitur. Pemberitahuan yang dimaksud disini adalah pemberitahuan resmi. Pemberitahuan resmi ini bertujuan untuk memperingatkan kepada debitur bahwa kreditur telah menyerahkan piutangnya kepada pihak ketiga sehingga sejak saat itu setiap pembayaran yang dilakukan oleh debitur yang berkenaan dengan hutangnya kepada kreditur wajib dibayarkannya kepada pihak ketiga yang bersangkutan selaku kreditur baru. Akan tetapi, dalam hal pengalihan piutang dilakukan oleh kreditur yang merupakan anggota sindikasi kredit kepada pihak ketiga, maka pemberitahuan mengenai hal telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut biasanya tidak hanya ditujukan kepada debitur saja, melainkan juga kepada agent bank dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat di antara para kreditur sindikasi. Hal ini dikarenakan di dalam perjanjian kredit sindikasi tidak

hanya terdapat hak dan kewajiban kreditur yang melakukan pengalihan piutang saja melainkan juga hak dan kewajiban kreditur lain yang merupakan anggota sindikasi kredit. Namun, harus diingat bahwa yang dialihkan oleh kreditur anggota sindikasi kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan piutang tersebut adalah hanya sebatas partisipasi kreditur anggota sindikasi kredit yang bersangkutan. Artinya, pengalihan piutang itu tidak meliputi pengalihan seluruh hak dan kewajiban dari kreditur anggota sindikasi kredit yang lain. Hak dan kewajiban yang dialihkan sehubungan dengan hal tersebut adalah sebatas hak dan kewajiban kreditur sindikasi yang mengalihkan piutangnya saja. Hak dan kewajiban kreditur sindikasi yang lain tidak dialihkan dan tidak memiliki keterkaitan apapun sehubungan dengan pengalihan piutang itu. Sebagai suatu cara pengalihan piutang atas nama Bank selaku kreditur, pengalihan piutang secara *cessie* (*cessie*) memiliki keterkaitan dengan perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu.

Hal ini disebabkan karena *cessie* juga berkaitan dengan hak kreditur baru untuk memperoleh pembayaran atas piutang kreditur lama dari debiturnya. Sebelum dilaksanakan pengalihan piutang, setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayarkan oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit harus ditunjukkan dan/atau diserahkan kepada kreditur. Akan tetapi dengan dialihkannya piutang tersebut oleh kreditur yang bersangkutan kepada pihak ketiga, maka

hak untuk menerima pembayaran dan hak-hak lainnya berikut juga kewajiban yang dimiliki oleh kreditur berdasarkan perjanjian kredit dimaksud beralih kepada pihak ketiga yang menjadi kreditur baru. Meskipun tampaknya perjanjian kredit memiliki keterkaitan dengan perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* (perjanjian *Cessie*), namun, perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu tidak mempengaruhi perjanjian *cessie*. Walaupun piutang yang dialihkan secara *cessie* tersebut timbul dari perjanjian kredit, akan tetapi *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari hubungan pinjam meminjam uang dalam perjanjian kredit yang bersangkutan. Sepanjang pengalihan piutang secara *cessie* dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan perjanjian *cessie* dibuat dengan memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud di dalam KUHPerdara, maka perjanjian *cessie* adalah sah. Meskipun di dalam KUHPerdara tidak ditemukan istilah *cessie*, namun menurut doktrin dan yurisprudensi, dikatakan bahwa *cessie* adalah penyerahan piutang atau tagihan atas nama sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara pengalihan piutang atas nama wajib dilakukan dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan yang dikenal dengan nama Perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* atau perjanjian *cessie*.

Dengan selesai dibuat dan ditandatanganinya (akta) perjanjian *cessie*, piutang yang dimaksud sudah diserahkan kepada kreditur baru/*cessionaris*, sehingga yang disebut terakhir ini sudah menjadi

pemilikinya. Oleh karena perjanjian *cessie* termasuk di dalam ranah hukum perjanjian, maka di dalam membuat perjanjian *cessie*, para pihak harus memperhatikan hal-hal yang berkenaan dengan sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara tampak jelas bahwa dalam pengalihan piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh tidak harus dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik melainkan dapat pula dilakukan dengan membuat suatu akta di bawah tangan. Pasal tersebut memberikan penegasan bahwa pengalihan piutang pada prinsipnya harus dilakukan secara tertulis walaupun tidak diwajibkan untuk dilakukan dalam bentuk suatu akta otentik. Hal ini bertujuan agar segala sesuatu yang berkenaan dengan pengalihan hak dan kewajiban sehubungan dengan pengalihan suatu piutang dapat diatur dengan lebih jelas dan tegas sehingga memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terkait dengan hal pengalihan piutang tersebut. Selain itu, mengingat bahwa piutang merupakan suatu benda tidak bertubuh yang tidak memiliki wujud, maka penyerahan dan/atau pengalihannya tidak mungkin dilakukan secara nyata. Pengalihan piutang tersebut hanya sah apabila dilakukan dengan adanya suatu bukti tertulis yang dapat membuktikan adanya penyerahan dan/atau pengalihan itu. Adanya suatu akta otentik dalam hal pengalihan piutang secara *cessie* tidak mutlak diperlukan. Keberadaan suatu akta otentik yang berkenaan dengan adanya suatu pengalihan piutang semata-mata hanya

didasarkan oleh karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.⁴⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan suatu akta otentik adalah: “suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

⁴⁶Berdasarkan keterangan dari Notaris Rosana Lubis, SH ada beberapa prosedur yang harus diperhatikan dan mempelajari ketentuan-ketentuan di atas, suatu akta pengalihan piutang secara *cessie* adalah merupakan akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria:

1. Dibuat dihadapan notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁴⁷ (selanjutnya disebut “UUJN”), dikatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Lebih lanjut lagi, di dalam ayat (7) ditegaskan kembali bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Dengan demikian, suatu akta pengalihan piutang secara *Cessie* yang dibuat dihadapan notaris

⁴⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *loc.cit.* Pasal 1870.

