



UNIVERSITAS INDONESIA

JUDUL

**PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE DAN AKIBATNYA
TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DAN JAMINAN FIDUSIA**

TESIS

**PUTERI NATALIASARI
NPM : 0806427631**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

JUDUL

**PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE
DAN AKIBATNYA TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DAN JAMINAN FIDUSIA**

TESIS

**PUTERI NATALIASARI
NPM : 0806427631**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan benar.



Nama : Puteri Nataliasari
NPM : 0806427631
Tanda Tangan :
Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Puteri Nataliasari
NPM : 0806427631
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE DAN
AKIBATNYA TERHADAP JAMINAN
HAK TANGGUNGAN dan JAMINAN FIDUSIA

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Arikanti Natakusumah, SH.

Penguji : Bpk. Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH.

Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH



(.....)
(.....)
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 28 juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, penulisan tesis ini tidak dapat terlaksana dengan baik. Oleh karena itu penulis hendak menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Ibu Arikanti Natakusumah, SH, selaku dosen pembimbing, atas pengarahan, masukan, dan bimbingan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH, selaku ketua program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
3. Seluruh staff pengajar pada program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis.
4. Orang tua, mertua, suami, anak-anak penulis dan keluarga penulis atas segala doa, pengertian dan dukungannya kepada penulis.
5. Sahabat-sahabat penulis yang telah banyak memberikan bantuan, dukungan dan keceriaan kepada penulis.
6. Para pihak, yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuannya kepada penulis sehingga penulisan ini dapat terselesaikan dengan baik.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis hingga terselesaikannya penulisan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Depok, Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Puteri Nataliasari
NPM : 0806427631
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Fakultas Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:
“PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE DAN AKIBATNYA TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN FIDUSIA”

Beserta instrument/perangkatnya. Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat serta mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Depok
Tanggal : Juni 2010

Yang membuat pernyataan:

Puteri Nataliasari

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Ketika pengusaha dan/atau suatu perusahaan menjalankan kegiatan usahanya diperlukan dana yang tidak sedikit untuk membiayai kegiatan tersebut. Dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu kegiatan usaha pada umumnya jumlahnya cukup besar. Semakin besar bidang usaha yang dilakukan, maka semakin besar dana kegiatan usaha yang diperlukan. Oleh sebab itu, guna memenuhi kebutuhan pendanaan untuk membiayai kegiatan usaha yang dilakukannya, seringkali pengusaha dan/atau perusahaan meminta dana melalui fasilitas kredit dari Bank.

Keadaan likuiditas tiap Bank tidak selalu sama. Perkembangan yang terjadi di sektor sosial dan ekonomi, baik dalam skala nasional maupun internasional, secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi keadaan likuiditas serta kebijakan penyaluran kredit pada Bank selaku kreditur. Akibatnya, tidak jarang dalam kurun waktu berlakunya perjanjian kredit, Bank selaku kreditur berkeinginan untuk mengundurkan diri dari partisipasinya. Pengunduran diri kreditur tentu saja akan dapat mempengaruhi kegiatan usaha yang dilakukan oleh debitur apabila dana yang dipergunakan untuk melakukan kegiatan usaha tersebut berasal dari fasilitas kredit bank. Agar kegiatan pendanaan yang diterima oleh debitur tidak terhenti begitu saja, maka dikenal lembaga pengalihan piutang yang dilakukan dengan cara *Cessie*.

Piutang yang timbul berdasarkan kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank merupakan suatu tagihan atas nama. Di dalam tagihan itu dilibatkan dua pihak yaitu kreditur dan debitur. Adanya suatu tagihan disebabkan karena debitur tertentu berhutang kepada kreditur tertentu. Oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa suatu tagihan memiliki sifat pribadi. Namun demikian, sifat pribadi pada suatu tagihan lebih ditekankan pada personalitas debitur selaku pihak yang berhutang. Penggantian debitur tidaklah dapat dilakukan dengan begitu saja tanpa

persetujuan dari kreditur. Hal ini disebabkan karena pengembalian piutang kreditur sangat tergantung kepada kemampuan atau bonafiditas debitur untuk membayar hutangnya kepada kreditur. Akan tetapi, lain halnya dengan personalitas kreditur dalam suatu hubungan kredit. Penggantian kreditur dapat dilakukan tanpa harus mendapat persetujuan dari debitur.

Persetujuan debitur tidak mutlak diperlukan dalam hal terjadinya penggantian kreditur akibat pengalihan piutang secara *cessie*. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya debitur tidak memperlakukan mengenai kepada siapa debitur harus membayar hutangnya sepanjang jumlah dan semua syarat-syarat pembayarannya adalah sama.¹ Namun, apabila di dalam perjanjian yang dibuat diantara debitur dengan kreditur ditetapkan ketentuan mengenai diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari debitur dalam hal kreditur akan mengalihkan piutangnya, maka persetujuan debitur barulah menjadi sesuatu yang mutlak diperlukan dalam hal adanya pengalihan piutang. Hal ini didasari oleh ketentuan Pasal 1338 dimana dikatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam perbuatan pengalihan piutang, debitur tidak memiliki peran yang aktif. Akan tetapi di dalam pasal 613 KUHPerdara ditetapkan bahwa penyerahan atau pengalihan piutang baru mempunyai akibat dan mengikat debitur setelah penyerahan atau pengalihan piutang tersebut diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui dan diakui oleh debitur. Dengan demikian, hal mengenai pengalihan piutang itu haruslah diberitahukan kepada debitur agar perjanjian pengalihan piutang dan segala akibat hukum yang ditimbulkannya memberikan akibat kepada debitur yang bersangkutan.

Piutang yang dialihkan dengan cara *cessie* adalah suatu tagihan yang dimiliki oleh kreditur atas debiturnya. Tagihan tersebut merupakan tagihan atas nama. Pada prinsipnya tagihan atas nama menunjukkan dengan jelas dan pasti mengenai kreditur yang berhak menerima pembayaran atas tagihan yang dimaksud. Meskipun demikian, tagihan atas

¹ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, cet. 2, Bandung; Alumni, 1999, hal. 2.

nama pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam ujud suatu surat (tulisan).² Namun demi adanya kepastian hukum maka pada umumnya adanya suatu piutang atau tagihan yang timbul dari kegiatan pemberian fasilitas kredit perbankan selalu dituangkan dalam ujud surat (tulisan) yaitu dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian kredit.