⁴⁶ Wawancara dengan notaris Rosana Lubis, SH

⁴⁷ Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004

adalah merupakan suatu akta ontentik.

2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.

Bentuk suatu akta notaris harus memenuhi aturan-aturan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Dalam Pasal 38 UUJN, ditetapkan bahwa suatu akta notaris harus terdiri atas tiga bagian yaitu:

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir atau penutup akta

Dari ketiga bagian akta tersebut, UUJN merinci lebih lanjut mengenai hal-hal apa saja yang harus dimuat di dalam masing-masing bagian akta. Dalam bagian awal akta atau kepala akta, UUJN menentukan bahwa bagian ini harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- i. Judul akta
- ii. Nomor akta
- iii. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun
- iv. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

Selain menentukan mengenai bagian awal akta atau kepala akta, UUJN menentukan juga mengenai hal-hal apa saja yang harus dimuat di dalam bagian badan akta. Dalam bagian badan akta, harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- i. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- ii. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- iii. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan;
- iv. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Setelah bagian badan akta selesai dibuat, akta notaris akan diakhiri dengan bagian akhir akta atau penutup akta yang memuat:

- i. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
 - ii. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - iii. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - iv. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
3. Dibuat dan ditandatangani di wilayah kerja notaris dimana akta tersebut dibuat.

Di dalam menjalankan dan/atau melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai notaris, notaris dibatasi oleh wilayah jabatannya sebagaimana yang ditetapkan di dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asas Manusia Republik Indonesia yang mengangkatnya. Didalam Pasal 18 UUJN, wilayah jabatan notaris adalah meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya, sedangkan tempat kedudukan notaris adalah di daerah kabupaten atau

kota di dalam wilayah jabatan tersebut.⁴⁸ Dengan demikian maka, seorang notaris hanya dapat membuat akta di dalam wilayah jabatannya saja dan dilarang melakukan jabatan notaries di luar wilayah jabatannya. Sehubungan dengan hal ini maka pembuatan akta pengalihan piutang secara *cessie* dengan suatu akta notaris haruslah dilakukan dan ditandatangani di dalam wilayah jabatan notaris tersebut agar akta notaris tersebut merupakan suatu akta otentik.

Ada banyak hal yang harus diperhatikan agar suatu akta yang dibuat oleh Notaris tidak kehilangan sifat otentiknya. Oleh sebab itu, notaris dan para pihak yang berkepentingan hendaknya dapat memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam UUJN untuk menjaga dan memastikan bahwa akta notaris tersebut tetap memiliki sifat otentiknya. Sifat otentik yang dimiliki oleh suatu akta notaris sangat diperlukan dalam hal pembuktian di muka pengadilan. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan jabatan, atas nama harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas sekali bahwa setiap pengalihan atas piutang atas nama haruslah dilakukan secara tertulis. Dalam perjanjian itu, dicantumkan secara jelas identitas pihak yang melakukan pengalihan piutang atas nama dan pihak ketiga yang menerima pengalihan piutang yang bersangkutan. Selain itu, dalam perjanjian yang bersangkutan, dinyatakan pula dengan tegas mengenai jumlah piutang yang dialihkan dan dapat ditagih oleh pihak ketiga tersebut kepada debitur dan bahwa terhitung sejak tanggal yang

⁴⁸ *Ibid.*, Pasal 18

ditetapkan di dalam perjanjian *cessie* yang dibuat diantara mereka, segala hak dan kewajiban Bank selaku kreditur akan beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. Akan tetapi yang terpenting di dalam perjanjian *cessie* adalah adanya ketentuan yang menetapkan bahwa pengalihan piutang yang dilakukan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit/pinjam meminjam uang yang telah dibuat di antara kreditur dan debitur yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu.

Piutang merupakan suatu perikatan atau hubungan hukum yang lahir karena adanya suatu perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam uang yang dibuat antara kreditur dan debitur. Hubungan hukum pinjam meminjam uang ini secara umum tunduk kepada ketentuan mengenai pinjam meminjam sebagaimana diatur di KUHPerdara. Di dalam KUHPerdara, kesepakatan mengenai pinjam meminjam uang itu harus dinyatakan di dalam suatu pernyataan tegas.⁴⁹

Pernyataan tersebut diantaranya memuat janji debitur untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan jumlah-jumlah uang yang terhutang olehnya kepada kreditur pada waktu yang telah ditentukan.⁵⁰ Adapun jumlah-jumlah uang yang terhutang yang wajib dibayar kembali oleh debitur dapat pula meliputi bunga yang telah diperjanjikan dan wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur. Perjanjian mengenai adanya bunga atas suatu pinjam meminjam uang diperbolehkan untuk

⁴⁹ *Ibid.* Pasal 1757

⁵⁰ *Ibid.* Pasal 1763

dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPerduta.

Apabila kita melihat ketentuan Pasal 1381 KUHPerduta, terdapat sepuluh perbuatan hukum yang mengakibatkan hapus dan berakhirnya suatu perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUHPerduta tersebut, perikatan pinjam meminjam uang berdasarkan perjanjian kredit Bank hapus dan berakhirnya adalah karena pembayaran. Pembayaran yang dimaksud diartikan oleh pembuat undang-undang sebagai suatu pemenuhan perikatan atau pemenuhan prestasi berdasarkan suatu perjanjian. Dengan demikian, pembayaran dapat dilakukan dalam bentuk apapun sesuai dengan prestasi yang dituntut pemenuhannya berdasarkan perikatan yang dibuat.

Dalam suatu perjanjian kredit Bank, pemenuhan prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur adalah dengan melakukan pembayaran atas hutang- hutangnya kepada Bank. Dengan dilakukannya pembayaran sesuai dengan jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada Bank maka pada saat itu perikatan menjadi hapus dan berakhir. Akan tetapi, pembayaran itu haruslah dilakukan kepada pihak yang berhak menerima pembayaran tersebut. Oleh sebab itu, agar kepentingan kreditur yang baru terlindungi, setiap pengalihan piutang fasilitas kredit hendaknya diberitahukan kepada debitur supaya debitur mengetahui kepada siapa debitur tersebut harus membayar hutangnya. Hal ini dikarenakan Undang-Undang⁵¹ menetapkan bahwa pengalihan piutang atas nama baru memberikan akibat kepada debitur jika debitur telah diberitahukan atau telah

⁵¹ *Ibid*, Pasal 613

menyetujui pengalihan tersebut secara tertulis. Namun, pemberitahuan itu harus didukung dengan bukti yang sah mengenai telah terjadinya pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, pengalihan piutang dengan cara *cessie* tidak akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuat diantara debitur dengan kreditur lama. Oleh sebab itu, perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit. Dengan mengalihkan piutang secara *cessie*, kreditur mengalihkan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan suatu perjanjian kredit kepada pihak ketiga yang menggantikan kedudukannya sebagai kreditur yang baru tanpa adanya pengakhiran pada perjanjian kredit yang dimaksud. Dengan demikian maka segala ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian kredit tetap berlaku dan mengikat bagi kreditur yang baru serta bagi debitur. Hal itu berlaku pula dalam hal piutang yang dialihkan adalah merupakan partisipasi kredit dari kreditur sindikasi tertentu. Akan tetapi bilamana hal yang demikian ini terjadi, harus diingat bahwa yang dialihkan hanyalah hak dan kewajiban kreditur anggota sindikasi kredit yang melakukan pengalihan atas piutangnya. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur tersebut hanya sebatas jumlah partisipasi kredit dari kreditur sindikasi yang bersangkutan.

Di dalam perjanjian kredit dapat disepakati bahwa Bank selaku kreditur dari waktu ke waktu dapat mengalihkan piutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat diantara Bank

dengan debiturnya kepada pihak ketiga. Akan tetapi, ketidakadaan kesepakatan itu di dalam perjanjian kredit menghalangi kreditur untuk dapat melakukan pengalihan piutangnya kepada pihak ketiga. Kreditur memiliki hak untuk mengalihkan hak miliknya atas piutang atas namanya tersebut kepada pihak ketiga.

Apabila piutang yang dialihkan oleh kreditur adalah piutang yang merupakan bagian dari suatu sindikasi kredit maka pengalihan piutang tersebut harus memperhatikan ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian kredit sindikasi. Oleh karena pemberian kredit secara sindikasi melibatkan lebih dari satu kreditur, maka di dalam perjanjian kredit dapat disepakati mengenai hal pengalihan piutang yang dilakukan oleh salah satu kreditur sindikasi kredit. Akan tetapi kesepakatan di antara para kreditur sindikasi kredit tersebut dapat pula dilakukan di dalam suatu akta/perjanjian yang terpisah namun tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kredit sindikasi.

Dalam suatu kegiatan penyaluran kredit secara sindikasi, terdapat banyak pihak yang terlibat. Hal ini disebabkan karena jumlah fasilitas kredit yang diberikan kepada Debitur sangat besar jumlahnya sehingga diperlukan sindikasi dari beberapa kreditur untuk memenuhi jumlah kredit yang diminta oleh Debitur tersebut. Mengingat bahwa kemampuan dan kondisi internal tiap-tiap Bank tidak sama, maka partisipasi kredit yang diberikan oleh tiap-tiap Bank Kreditur anggota sindikasi kredit juga berbeda-beda jumlahnya. Oleh sebab itu maka jika anggota sindikasi kredit bermaksud untuk mengalihkan piutang

kreditnya maka yang dialihkan hanyalah hak dan kewajibannya sebesar partisipasi kredit dari anggota sindikasi kredit tersebut.

Perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* mengakibatkan beralihnya hak dan kewajiban kreditur yang lama berdasarkan suatu perjanjian kredit dengan Debitur kepada kreditur yang baru. Dalam hal perjanjian kredit tersebut adalah merupakan perjanjian kredit yang dibuat diantara satu kreditur dengan satu debitur maka adanya pengalihan hak dan kewajiban kreditur sehubungan dengan pengalihan piutang fasilitas kredit dapat dilakukan dengan mekanisme yang lebih mudah dibandingkan bilamana piutang fasilitas kredit yang dialihkan itu adalah piutang fasilitas kredit yang lahir berdasarkan perjanjian kredit sindikasi. Apabila perjanjian kredit dibuat hanya diantara satu Kreditur dengan Debiturnya maka pengalihan hak dan kewajiban kreditur lama kepada kreditur baru sehubungan dengan dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* adalah meliputi setiap dan seluruh hak dan kewajiban kreditur lama yang timbul dari perjanjian kredit tersebut tanpa ada satupun yang dikecualikan.

Akan tetapi, jika perjanjian kredit yang dibuat melibatkan lebih dari satu kreditur dengan satu debitur dalam suatu perjanjian kredit sindikasi, maka mekanisme pengalihan hak dan kewajiban kreditur sehubungan dengan pengalihan piutang secara *cessie* harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di antara para kreditur sindikasi. Kesepakatan tersebut dapat dituangkan di dalam perjanjian kredit sindikasi dan dapat juga ditetapkan di dalam akta

kesepakatan/perjanjian yang terpisah. Hal ini disebabkan karena pengalihan hak dan kewajiban yang terjadi sehubungan dengan dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* adalah hanya sebatas jumlah partisipasi kreditur yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit sindikasi tersebut. Dengan demikian maka pengalihan hak dan kewajiban yang terjadi sehubungan dengan dilakukannya pengalihan piutang oleh anggota sindikasi kredit tidak mengakibatkan beralihnya seluruh hak dan kewajiban dari seluruh anggota sindikasi kredit.