Surat perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank selaku kreditur dengan debiturnya mengatur dengan jelas dan tertentu mengenai subjek hukum yang terikat di dalam perjanjian kredit. Jumlah kredit berikut dengan segala syarat dan ketentuan sehubungan dengan pembayaran kembali hutang debitur kepada Bank serta jaminan kredit yang diberikan oleh debitur kepada Bank untuk menjamin hutang yang dimaksud juga diatur dengan jelas dan tertentu di dalam surat perjanjian tersebut. Di dalam surat perjanjian kredit itu dapat pula disepakati hal-hal yang mengatur penggantian subjek kreditur dan atau pengalihan piutang kreditur yang dimaksud di dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak ketiga. Namun pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur harus dilakukan sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)³ yaitu dengan adanya akta otentik atau dibawah tangan yang wajib dibuat oleh untuk melakukan pengalihan piutang atas nama.

Piutang merupakan benda tidak bertubuh. Oleh sebab itu untuk mengalihkan suatu piutang diperlukan adanya suatu dokumen tertulis baik itu berupa akta otentik atau di bawah tangan. Keberadaan akta otentik atau di bawah tangan diperlukan sebagai cara menyerahkan atau mengalihkan hak milik atas piutang yang bersangkutan dari kreditur kepada pihak ketiga. Hal ini disebabkan karena penyerahan hak milik atas suatu benda tidak bertubuh tidak mungkin dilakukan dengan cara penyerahan fisik. Selain itu, adanya akta tersebut semata-mata untuk memberikan kepastian hukum mengenai telah beralihnya kepemilikan atas suatu piutang dan menunjukkan kepada siapa debitur harus melakukan pembayaran atas hutangnya. Akan tetapi, dalam hal pengalihan piutang dilakukan secara

² Ibid. hal. 4

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.29, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1999)

cessie, pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur lama kepada pihak ketiga tidaklah mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuatnya dengan debitur. Perjanjian Kredit yang telah dibuat diantara debitur dan kreditur yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu tetap berlaku dan mengikat bagi debitur dan bagi pihak ketiga selaku kreditur yang baru.

Kegiatan penyaluran kredit yang dilakukan oleh lembaga perbankan merupakan salah satu solusi bagi perusahaan untuk memperoleh dana guna membiayai kegiatan usahanya. Untuk mengatasi kekurangan modal guna membiayai kegiatan usahanya, perusahaan meminjam dana melalui fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Bank. Apabila dana yang diperlukan sangat besar jumlahnya dan Bank tidak dapat menyediakannya, maka pemberian fasilitas kredit kepada debitur akan diberikan melalui suatu sindikasi kredit. Sehubungan dengan fasilitas kredit yang diterima oleh debitur tersebut, debitur pada umumnya diminta untuk menyerahkan jaminan tertentu kepada Bank guna menjamin pelunasan hutangnya kepada Bank.

Pasal 1131 KUHPerd⁴ mengatakan bahwa setiap kebendaan seseorang, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, merupakan tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, dan merupakan jaminan atas seluruh hutang-hutangnya. Pasal tersebut menegaskan bahwa ketidakadaan suatu jaminan khusus untuk menjamin pelunasan suatu hutang tidaklah akan merugikan kreditur di dalam menagih pelunasan atas piutangnya. Namun agar kepentingan kreditur lebih terlindungi di dalam menerima kembali pelunasan atas piutangnya tersebut maka kreditur pada umumnya meminta debitur untuk menyerahkan jaminan yang secara khusus diserahkan untuk kepentingan kreditur. Dengan adanya pemberian jaminan secara khusus yang menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur maka kreditur akan memiliki hak preferen di dalam mengambil pelunasan atas piutangnya daripada para kreditur lainnya.

⁴ Ibid.

Lembaga jaminan memiliki arti penting bagi kreditur. Dengan adanya pemberian jaminan yang menjamin hutang debitur, kreditur merasa aman terhadap modal yang dikucurkan. Namun demikian agar pemberian jaminan tersebut berlaku efektif dan memberikan kepastian hukum bagi kepentingan Kreditur maka pemberian jaminan hendaknya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan dalam suatu kegiatan pemberian kredit bersifat *accessoir*. Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Perjanjian tambahan itu dibuat oleh para pihak dengan maksud untuk mendukung secara khusus perjanjian pokok yang telah disepakati oleh para pihak. Dengan demikian maka sifat perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan adalah mengikuti perjanjian pokok. Lahirnya perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan tergantung dengan perjanjian pokok yang melatarbelakanginya. Oleh sebab itu, hapusnya perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan adalah juga tergantung dari hapusnya perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan juga batal, dan jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan juga beralih. Hal ini berlaku pula dalam hal perjanjian pokok tersebut beralih karena terjadinya pengalihan piutang secara *cessie*.

Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan adalah merupakan perjanjian kebendaan. Hak kebendaan yang lahir dari perjanjian kebendaan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur. Dengan adanya perjanjian mengenai pemberian dan/atau pengikatan jaminan maka perjanjian kredit akan semakin melindungi kepentingan kreditur. Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada kreditur akan mengakibatkan kreditur yang bersangkutan berubah kedudukannya dari kreditur konkuren menjadi kreditur preferen dengan hak-hak yang lebih istimewa. Hak preferen itu mengakibatkan kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan dari

kreditur lainnya di dalam mengambil pelunasan piutangnya dari debitur. Hal ini disebabkan karena hak kebendaan tidak hanya memberikan preferensi melainkan mengandung pula sifat absolute⁵, droit de suite⁶, dan asas prioritas⁷. Sifat-sifat hak kebendaan tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur.

Hak kebendaan yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Hak Gadai dan Hipotik. Akan tetapi di dalam perkembangannya, pada saat ini dikenal pula Hak Tanggungan dan Fidusia sebagai lembaga jaminan yang juga memberikan hak kebendaan. Dalam penelitian yang dilakukan di dalam penulisan ini, lembaga jaminan yang menjadi pokok pembahasan adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan dan lembaga jaminan Fidusia.

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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.⁸ Dengan melihat definisi Hak Tanggungan tersebut, tampak bahwa hak tanggungan terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

⁵ Wirjono Prodjodikoro menyatakan, bahwa hak kebendaan itu bersifat mutlak, di mana dalam hal gangguan oleh pihak ketiga, pemilik hak kebendaan dapat tetap melaksanakan haknya terhadap siapa pun juga. Ini berarti, bahwa di dalam hak kebendaan tetap ada hubungan langsung antara seseorang dengan bendanya. (Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cet.I, (Jakarta: Sinar Grafika. 2008), hal.60-61

⁶ Hak kebendaan bersifat droit de suite artinya adalah bahwa hak kebendaan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan; Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Cet. 1, (Bandung; Alumni, 1999), hal. 38.

⁷ Hak Kebendaan mengandung asas prioritas, artinya adalah memberikan hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya. (Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cet.I, (Jakarta: Sinar Grafika. 2008), hal.62

⁸ Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 58 tahun 1996, TLN No. 3643.

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan urutan peringkatnya. Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dijelaskan di dalam Penjelasan Umum UUHT. Dalam penjelasan umum UUHT itu dikatakan bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” adalah bahwa jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum Objek Hak Tanggungan yang di jadikan sebagai jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu piutang yang di jamin. Oleh sebab itu, kelahiran, peralihan, eksekusi dan hapusnya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihannya, dan hapusnya piutang yang di jamin. Untuk kemudahan dan kepastian pelaksanaannya eksekusi obyek hak tanggungan, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan hendaknya memenuhi prosedur asas spesialitas⁹ dan asas publisitas¹⁰ agar

⁹ Asas spesialitas adalah bahwa untuk sahnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan, akta tersebut harus mencantumkan secara lengkap hal-hal yang disebutkan di dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yaitu baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin haruslah dicantumkan secara jelas. (Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

¹⁰ Asas publisitas adalah bahwa agar Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur maka harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT)

keberadaan lembaga jaminan Hak Tanggungan tersebut dapat secara efektif mengakomodasi kebutuhan kreditur di dalam mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat.

Di samping lembaga jaminan Hak Tanggungan, lembaga jaminan yang juga akan dibahas di dalam penulisan ini adalah lembaga jaminan Fidusia. Lembaga jaminan Fidusia diatur di dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (UUFidusia)¹¹. Lembaga Jaminan Fidusia pada hakekatnya adalah pengembangan dari lembaga jaminan Gadai. Sama halnya dengan lembaga Gadai, objek pemberian Jaminan secara Fidusia adalah juga benda bergerak. Namun demikian di dalam lembaga Gadai, penguasaan benda bergerak yang dijamin berada di tangan penerima gadai. Sedangkan dalam lembaga Fidusia, penguasaan benda bergerak yang dijamin tetap berada di tangan pemberi Fidusia. Oleh karena penguasaan objek jaminan tersebut berada di tangan pemberi Fidusia atau debitur, demi melindungi kepentingan kreditur selaku penerima Fidusia maka dalam Pasal 11 UUFidusia penerima Fidusia diwajibkan mendaftarkan benda yang dibebani dengan jaminan Fidusia. Dengan dilaksanakannya kewajiban pendaftaran tersebut maka kreditur selaku penerima Fidusia akan memiliki hak preferen atas objek jaminan yang dijamin secara Fidusia oleh debitur.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, penulisan thesis ini akan membahas mengenai dampak/akibat hukum dari dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang telah berjalan. Pengalihan piutang yang akan dibahas di dalam penulisan ini adalah pengalihan piutang yang terjadi akibat dari peristiwa hukum jual beli piutang. Mengingat bahwa pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuat oleh debitur dengan kreditur, maka perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan yang telah dibuat yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit yang dimaksud juga

¹¹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia, UU No. 12 tahun 1999, LN No. 168, TLN No. 3889.,

tetap berlaku. Akan tetapi ketentuan hukum yang berlaku dalam hal jaminan diberikan dengan lembaga Hak Tanggungan dan Fidusia haruslah dipahami dan dimengerti dengan baik. Dengan memahami ketentuan hukum tersebut maka kepentingan kreditur yang menerima pengalihan piutang secara *cessie* akan tetap terlindungi termasuk juga dalam hal melindungi haknya terhadap jaminan yang ada.

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Dalam penelitian ini, pokok permasalahan yang menjadi fokus penelitian adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Bagaimana keterkaitan pengalihan piutang secara *cessie* terhadap perjanjian kredit Bank?
2. Bagaimana akibat pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan Hak Tanggungan?
3. Bagaimana akibat pengalihan piutang secara *cessie* dengan jaminan Fidusia?

1.3 METODE PENELITIAN

Metodelogi dalam suatu penelitian berfungsi untuk memberikan pedoman bagi ilmuwan tentang tata cara mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapinya. Metodelogi merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Dalam penulisan tesis ini, penelitian dilakukan dengan mempergunakan metode penelitian yuridis normatif atau disebut juga metode kepustakaan. Metode penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa data sekunder.

Data skunder yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum tersier yang keseluruhannya dipergunakan untuk mendukung penelitian yang dilakukan sehubungan dengan penulisan ini.

- a. Sumber bahan hukum primer yang dipergunakan adalah berupa peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan

permasalahan yang menjadi pokok bahasan di dalam penulisan ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

- b. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer tersebut di atas, seperti hasil penelitian, materi seminar, karya dari kalangan hukum, teori para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, jurnal, artikel yang terdapat di dalam majalah, surat kabar dan lain-lain yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas di dalam penulisan ini;
- c. Bahan Hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan. Bahan hukum tersier yang dipergunakan di dalam penulisan ini diperoleh dari Kamus Hukum.

Sumber-sumber bahan hukum tersebut di atas dikumpulkan dengan cara menggunakan alat pengumpul data yaitu studi kepustakaan atau dokumentasi. Sumber-sumber bahan hukum tersebut kemudian diteliti untuk menjawab pokok permasalahan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hasil penelitian yang diperoleh dari studi kepustakaan tersebut, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai asas-asas hukum dan norma-norma hukum yang berlaku terhadap perbuatan hukum pengalihan piutang secara *cessie* dalam suatu Kredit Sindikasi dan akibatnya terhadap jaminan Hak Tanggungan dan Fidusia yang sedang berjalan

Penelitian yang dilakukan berkenaan dengan penulisan ini bersifat deskriptif preskriptif. Penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam teori hukum dan peraturan perundang-undangan tentang objek penelitian. Pengetahuan dasar dan objek yang menjadi fokus penelitian yang sudah ada akan dianalisa dengan dihadapkan dengan peraturan-peraturan tersebut di atas untuk mencari jalan keluar atau jawaban atas permasalahan yang diajukan. Sedangkan

analisa data di dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif karena data yang terkumpul bukan dalam bentuk angka-angka melainkan dalam bentuk pemahaman berdasarkan pengamatan di lapangan dan studi dokumen.