Dalam suatu sindikasi kredit, meskipun piutang atas nama yang dialihkan adalah bagian partisipasi dan/atau hak dari kreditur sindikasi tertentu, namun pengalihan piutang tersebut tidak dapat dilakukan dengan begitu saja. Hal ini disebabkan karena di dalam suatu kegiatan penyaluran kredit secara sindikasi terdapat banyak kreditur yang terlibat. Oleh sebab itu maka diantara para kreditur sindikasi dapat disepakati dan diatur mengenai mekanisme pengalihan piutang yang dilakukan oleh salah satu anggota sindikasi kredit serta keterlibatan agen bank di dalam menyampaikan pemberitahuan kepada debitur dan kepada kreditur sindikasi lainnya.

Melihat begitu banyaknya pihak yang berkepentingan di dalam kegiatan pemberian kredit secara sindikasi karena terdapat lebih dari satu kreditur sindikasi, maka dapat disepakati oleh para kreditur sindikasi untuk menunjuk agen bank. Agen bank, atau yang biasa disebut dengan agen fasilitas/*facility agent*, tersebut bertugas untuk mengkoordinasikan setiap negosiasi, setiap pembayaran dan penagihan, serta administrasi kredit. Di samping agen bank yang

bertugas untuk mengurus kepentingan para kreditur sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit secara sindikasi, apabila para kreditur menganggap perlu, dapat pula disepakati untuk menunjuk agen-agen yang lain seperti agen jaminan/*security agent*.⁴⁰ Meskipun disebut sebagai “agen”, namun dalam melaksanakan tugasnya, agen-agen tersebut melakukannya tugasnya berdasarkan kuasa yang diberikan oleh para kreditur sindikasi kepada mereka masing-masing. Pemberian kuasa ini dilakukan sesuai dengan ketentuan pemberian kuasa sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdara.

Meskipun perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit, namun perjanjian *cessie* tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit. Tugas dari agen bank antara lain adalah:

1. Memastikan bahwa *condition precedent* atau “syarat-syarat tangguh” dari perjanjian kredit sindikasi telah dipenuhi oleh nasabah sebelum penggunaan kredit. Yang dimaksud dengan syarat-syarat tangguh adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum nasabah berhak menarik kredit;
2. Menagih dana untuk kredit sindikasi dari bank-bank peserta dan membayarkan dana itu kepada nasabah;
3. Menghitung dan memungut bunga dan fee dari nasabah dan selanjutnya membagikannya kepada bank-bank peserta sindikasi sesuai dengan bagiannya masing-masing;
4. Mengawasi penggunaan kredit dan pembangunan proyek;
5. Melaporkan kepada masing-masing peserta sindikasi atas penggunaan kredit dan pembangunan proyek yang dibiayai;

6. Melaporkan dan memintakan untuk diperolehnya persetujuan dari masing-masing peserta sindikasi apabila nasabah meminta untuk dapat melakukan sesuatu sehubungan dengan organisasi perusahaan dan usahanya yang di dalam perjanjian kredit hal itu merupakan *negative covenant*. Yang dimaksud dengan *negative covenant* adalah klausula di dalam perjanjian kredit sindikasi yang menentukan bahwa hal-hal yang disebutkan di dalam klausula tersebut tidak boleh dilakukan oleh nasabah tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari bank-bank peserta sindikasi kredit;
7. Melaporkan kepada masing-masing peserta sindikasi mengenai penyimpangan atas penggunaan kredit. Agen jaminan/*security agent* bertugas untuk mengadministrasikan dokumen-dokumen jaminan dan melaksanakan pengikatan jaminan untuk kepentingan para kreditur sehubungan dengan perjanjian kredit sindikasi. oleh seorang kreditur, baik itu kreditur berdasarkan suatu perjanjian kredit bilateral maupun kreditur anggota sindikasi kredit berdasarkan suatu perjanjian kredit sindikasi, maka pengalihan piutang tersebut harus memperhatikan kesepakatan dan/atau perjanjian-perjanjian lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena pengalihan piutang atas nama secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang dimaksud.

B. Hasil Pembahasan

1. Faktor-faktor Penyebab Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Tidak Sah Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku

Tidak selamanya *cessie* itu dapat dibenarkan oleh hukum. Ada

cessie yang tidak dibenarkan oleh hukum atau *cessie* tidak sah, yaitu sebagai berikut:

1. *Cessie* yang bertentangan dengan undang-undang.
2. *Cessie* yang bertentangan dengan ketertiban umum.
3. *Cessie* yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur.
4. *Cessie* yang dilarang dalam perjanjian yang menimbulkan hak yang dialihkan

Mengenai *cessie* yang bertentangan dengan undang-undang atau ketertiban umum misalnya *cessie* yang mengalihkan hak untuk membeli senjata kepada musuh dari negara yang sedang terlibat perang. Sedangkan *cessie* yang dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur misalnya dengan suatu kontrak jual beli, seorang pembeli membeli sejumlah barang secara rutin tiap minggu dalam jumlah tertentu, dengan pembayaran secara mencicil.

Kemudian mencek *cessie* hak belinya kepada pihak lain. Penjual dapat menolak *cessie* tersebut jika dalam pertimbangannya pihak pembeli tersebut mempunyai kemampuan membayar yang berbeda dengan pihak pembeli semula. Dia dapat juga menolak pembeli baru jika pihak pembeli baru ternyata musuh bebuyutannya.