1.4 TUJUAN PENELITIAN

Dalam penelitian ini, tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah untuk mengetahui dan memahami mengenai:

1. Bagaimana keterkaitan pengalihan piutang secara *cessie* terhadap perjanjian kredit bank;
2. Bagaimana akibat pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan Hak Tanggungan;
3. Bagaimana akibat pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan fidusia.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam sebuah penulisan ilmiah sangat diperlukan adanya suatu sistematika penulisan. Sistematika penulisan diperlukan agar penulisan menjadi teratur dan terarah. Sistematika pada penulisan tesis ini dibagi dalam 3 (tiga) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB 1 : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai hal-hal yang melatarbelakangi penulisan tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang dipergunakan serta mengenai sistematika penulisan.

BAB 2 : Teori dan Analisis

Pada bab ini, penulis akan menguraikan dan menjelaskan keterkaitan antara pengalihan piutang secara *cessie* dengan perjanjian kredit Bank serta akibat pengalihan piutang melalui *cessie* terhadap jaminan Hak Tanggungan maupun jaminan Fidusia yang sedang berjalan. Pembahasan

yang dilakukan di dalam Bab ini akan dikaitkan dengan teori-teori yang ada serta keadaan yang berlangsung di dalam praktek.

BAB 3 : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir di dalam penulisan thesis yang dilakukan oleh penulis. Bab ini merupakan penutup dari keseluruhan penulisan dimana penulis akan menguraikan simpulan dari keseluruhan penulisan thesis ini yang berisi jawaban atas permasalahan yang menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan ini.



BAB 2
PENGALIHAN PIUTANG SECARA *CESSIE*
DAN AKIBATNYA TERHADAP
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN FIDUSIA

2.1 *CESSIE* DAN PERJANJIAN KREDIT BANK

2.1.1 DEFINISI *CESSIE*

Cessie adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)¹². Namun demikian, kata *cessie* tidak terdapat di dalam undang-undang yang berlaku di Indonesia. Di Indonesia, *cessie* hanya dikenal dari doktrin-doktrin hukum dan juga yurisprudensi. Dalam bukunya yang berjudul Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, Tan Thong Kie memberikan terjemahan mengenai beberapa pendapat dan/atau pandangan dari ahli hukum mengenai definisi *cessie*.¹³

Salah satu definisi *Cessie* yang dikenal di dalam ilmu hukum adalah definisi yang dikemukakan oleh Vollmar. Definisi *Cessie* tersebut diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai suatu istilah yang lazim dipakai untuk penyerahan suatu piutang.¹⁴

Selain Vollmar, ahli hukum lainnya, Schermer, juga memberikan definisi mengenai *cessie*. Pendapat Schermer mengenai *Cessie* kemudian diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai berikut:

“*Cessie* adalah penyerahan suatu piutang atas nama yang dilakukan oleh kreditur yang masih hidup kepada orang lain; dengan penyerahan itu, orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut.”¹⁵

¹² Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, cet.3, (Jakarta; Kencana, 2008), hal. 101.

¹³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet.I, (Jakarta; Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal.688.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

Sedangkan menurut Scholten, *cessie* dapat ditinjau dari dua segi yaitu:¹⁶

1. Sebagai lembaga perikatan
yaitu sebagai lembaga penggantian kualitas kreditur
2. Sebagai bagian dari hukum benda
yaitu sebagai cara untuk peralihan hak milik

Pandangan mengenai apa yang dimaksud dengan *Cessie* juga dikemukakan oleh C. Asser. Meskipun Asser tidak secara tegas memberikan definisi mengenai *Cessie*, namun dari pendapat yang dikemukakannya dapat disimpulkan bahwa *cessie* adalah pengambilalihan piutang. Pengambilalihan piutang tersebut tidaklah menghilangkan identitas dari utang itu dan pada umumnya tidak berpengaruh terhadap hubungan antara si berutang dengan si berpiutang.¹⁷

Di Indonesia, definisi *Cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti. Menurut pendapat Subekti, *Cessie* adalah:

“Suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetiknya, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru”¹⁸

Selain Subekti, ahli hukum Indonesia yang juga mengemukakan pendapatnya tentang *cessie* adalah M. Yahya Harahap. Definisi *Cessie* menurut Yahya Harahap dapat disimpulkan sebagai berikut:

“*cessie* adalah pemindahan tagihan. Dengan adanya *cessie* maka pembayaran yang dilakukan oleh Debitur dilakukan bukan kepada diri kreditur asli melainkan kepada person kreditur Pengganti atau cessionaris yang telah menggantikan kedudukan Kreditur semula. Pembayaran yang dilakukan kepada cessionaris sama betul

¹⁶ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang, op.cit.*, hal. 24.

¹⁷ C. Asser's, *Pengajian Hukum Perdata Belanda [Hendleiding Tot de Beoefening van het Nederlands Bergerlijk Recht]*, diterjemahkan oleh Sulaiman Binol. (Jakarta : Dian Rakyat, 1991), hal. 579-580.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 17, (Jakarta : Intermasa, 1998), hal. 71.

keadaannya seperti telah melakukan pembayaran in person kepada kreditur sendiri.”¹⁹

Sedangkan menurut pendapat Munir Fuady, *cessie* adalah:

“penyerahan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.”²⁰

Lebih lanjut lagi, Munir Fuady mengatakan:

“... penyerahan piutang atas nama dan barang-barang lain tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta (otentik atau di bawah tangan), yang disebut akta *cessie* yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan itu tidak akan ada akibatnya bagi yang berhutang sebelum penyerahan itu (1) diberitahukan kepadanya, atau (2) disetujuinya secara tertulis, atau (3) diakuinya ...”

Di samping ketiga ahli hukum Indonesia tersebut di atas, Mariam Daruz Badruzaman, juga mengemukakan pendapatnya mengenai *Cessie*, yaitu:²¹

“*Cessie* adalah suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. *Cessie* merupakan perjanjian kebendaan yang didahului suatu “*title*” yang merupakan perjanjian *obligatoir*”

Berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan para ahli hukum di atas, jelas bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama.

Di Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur di dalam Pasal 613 KUHPerduta. Namun demikian, definisi mengenai *cessie* tidaklah disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas di dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 613 ayat (1) KUHPerduta²² yang berbunyi sebagai berikut:

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. II, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 113

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan*, cet. IV. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 74.

²¹ Yanti Fristikawati, “*Laporan Penelitian Cessie*”. (makalah disampaikan pada seminar Mempertajam Konsep Hukum Cessie, Jakarta , 13 Januari 2010), hal. 5.

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]., *loc.cit.*

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Dengan tegas, Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dimiliki oleh suatu tagihan atas nama adalah bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud. Jikalau pun dibuatkan suatu surat hutang, maka surat hutang hanya berlaku sebagai alat bukti saja. Hal ini dikarenakan adanya surat hutang dalam bentuk apapun bukan merupakan sesuatu yang penting dari suatu tagihan atas nama. Dengan demikian, jika tagihan atas nama dituangkan dalam bentuk surat hutang, maka penyerahan secara fisik surat hutang itu belum mengalihkan hak tagih yang dibuktikan dengan surat yang bersangkutan. Untuk mengalihkan tagihan atas nama, dibutuhkan akta penyerahan tagihan atas nama yang dalam doktrin dan yurisprudensi disebut sebagai akta *cessie*. Pada *cessie*, hak milik beralih dan dengan dibuatnya akta *cessie*, *levering* telah selesai.²³

Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdara adalah hak tagih yang timbul dari adanya hubungan hukum pinjam meminjam uang antara pihak yang meminjamkan (si berpiutang) dengan pihak yang meminjam (si berhutang) atau dari suatu kegiatan penyaluran fasilitas kredit antara Bank selaku kreditur dengan debiturnya. Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang atau dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak tiga, dengan cara *cessie*. Meskipun ketentuan Pasal 613 KUHPerdara berlaku juga bagi pengalihan kebendaan tidak bertubuh lainnya, akan tetapi, sebagaimana

²³ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, *op.cit.* hal. 47

telah dikemukakan pada Bab I di depan, di dalam penulisan ini, penulis hanya memfokuskan pembahasan pada pengalihan piutang atau tagihan atas nama saja.

Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, pengaturan di dalam Pasal 613 KUHPerdara adalah mengenai penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya. Sehubungan dengan kata “piutang” di dalam Pasal 613 KUHPerdara, hal ini menunjukkan bahwa yang dapat dialihkan adalah suatu piutang dan bukanlah suatu hutang. Sehubungan dengan itu, maka hanya kreditur yang dapat melakukan pengalihan atas piutangnya sedangkan debitur tidak berhak untuk melakukan pengalihan atas hutangnya. Ketentuan yang diatur di dalam Pasal 613 KUHPerdara hanya dapat diberlakukan untuk melakukan penggantian kreditur dan tidak dapat diberlakukan untuk melakukan penggantian debitur.

Ketentuan Pasal 613 KUHPerdara mengatur mengenai cara penyerahan (*levering*) suatu piutang atas nama. Cara untuk melakukan penyerahan piutang atas nama dikenal dengan nama *cessie*. Piutang yang dapat diserahkan dan/atau dialihkan dengan cara *cessie* hanyalah piutang atas nama kreditur. Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie* maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini dikarenakan pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidaklah putus sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh

hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.

Dari uraian-uraian di atas, tampak bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan piutang atas nama tanpa mengakibatkan perjanjian kredit/pinjam meminjam uang yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut menjadi hapus. *Cessie* merupakan suatu cara pengalihan dan/atau penyerahan hak milik dimana yang menjadi objek pengalihan yang dimaksud di sini adalah piutang atas nama. Pengalihan piutang atas nama secara *cessie* dapat terjadi sebagai *accessoir* dari suatu perjanjian pokok bilamana ada suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya dan dapat pula terjadi tanpa adanya suatu peristiwa hukum terlebih dahulu sehingga *cessie* tersebut bersifat *obligatoir* atas dirinya sendiri karena ia merupakan peristiwa hukum itu sendiri. Oleh karena hal mengenai perlu atau tidaknya adanya peristiwa hukum terlebih dahulu untuk dapat melakukan pengalihan atas suatu piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya tidak diatur di dalam Pasal 613 KUHPdata tersebut maka tanpa adanya peristiwa hukum yang mendahuluinya, akta *cessie* tetap dapat dibuat dan pengalihan piutang secara *cessie* tetap dapat dilakukan oleh kreditur kepada pihak ketiga yang akan menjadi kreditur yang baru.

Cessie dapat terjadi sebagai *accessoir* dari suatu peristiwa hukum seperti peristiwa hukum jual beli piutang yang dilakukan antara Bank selaku kreditur dengan pihak ketiga yang kemudian menjadi kreditur yang baru. Jual beli piutang yang dimaksud di dalam penulisan ini adalah jual beli piutang dimana yang menjadi objeknya adalah piutang atas nama kreditur. Dalam hal ini, perjanjian jual beli piutang dilakukan oleh Bank selaku kreditur dengan pihak ketiga selaku pembeli yang kemudian menjadi kreditur yang baru tersebut dengan perjanjian jual beli piutang yang terpisah dari perjanjian *cessie*. Di dalam prakteknya, perjanjian jual beli piutang memang dimungkinkan untuk dibuat terpisah dari perjanjian *Cessie*. Adapun yang menjadi alasannya adalah karena harga penjualan piutang atas

nama yang disepakati oleh kreditur selaku penjual dengan pihak ketiga selaku pembeli hendak dirahasiakan dari debitur karena debitur dianggap tidak perlu mengetahui mengenai hal tersebut. Oleh sebab itu, yang dicantumkan di dalam perjanjian *cessie* hanya besarnya piutang atau tagihan yang dapat dituntut pembayarannya oleh penerima *cessie* selaku kreditur baru dari debitur. Jumlah hutang mana yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagaimana yang disepakati di dalam perjanjian kredit. Apabila perjanjian *cessie* dibuat sebagai penyerahan (*levering*) sehubungan dengan perjanjian jual beli piutang, maka perjanjian *cessie* merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang tersebut.