Contoh lain dari *cessie* yang dapat mengubah kewajiban dai pihak debitur adalah sebagai berikut: Seorang nasabah menandatangani sebuah perjanjian asuransi kesehatan untuk 2 tahun dengan suatu perusahaan asuransi. Ketika kontrak asuransi baru berjalan 4 bulan, tetapi preminya sudah dibayar lunas, pihak tertanggung mengalihkan

cessie hak asuransinya kepada pihak lain, yang menyebabkan bergantinya pihak bertanggung. Dalam hal ini, pihak perusahaan asuransi dapat menolak *cessie* tersebut dengan alasan bahwa pihak penerima pengalihan mungkin mempunyai kondisi kesehatan yang berbeda dengan tertanggung semula, sehingga mungkin juga akan mengubah kewajiban dari pihak asuransi.

Tentang *cessie* yang dilarang dalam perjanjian yang menimbulkan hak yang dialihkan banyak contohnya, karena memang banyak kontrak yang secara eksplisit melarang pengalihan hak yang timbul dari kontrak tersebut pihak lain, yang tertuang dalam non-assignable, misalnya yang berbunyi: “pihak distributor yang tidak dapat mengalihkan seluruh hak yang terbit dari kontrak ini kepada pihak lain manapun tanpa persetujuan tertulis dari pihak prinsipalnya.”

Cessie atau kontrak masa depan diatur secara khusus pada KUH Perdata. Ketentuan tentang *cessie* dalam pasal 613 KUH Perdata menentukan tentang *cessie* terhadap piutang. Dengan demikian yang ada dalam KUH Perdata adalah jika objek pengalihannya sudah dalam bentuk piutang. Oleh karena itu pada prinsipnya tidak dimungkinkan jika ada pengalihan terhadap hak-hak yang timbul dari suatu kontrak, dimana kontrak tersebut sendiri masih belum dibuat sama sekali. Sebab dalam hal ini piutang tersebut masih belum ada.

Meskipun begitu dalam hal-hal tertentu piutang yang belum ada tersebut cukup layak untuk dialihkan. Akan tetapi, menurut hemat penulis, dilihat kepada sistem KUH Perdata yang juga menganut sistem kebendaan berkontrak (*freedom of contract*) atau sistem terbuka (*open*

system), maka kontrak untuk pengalihan piutang yang akan tetap sah, meskipun pada saat kontrak ditandatangani piutang tersebut masih belum ada. Mengikatnya kontrak tersebut hanya sebatas mengikat secara obligatoir saja, sedangkan penyerahan piutangnya dilakukan pada waktu piutang tersebut sudah benar-benar ada.

Hal ini sesuai dengan asas *cessie* sebagai kontrak rill atau nyata. Berdasarkan asas kontrak yang nyata ini, jika seorang berjanji untuk mengalihkan piutangnya dikemudian hari, meskipun perjanjian yang demikian sudah mengikat secara obligatoir (Pasal 1333 jo Pasal 1334 KUH Perdata), tetapi piutangnya belum beralih, kecuali jika dilakukan *cessie* dapat saat piutang benar-benar eksis. Perbuatan hukum pengembangan *cessie* dapat dilihat bahwa disamping lembaga hukum *cessie* dalam bentuknya yang tradisional berupa pengalihan piutang, terdapat juga berbagai perbuatan hukum yang merupakan pengembangan dari lembaga *cessie* atau menggunakan *cessie* sebagai sarana untuk mencapai sasarannya. Perbuatan hukum yang merupakan pengembangan dari lembaga *cessie* tersebut adalah sebagai berikut:

1. Anjak piutang (dengan atau tanpa hak regres)
2. Cessi untuk jaminan hutang
3. Pengalihan surat berharga
4. Cessie kegiatan bisnis.

Pada *cessie* ganda, Pasal 613 KUH Perdata antara lain menyatakan bahwa penyerahan akan utang piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan dengan nama hak-hak atas

kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain, penyerahan yang demikian bagi si berhutang tidak ada akibatnya tetapi setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

2. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan

Pada kegiatan pemberian kredit secara sindikasi, kedudukan para kreditur didalam pembebanan Hak Tanggungan adalah sama meskipun besarnya partisipasi masing-masing mereka di dalam menyalurkan kreditnya tidak selalu sama.⁵² Oleh sebab itu maka di dalam kegiatan pemberian kredit secara sindikasi hak tiap-tiap kreditur atas jaminan yang diserahkan oleh debitur untuk menjamin hutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit sindikasi itu diatur di dalam kesepakatan yang dibuat di antara mereka. Kesepakatan itu dapat dibuat secara terpisah dari perjanjian kredit sindikasi namun tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit sindikasi itu.

Tabel 4.1

Hambatan dan Solusi Dalam Pengikatan Hak Tanggungan

No	Hambatan	Solusi
1	Surat order notaris dari bank sebaiknya diterima dua jam	Memberikan penyuluhan kepa pihak bank tentang

⁵² Dessy Andiyaningsih, "Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan". Jurnal Akta Vol 5/ No 1/Maret 2018

	<p>sebelum terjadi akad perjanjian kredit, sehingga pihak notaris tidak mempunyai cukup waktu untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN</p>	<p>tata cara order notaris yang dilakukan oleh pihak perbankan</p>
2	<p>Sering terjadinya perbedaan nama yang tercantum di SK bank yang berwenang mewakili pihak dengan yang ada di akad perjanjian kredit bank</p>	<p>Pihak notaris mendatangi pihak bank untuk meminta tanda tangan terhadap pejabat yang ditunjuk oleh pihak bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada notaris.</p>
3	<p>Masih terjadi tawar-menawar untuk potongan biaya administrasi, asuransi, penalty</p>	<p>Mempersilahkan pihak bank untuk memberikan penjelasan kepada debitur, dimana dalam perjanjian tersebut terdapat rincian biaya dan kewajiban debitur.</p>
4	<p>Terjadi perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK, Akta Nikah, dan Sertifikat</p>	<p>Membuat surat pernyataan dari debitur yang menerangkan bahwa sebenarnya perbedaan tersebut adalah satu orang</p>