Perjanjian *cessie* dapat pula merupakan peristiwa hukum sehingga ia bersifat *obligatoir* atas dirinya sendiri. Keberlakuan *cessie* dapat tidak tergantung kepada ada tidaknya suatu peristiwa hukum dan perjanjian apapun juga. Selama *cessie* dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan perjanjian *cessie* dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka *cessie* tetap dapat dilaksanakan. Hal ini dapat terjadi apabila tidak terdapat perjanjian pokok yang mendahului perjanjian *cessie*. Dalam hal pengalihan piutang atas nama dilakukan atas kehendak kreditur semata dan bukan karena adanya suatu kesepakatan jual beli antara kreditur dengan pihak ketiga yang menerima pengalihan piutang itu maka perjanjian *cessie* tidak bersifat *accessoir* melainkan merupakan peristiwa hukum sehingga bersifat *obligatoir* atas dirinya sendiri. Keadaan ini sama halnya jika kesepakatan jual beli piutang atas nama dilakukan di dalam akta perjanjian *cessie*. Bilamana kesepakatan jual beli tersebut dituangkan dan diatur di dalam perjanjian *cessie* dan tidak terdapat perjanjian jual beli piutang atas nama yang terpisah dari perjanjian *cessie* maka perjanjian *cessie* tersebut merupakan peristiwa hukum dan bersifat *obligatoir*.

2.1.2 ALASAN BANK MELAKUKAN PENGALIHAN PIUTANG

Apabila kita melihat kembali ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, pengalihan piutang secara *Cessie* tidak disyaratkan untuk memerlukan persetujuan dari debitur. Kreditur berdasarkan pertimbangannya sendiri, dapat mengalihkan piutangnya sehubungan dengan fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada debitur. Akan tetapi agar perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh kreditur dengan pihak ketiga mempunyai akibat kepada debitur, maka hal mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.

Pengalihan piutang secara *Cessie* dapat terjadi di dunia perbankan. Penyaluran fasilitas kredit yang dirasa tidak efektif atau kebijakan internal Bank untuk melakukan restrukturisasi di dalam kegiatan perkreditannya merupakan beberapa diantara alasan-alasan yang dapat menjadi dasar pertimbangan Bank untuk mengalihkan piutangnya dengan jalan menjual piutang kreditnya itu kepada pihak ketiga. Namun, selain alasan-alasan tersebut, ada beberapa alasan lain yang dapat membuat Bank melakukan penjualan atau pengalihan atas piutangnya. Alasan-alasan tersebut adalah:

1. Bank bermaksud untuk meningkatkan *Capital Adequacy Ratio* (CAR);

Capital Adequacy Ratio (CAR) adalah rasio kecukupan modal yang sangat mempengaruhi kemampuan Bank di dalam menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang perbankan. Berkenaan dengan hal tersebut maka Bank sangat memperhatikan hal-hal yang dapat mempengaruhi besar CAR yang dimilikinya. Oleh sebab itu, jika menurut pertimbangan Bank kegiatan penyaluran kredit yang telah dilakukannya memiliki dan/atau mengandung bobot resiko yang tinggi yang dapat mempengaruhi besarnya CAR yang dimilikinya, maka demi meningkatkan rasio kecukupan modalnya, Bank akan menjual piutang yang dianggapnya memiliki bobot resiko yang tinggi dengan tujuan

untuk mengurangi resiko dari assetnya yang tercantum di dalam neraca Bank;

2. Bank hendak meningkatkan rasio profitabilitasnya

Salah satu ukuran dari profitabilitas suatu Bank adalah besarnya rasio dari keuntungannya dibandingkan dengan asset Bank tersebut, atau yang biasa disebut *Return On Asset (ROA)*. Apabila suatu Bank memiliki asset berupa piutang yang besar namun menghasilkan pendapatan yang rendah atau bahkan tidak menghasilkan pendapatan sama sekali maka seyogyanya asset tersebut dijual kepada pihak lain. Dengan adanya penjualan itu diharapkan Bank dapat memperbaiki rasio-rasio profitabilitasnya;

3. Pemberian fasilitas kredit yang dilakukan oleh Bank telah melampaui Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) bagi debitur yang bersangkutan;

Pendapatan yang diperoleh Bank dari hasil kegiatan penyaluran kredit Bank merupakan salah satu sumber pendapatan Bank yang terbesar. Akan tetapi, kegiatan penyaluran kredit bank tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan BMPK. Oleh sebab itu apabila ada debitur bank yang sedang menikmati fasilitas kredit dari Bank membutuhkan tambahan dana fasilitas kredit, namun Bank tidak dapat memberikannya karena jika Bank memberikan tambahan fasilitas kredit kepada Debitur tersebut, Bank akan melampaui BMPK bagi debitur yang bersangkutan, maka bilamana menurut pertimbangan Bank pemberian fasilitas kredit yang diminta oleh debitur tersebut lebih menguntungkan kepentingan Bank, Bank dapat menjual piutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang lain yang telah dibuatnya dengan debitur kepada pihak ketiga agar Bank dapat memberikan fasilitas kredit yang baru sebagaimana yang diminta oleh debitur kepada Bank tanpa Bank melakukan pelanggaran terhadap BMPK.

4. Bank mengalami kekurangan likuiditas akibat dari terlalu besarnya *loan portfolio* (portepel kredit) Bank;

Sebagaimana diketahui, keadaan likuiditas tiap-tiap Bank tidak sama, demikian pula halnya dengan kebijakan perkreditan pada setiap Bank juga berbeda. Kebijakan perkreditan yang tidak tepat dapat sangat berpengaruh kepada keadaan likuiditas Bank. Penyaluran fasilitas kredit Bank yang terlalu besar yang tidak disertai dengan penambahan jumlah nasabah penyimpan (deposan) adalah merupakan salah satu hal yang dapat menyebabkan Bank mengalami kekurangan likuiditas. Oleh sebab itu, jika berdasarkan pertimbangan Bank diperlukan pengurangan terhadap *loan portfolio* (portepel kredit) Bank, maka Bank biasanya akan menjual piutang fasilitas kreditnya kepada pihak ketiga untuk meningkatkan likuiditas Bank.

5. Bank menilai, berdasarkan pertimbangan baiknya, bahwa *loan portfolio*nya disektor industri tertentu atau di suatu wilayah tertentu terlalu besar sehingga Bank bermaksud untuk menguranginya;

Sektor industri berkembang dengan sangat pesat. Kegiatan perindustrian yang memerlukan dana yang cukup besar menjadi target Bank di dalam menyalurkan fasilitas kreditnya. Hal ini dilakukan dengan harapan Bank akan memperoleh keuntungan yang besar dari bunga yang akan dapat diperolehnya dari kegiatan penyaluran kredit tersebut. Namun demikian, Bank tetap harus memperhatikan berbagai aspek yang dapat mempengaruhi kelangsungan industri atau sektor industri yang dibiayainya itu. Oleh sebab itu, agar Bank tidak menderita kerugian yang besar maka Bank hendaknya tidak memusatkan kegiatan penyaluran fasilitas kreditnya di satu sektor industri tertentu saja. Oleh sebab itu bilamana menurut pertimbangan Bank kegiatan penyaluran fasilitas kredit yang dilakukannya di sector industry tertentu terlalu besar, maka Bank akan menguranginya dengan cara menjual piutang fasilitas kreditnya kepada pihak ketiga.

Selain pertimbangan untuk tidak memusatkan pemberian kredit pada satu sektor industri saja, pengalihan piutang bank yang berupa fasilitas kredit juga dilakukan oleh Bank apabila menurut pertimbangannya, Bank telah menyalurkan fasilitas dalam jumlah yang terlalu besar di satu wilayah dan/atau di suatu negara tertentu. Faktor kondisi ekonomi, sosial dan politik yang kurang kondusif bagi kegiatan bisnis dan industri yang terjadi di wilayah dan/atau Negara dimana debitur berada merupakan salah satu alasan bagi Bank untuk menghentikan penyaluran kreditnya kepada debitur. Hal ini biasanya berkaitan dengan kegiatan pemberian kredit secara sindikasi dimana salah satu kreditur sindikasinya adalah suatu Bank asing. Sebagaimana kita ketahui, kegiatan penyaluran kredit dan transaksi perbankan pada saat ini tidak lagi dilakukan dalam lingkup nasional melainkan sudah dalam lingkup internasional serta melibatkan tidak hanya Bank-Bank nasional namun juga Bank-Bank asing.

6. Bank bermaksud untuk melakukan restrukturisasi terhadap *loan portfolionya*.

Kegiatan penyaluran kredit memang merupakan salah satu sumber pendapatan Bank yang terbesar. Akan tetapi, kegiatan tersebut juga memiliki resiko yang sangat besar pula. Oleh sebab itu, kebijakan perkreditan yang diterapkan oleh Bank tidaklah sama dari waktu ke waktu. Berkenaan dengan hal tersebut, tidak jarang Bank melakukan restrukturisasi terhadap *loan portfolionya*. Restrukturisasi ini dapat dilakukan dengan cara melakukan pengalihan piutang Bank yang timbul dari suatu perjanjian kredit kepada pihak ketiga. Apabila menurut pertimbangan Bank, Bank telah terlalu banyak menyalurkan fasilitas kredit berjangka panjang atau menengah dan Bank bermaksud untuk mengurangnya, maka pengurangan tersebut dapat dilakukan oleh Bank dengan cara menjual piutang Bank yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dimaksud kepada pihak ketiga. Selain itu, penjualan piutang Bank yang berupa fasilitas kredit dapat juga disebabkan karena menurut

pertimbangan Bank, Bank telah terlalu banyak menyalurkan fasilitas kredit jangka pendek dan bermaksud untuk mengurangnya dan menggantikannya dengan penyaluran kredit berjangka panjang atau menengah.

2.1.3 PERJANJIAN CESSIE

Sebagaimana diuraikan di atas, *Cessie* adalah suatu cara untuk melakukan pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru. 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. Hanya saja, person

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 ditujukan 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.

Dalam perjanjian *cessie*, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya. Jika di dalam perjanjian *cessie* yang diatur adalah mengenai pengalihan piutang atas nama, maka piutang atas nama tersebut merupakan objek perjanjian *cessie*. Sebagai objek dalam perjanjian *cessie*, yang diserahkan oleh kreditur selaku pemilik piutang kepada pihak ketiga selaku pembeli piutang adalah berupa piutang yang dimaksud. Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *cessie* itu memberikan hak tagih kepada penerima *cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Dengan dibuatnya perjanjian *cessie*, maka kreditur lama selaku pemilik piutang telah melakukan kewajibannya menyerahkan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam perjanjian *cessie*.

Meskipun penyerahan piutang telah dilaksanakan oleh kreditur lama selaku pemilik piutang kepada kreditur baru, akan tetapi jika setelah dibuatnya perjanjian *cessie* tersebut, karena suatu alasan yang sah, perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang itu ditetapkan pembatalannya oleh pengadilan akibat adanya permohonan pembatalan yang diajukan oleh pihak ketiga, dalam hal ini perjanjian *cessie* tetap sah. Akan tetapi, sehubungan dengan hal itu, kreditur lama selaku pemilik piutang dapat dinyatakan telah melakukan tindakan wanprestasi atas perjanjian *cessie*. Hal yang sama berlaku juga jika setelah perjanjian *cessie* dibuat ternyata di kemudian hari perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu batal demi hukum sehingga kreditur baru tidak dapat melakukan penagihan kepada debitur atas piutang yang dialihkan oleh kreditur kepadanya berdasarkan perjanjian *cessie* yang dimaksud, maka kreditur lama yang melakukan pengalihan piutang itu juga dapat dikatakan telah melakukan tindakan wanprestasi. Namun, batal demi hukum perjanjian kredit tersebut tidak menjadikan perjanjian *cessie* juga batal demi hukum. Perjanjian *cessie* yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerduta dan memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sesuai

dengan KUHPerdara, tetaplah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Berkenaan dengan dimintakannya pembatalan atau batal demi hukum suatu perjanjian kredit, kreditur lama selaku pemilik piutang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas perjanjian *cessie* yang telah dibuat sebelumnya. Wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *cessie* itu dikarenakan objek yang seharusnya diserahkan olehnya kepada kreditur baru berdasarkan perjanjian *cessie* adalah tidak sebagaimana mestinya. Hal ini disebabkan karena di dalam perjanjian *cessie* pada umumnya kreditur yang melakukan pengalihan piutang menjamin bahwa piutang yang merupakan objek perjanjian *cessie* secara sah adalah miliknya sendiri, tidak ada pihak manapun yang turut mempunyai hak apapun juga, tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa dan membebaskan serta melepaskan penerima pengalihan piutang tersebut dari semua tuntutan atau gugatan dari pihak manapun juga mengenai atau yang berhubungan dengan piutang yang dialihkan tersebut. Dengan demikian, apabila setelah dibuatnya perjanjian *cessie* ternyata terdapat pihak yang meminta agar perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan tersebut dibatalkan atau perjanjian kredit itu menjadi batal demi hukum, maka kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan itu dapat dinyatakan telah melanggar perjanjian *cessie* dan melakukan wanprestasi.