		yang sama, dengan meminta surat keterangan dari instansi terkait.
5	Terjadi perbedaan jam yang tercantum dalam akad dan jam yang sebenarnya saat terjadi akad	Jam yang tercantum di akta dikosongkan terlebih dahulu, kemudian diprint ke,nali sesuai dengan peristiwa yang sebenarnya.
6	Penggantian kuasa dari pihak bank jika terjadi perubahan struktur management dalam bank dan belum diserahkan ke notaris saat terjadinya akad	Pihak notaris meminta SK subsitusi terbaru dan KTP daari pihak bank yang ditunjuk untuk mewakili pihak bank.
7	Saat terjadi take over terkadang pihak bank tidak memberitahu karena jika terjadi take over maka PK dan roya harus sinkron	Pihak notaris melakukan konfirmasi ke BPN tentang posisi jaminan yang dipasang HT
8	Debitur terkadang tidak mengakui bahwa dia pernah melaakukan tanda tangan akad kredit dihadapan notaris	Arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada notarid dan bisa juga dilakukan dokumentasi melalui foto pada saat akad

		kredit.
9	Lamanya pengecekan sertifikat dan penginputan di BPN	Pihak notaris harus berperan aktif melakukan konfirmasi ke BPN
10	Perbedaan penerima kuasa bank pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APTH	Meminta kelengkapan berkas ke bank yang terkait.
11	Perbedaan hak tanggungan dengan surat keterangan lunas untuk penghapusan hak tanggungan (roya)	Meminta surat yang menerangkan perbedaan tersebut melalui instansi yang berwenang.

Hak tanggungan dalam proses pengikatan jaminan terdapat beberapa hambatan dalam antara lain:

1. Hambatan sebelum terjadinya pengikatan:

Surat order notaris dari Bank yang seharusnya sudah diterima pihak notaris minimal 1 hari sebelum diadakan pengikatan, agar pihak notaris bisa melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun pada prakteknya seringkali

terjadi berkas baru diterima notaris 2 jam sebelum akad kredit. Hal ini tentunya menjadi hambatan besar bagi pihak notaris untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN karena waktu yang terbatas.

2. Hambatan yang dihadapi Notaris saat terjadinya pengikatan;

- a. Praktek dilapangan sering terjadi perbedaan nama yang tercantum dalam Surat Keputusan (SK) Bank yang berwenang mewakili pihak bank untuk melakukan akad kredit, namun pada prakteknya yang melakukan akad kredit adalah bagian legal, karena alasan bahwa debitur saat itu masih ada keperluan dinas luar kota
 - b. Tanda tangan akad para pihak kadang dilakukan diluar kota diluar kedudukan jabatan notaris
 - c. Terkadang masih terjadi tawar menawar biaya administrasi, asuransi, dan bunga
 - d. Adanya perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK, Buku nikah dan juga Sertifikat
 - e. Kadang terjadi perbedaan jam yang tercantum dalam akad dan jam yang sebenarnya saat terjadi akad.
 - f. Penggantian kuasa dari pihak bank jika terjadi perubahan struktur Managemen dalam bank belum diserahkan kepada Notaris saat terjadinya akad.
 - g. Saat terjadi kredit *take over* kadang pihak bank menyembunyikan data sudah berapa kali terjadi take over roya dan PK harus sinkron
3. Hambatan yang dihadapi Notaris setelah terjadinya pengikatan;

- a. Debitur kadang mengelak bahwa dia pernah tandatangan PK dihadapan notaris
 - b. Lamanya waktu pengecekan sertifikat dan input data di BPN
 - c. Adanya perbedaan pemegang hak tanggungan dengan surat keterangan lunas untuk penghapusan hak tanggungan (untuk dilakukan roya)
 - d. Adanya perbedaan kuasa pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APHT
4. Hambatan terjadi BPN

Proses pengurusan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang memerlukan waktu Di Kantor Pertanahan, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat dari menumpuknya pekerjaan pengalihan Hak Tanggungan ini, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu. Kesibukan Kepala Kantor Pertanahan. Pekerjaan Kepala Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain.

Adapun solusi yang memungkinkan dilakukan terhadap hambatan-hambatan tersebut adalah;

1. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris sebelum terjadinya pengikatan yaitu :
 - a. Memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang prosedur order yang dilakukan kepada notaris
 - b. Memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah

diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi.

2. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris saat terjadinya

pengikatan yaitu:

- a. Pihak notaris mendatangi pihak bank untuk meminta tanda tangan terhadap pejabat yang ditunjuk oleh bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada notaris.
- b. Setelah terjadi perjanjian kredit, di akhir akta kredit diberi tambahan klausul bahwa pelaksanaan tanda tangan perjanjian kredit dilakukan hadapan notaris
- c. Pihak bank dipersilakan untuk memberikan penjelasan kepada debitur tentang isi perjanjian kredit tersebut serta rincian biaya dan pembayaran angsuran serta lama tenor calon debitur.
- d. Jika terjadi perbedaan nama debitur yang tercantum di KTP, KK, akta nikah maupun sertifikat, akan dilakukan pembenaran ataupun dibuatkan surat keterangan beda nama dari kelurahan setempat yang berisi bahwa nama yang tercantum pada berkas KTP atau KK atau akta nikah ataupun pada sertifikat adalah satu orang yang sama.
- e. Untuk mengantisipasi perbedaan jam yang tercantum di akta dan kejadian sesungguhnya maka akta jam yang tercantum di akta dikosongkan terlebih dahulu, kemudian diprint kembali sesuai dengan peristiwa sebenarnya.
- f. Pihak notaris meminta SK yang terbaru dari pihak bank terhadap pihak yang ditunjuk untuk mewakili bank

- g. Pihak notaris melakukan konfirmasi ke BPN tentang posisi jaminan yang dipasang hak tanggungan
3. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi notaris setelah terjadinya pengikatan yaitu :
 - a. Untuk mengantisipasi pengingkaran dari debitur terhadap tanda tangan yang pernah dilakukan dihadapan notaris, maka arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada notaris dan dibawah foto copy KTP debitur, ditandatangani oleh yang bersangkutan.
 - b. Pihak notaris harus berperan aktif untuk konfirmasi ke BPN tidak hanya menunggu konfirmasi balik dari BPN
 - c. Meminta surat keterangan yang menjelaskan terjadinya perubahan penerima kuasa dari bank tersebut
 - d. Meminta surat yang menerangkan perbedaan tersebut oleh instansi yang berwenang maupun berupa akta perubahan badan hukum
 4. Solusi terhadap hambatan yang dihadapi BPN yaitu:

Solusi terhadap hambatan yang dihadapi BPN dalam dalam pelaksanaan pengalihan Hak Tanggungan pada perbankan ini masih sangat terbatas SDM dengan cara meningkatkan SDM yang ada di BPH melalui Work shop, seminar-seminar, meningkatkan sarana dan prasarana

3. Akibat Hukum Pengalihan Piutang Secara Cessie Terhadap Jaminan Hak Tanggungan

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum yang dapat berwujud:

- a. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

- b. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.⁵³

Berkaitan dengan akibat hukum perjanjian *Cessie* akan merubah hubungan hukum antara *Cedent*, *Cessionaris* dan *Cessus*. Hubungan hukum merupakan hubungan yang dilakukan oleh dua atau lebih subjek hukum, dan dapat menimbulkan akibat hukum. Hubungan tersebut tercermin dalam suatu hak dan kewajiban. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Cessie* diantaranya kreditur yang menyerahkan piutang miliknya disebut *Cedent*, kemudian Kreditur Baru yang menjadi pihak penerima pengalihan piutang, yang disebut dengan istilah *Cessionaris* dan debitur yang disebut dengan *Cessus*. Pengalihan piutang atas nama (*Cessie*) mengakibatkan beralihnya hak dan kewajiban dari Kreditur Lama terhadap debitur kepada Kreditur Baru termasuk jaminan debitur didalamnya, sehingga ada aturan yang harus dilakukan Kreditur Baru terkait beralihnya jaminan debitur dengan mendaftarkan peralihan jaminan debitur kepada lembaga jaminan yang mengikat jaminan terkait, sehingga beralihnya jaminan debitur yang diikat oleh lembaga jaminan itu mengikat/berlaku pada Kreditur Baru. Dalam Pasal 613 KUHPdata diketahui bahwa pengalihan piutang haruslah dilakukan dengan membuat akta otentik/bawah tangan, dan tidak akan berakibat bagi si berutang jika belum ada pemberitahuan atau secara tertulis disetujui serta diakui.

Menurut notaris Rosana Lubis setelah dilakukan wawancara di kantor Rosana Lubis. Jl. May. Jend. Sutoyo Siswomiharjo, No 119 A, akibat yang ditimbulkan dari adanya perjanjian *Cessie* yaitu sebagai berikut.

- a. Pihak Kreditur Lama tidak memiliki hak untuk menagih piutangnya kepada debitur karena hak tagih tersebut telah dialihkan kepada Kreditur Baru.
- b. Pihak Kreditur Baru memiliki hak menagih piutang kepada debitur.

⁵³ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta. hal. 295

- c. Pihak Kreditur Baru memiliki hak memberikan peringatan kepada debitur jika debitur tidak mau membayar.

Dari penjelasan notaris ibu Rosana Lubis diketahui bahwa akibat hukum perjanjian *Cessie* terhadap Kreditur Baru (*Cessionaris*) dan Kreditur Lama (*Cedent*) adalah berubahnya hak dan kewajiban dari Kreditur Baru (*Cessionaris*) dan Kreditur Lama (*Cedent*) sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUHperdata. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain." Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah tetapi juga atas benda-benda berupa bangunan, tanaman yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijaminan.

Hal ini didasarkan kepada sistem hukum pertanahan di Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal yang dimaksudkan ini mengandung pengertian bahwa benda-benda yang ada di atas atau melekat di atas tanah secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu maka perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut. Apabila benda-benda yang ada tanah diikutsertakan sebagai jaminan atas hutang debitur kepada

kreditur maka hal ini harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akat pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, UUHT memberikan pengecualian mengenai hal itu. Apabila diperjanjikan dalam APHT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT maka, pelunasan atas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Dalam praktek yang terjadi di dunia perbankan, pemberian jaminan sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit secara sindikasi dapat dilakukan dengan memberikan kuasa kepada agen jaminan (*security agent*) untuk bertindak sebagai penerima hak tanggungan selaku kuasa dan guna kepentingan para kreditur sindikasi berdasarkan perjanjian kredit sindikasi. Hal ini biasanya dilakukan agar bilamana terdapat kreditur anggota sindikasi kredit yang melakukan pengalihan atas piutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit sindikasi itu maka tidak perlu lagi dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan sehubungan dengan adanya pengalihan tersebut. Dengan demikian, nama pemegang Hak Tanggungan yang tercantum di dalam APHT dan SHT adalah nama agen jaminan selaku kuasa dari para kreditur. Apabila hal yang seperti ini terjadi, maka jika terjadi penggantian kreditur karena terjadi pengalihan piutang secara *cessie*, tidak perlu dilakukan pendaftaran pengalihan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 16 UUHT.

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

Dengan melihat uraian-uraian diatas, jelas bahwa pengalihan piutang *cessie* mengalihkan segala hak, kewajiban serta wewenang dari *cedent* (kreditur awal) kepada *cessionaris* (kreditur baru). pengalihan piutang ini mengakibatkan turut beralihnya segala hak, kewajiban dan wewenang terhadap perjanjian pengikatan jaminannya dalam hal ini hak tanggungan.

4. Proses Pengalihan Piutang secara Cessie Terhadap Perjanjian Kredit

Dalam proses pengalihan piutang oleh Kreditur Lama (*Cedent*) kepada pihak ketiga sebagai Kreditur Baru (*Cessionaris*) harus diketahui oleh pihak debitur (*Cessus*) dan pengalihan piutang dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta dibawah tangan, adapun prosedur pengalihan piutang diuraikan sebagai berikut:

Prosedur *Cessie* diatur dalam Buku II, yaitu Pasal 613 KUHPerdara yaitu:

a. Pertama *Cessie* diserahkan dengan membuat akta autentik atau akta

dibawah tangan terlebih dahulu antara *Cedent* dengan *Cessionaris* sebagaimana yang telah diatur Pasal 613 Ayat (1) KUHPerdara menentukan :

“bahwa melalui akta autentik atau akta di bawah tanganlah penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dapat dilakukan dengan melimpahkan hak-hak kebendaan tersebut kepada orang lain.”

Cessie timbul setelah pembuatan akta dan penandatanganan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Setelah pengalihan hak-hak kebendaan tersebut disepakati, maka hak tagih sudah beralih dari reditur Lama (*Cedent*) kepada Kreditur Baru (*Cessionaris*).

- b. Kedua setelah adanya akta otentik atau akta di bawah tangan, akta *Cessie* tersebut harus diberitahukan kepada debitur (*Cessus*) agar *Cessus* mengetahui kepada siapa membayar sebagaimana penjelasan dalam Pasal 613 Ayat (2) KUHPerdara yang menentukan

“agar debitur mendapatkan akibat hukum dari penyerahan piutang oleh Kreditur Lama kepada Kreditur Baru, maka penyerahan yang dilakukan terlebih dahulu harus diberitahukan kepada debitur, ataupun secara tertulis debitur telah menyetujui ataupun mengakuinya.”

Tujuan dari pemberitahuan kepada debitur (*Cessus*) agar *Cessus* mengetahui kepada siapa harus membayar utangnya. Pemberitahuan yang dilakukan terhadap debitur (*Cessus*) akan dianggap sah apabila pemberitahuan dilakukan secara resmi. Pemberitahuan secara resmi dapat dilakukan oleh jurusita pengadilan atau pihak yang membuat akta itu. Pemberitahuan secara resmi tersebut harus dilakukan kepada debitur (*Cessus*), karena tanpa adanya pemberitahuan secara resmi maka pada saat jatuh tempo atau batas waktu pembayaran debitur (*Cessus*) dapat membayar dengan sah kepada Kreditur Lama (*Cedent*).

Pelaksanaan *Cessie* di kantor Rosana Lubis berdasarkan hasil wawancara dengan notaris, menyatakan bahwa proses pengalihan

piutang dilaksanakan melalui perjanjian bawah tangan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Tagih yang selanjutnya di legalisasi/waarmmerking di Notaris. Pihak dalam perjanjian tersebut yaitu Kreditur Lama yang merupakan orang atau badan hukum dan Kreditur Baru. Selanjutnya setelah dilaksanakan perjanjian tersebut pihak debitur akan diberitahukan bahwa adanya perpindahan hak untuk menagih piutang dari Kreditur Lama ke Kreditur Baru. Dengan dilakukannya pengalihan piutang, segala ketentuan dan hubungan hukum yang diatur di dalam perjanjian kredit beralih dan mengikat kepada kreditur baru. Hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tetap ada dan berlaku sebagaimana yang diatur di dalam perjanjian kredit kreditur yang dimaksudkan di dalam perjanjian kredit bukan lagi kreditur lama melainkan kreditur baru yang mengambil alih piutang kreditur lama terhadap debiturnya, berikut dengan seluruh hak dan kewajiban kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit tersebut.

Sejak berlaku efektifnya suatu pengalihan piutang, kreditur lama tidak lagi berhak untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan hutang debitur kepadanya. Setiap pembayaran dan/atau pelunasan hutang debitur merupakan hak kreditur baru dan dibayarkan oleh debitur kepada kreditur baru. Keadaan ini diikuti pula dengan timbulnya hak kreditur baru atas jaminan kebendaan yang telah diberikan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Oleh sebab itu, agar kepentingan kreditur baru terlindungi, kreditur baru yang bersangkutan wajib memberitahukan hal mengenai pengalihan piutang tersebut kepada debitur. Pemberitahuan yang dimaksud disini adalah pemberitahuan resmi. Pemberitahuan resmi ini bertujuan untuk memperingatkan kepada debitur bahwa kreditur telah menyerahkan piutangnya kepada pihak ketiga sehingga sejak saat itu setiap

pembayaran yang dilakukan oleh debitur yang berkenaan dengan hutangnya kepada kreditur wajib dibayarkannya kepada pihak ketiga yang bersangkutan selaku kreditur baru. Akan tetapi, dalam hal pengalihan piutang dilakukan oleh kreditur yang merupakan anggota sindikasi kredit kepada pihak ketiga, maka pemberitahuan mengenai hal telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut biasanya tidak hanya ditujukan kepada debitur saja, melainkan juga kepada agent bank dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat di antara para kreditur sindikasi. Hal ini dikarenakan di dalam perjanjian kredit sindikasi tidak hanya terdapat hak dan kewajiban kreditur yang melakukan pengalihan piutang saja melainkan juga hak dan kewajiban kreditur lain yang merupakan anggota sindikasi kredit. Namun, harus diingat bahwa yang dialihkan oleh kreditur anggota sindikasi kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan piutang tersebut adalah hanya sebatas partisipasi kreditur anggota sindikasi kredit yang bersangkutan. Artinya, pengalihan piutang itu tidak meliputi pengalihan seluruh hak dan kewajiban dari kreditur anggota sindikasi kredit yang lain.

BAB V