Namun demikian, jika perjanjian *cessie* dilakukan sehubungan dengan adanya suatu jual beli piutang atas nama dan setelah dibuatnya perjanjian *cessie* tersebut debitur dinyatakan pailit atau kondisi finansial debitur mengalami penurunan sedemikian rupa sehingga pihak ketiga selaku kreditur baru tidak dapat melakukan penagihan kepada debitur atas piutang yang dialihkan oleh kreditur lama kepadanya, maka kreditur lama yang melakukan pengalihan piutang yang dimaksud tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas hal itu, kecuali jika di dalam perjanjian *cessie*

dikatakan sebaliknya.²⁴ Berkenaan dengan hal ini, sepanjang perjanjian *cessie* dibuat dengan memenuhi ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian *cessie* tetap sah, hanya saja kreditur baru selaku pihak yang menerima pengalihan tidak dapat menerima haknya atas piutang yang dimaksud sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian *cessie*.

Dari uraian di atas tampak bahwa perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit. Agar dapat lebih mudah dipahami, hendaknya terlebih dahulu perlu dimengerti apa yang dimaksud dengan perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir*. Suatu perjanjian disebut sebagai perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir* yaitu apabila ia timbul karena adanya perjanjian pokok. Keberadaan perjanjian *accessoir* ditentukan oleh perjanjian pokoknya. Keabsahan perjanjian pokok tersebut mempengaruhi keabsahan perjanjian *accessoir*nya. Dengan demikian, terdapat keterkaitan dan ketergantungan yang sangat erat antara perjanjian *accessoir* dengan perjanjian pokoknya.

Salah satu contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pengikatan jaminan. Perjanjian pengikatan jaminan timbul karena adanya perjanjian kredit. Perjanjian ini baru ada apabila di dalam perjanjian kredit ditetapkan untuk dibuat suatu perjanjian pengikatan jaminan antara kreditur dengan debitur. Dengan demikian, eksekusi terhadap perjanjian pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan apabila perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya tidak sah atau cacat hukum.

Berbeda dengan perjanjian pengikatan jaminan, perjanjian *cessie* dapat bersifat *accessoir* dan dapat pula tidak bersifat *accessoir*. Apabila pengalihan piutang secara *cessie* dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian *cessie* akan bersifat *accessoir*. Peristiwa hukum yang dimaksudkan itu salah

²⁴ Pasal 1535 KUHPerdara.

satunya dapat berupa jual beli diantara kreditur dengan pihak ketiga. Dalam hal suatu peristiwa jual beli piutang atas nama terjadi mendahului perjanjian *cessie* dan perjanjian *cessie* itu dibuat sebagai suatu *levering* sehubungan dengan transaksi jual beli tersebut maka perjanjian *cessie* ini bersifat *accessoir* dengan perjanjian jual beli piutang sebagai perjanjian pokoknya. Hal tersebut dikarenakan suatu transaksi jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik. Oleh sebab itu, dalam hal objek transaksi jual beli adalah berupa piutang atas nama, maka pengalihan hak milik ini dilakukan dengan cara *cessie*. Akan tetapi, perjanjian *cessie* baru dapat bersifat *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang bilamana perjanjian *cessie* dibuat terpisah dari perjanjian jual beli piutang atas nama dimana perjanjian jual beli piutang itu sebagai perjanjian pokoknya. Namun, jika hal mengenai kesepakatan jual beli piutang atas nama dan penyerahan piutang atas nama tersebut dicantumkan dan/atau diatur di dalam satu perjanjian yang sama yaitu di dalam perjanjian *cessie* maka *cessie* dalam hal ini merupakan peristiwa hukum dan perjanjian *cessie* tidak bersifat *accessoir*.²⁵

Cessie adalah cara pengalihan suatu piutang atas nama. Pengalihan tersebut adalah cara untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda kepada pihak lain. Pengalihan juga merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik apabila dilihat dari sudut pandang pihak yang menerima pengalihan. Berkenaan dengan penyerahan/*levering*, pengalihan piutang atas nama bertujuan untuk menyerahkan dan/atau memindahkan hak milik atas suatu piutang atas nama kepada pihak ketiga. Apabila dilihat dari sudut pandang pihak yang menerima pengalihan, pengalihan piutang atas nama merupakan cara untuk memperoleh hak milik atas tagihan/piutang yang

²⁵ Berkenaan dengan penyerahan kebendaan sehubungan dengan terjadinya perikatan jual beli, R. Setiawan, berpendapat sebagai berikut:

“pada persetujuan jual beli, perikatan untuk menyerahkan barang merupakan perikatan pokoknya, sedangkan kewajiban untuk memelihara barangnya sebagai bapak rumah tangga yang baik sampai barang tersebut diserahkan merupakan perikatan *accessoire*” [R. Setiawan., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cet. 5., (Bandung: Percetakan Binacipta, 1994), hal.43.]

dialihkan.²⁶ Sejak tanggal dimana perjanjian pengalihan piutang berlaku secara efektif, tagihan/piutang atas nama kreditur lama beralih menjadi milik pihak ketiga yang merupakan kreditur baru. Akibatnya, pihak ketiga sejak saat itu menjadi pemilik piutang yang dimaksud dan berhak atas setiap pembayaran yang seyogyanya wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur lama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUHPerduta, hak milik dapat diperoleh dengan cara adanya penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata/*rechtstitel* untuk memindahkan hak milik. Dengan demikian maka agar hak milik dapat berpindah diperlukan tindakan penyerahan/*levering*. Akan tetapi penyerahan ini hanya sah jika dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut. Hal ini sejalan dengan system kausal yang dianut oleh KUHPerduta.²⁷ Oleh sebab itu maka untuk sahnya suatu penyerahan/*levering*, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:²⁸

1. Adanya (atau berdasarkan) suatu *rechtstitel*/peristiwa perdata;
2. Dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan *beschikking* (mengambil tindakan pemilikan).

Sebagaimana telah diuraikan di atas, *cessie* dapat merupakan peristiwa hukum/*rechtstitel* itu sendiri dan dapat pula merupakan suatu *accessoir* dari peristiwa hukum yang mendahuluinya. *Cessie* merupakan peristiwa hukum jika kreditur melakukan pengalihan piutang atas namanya kepada pihak

²⁶ Ketentuan Pasal 584 KUHPerduta menyatakan bahwa:

“ Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; Karen daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”

²⁷ Dalam ilmu hukum dikenal dua doktrin pengalihan hak milik, yaitu teori kausal dan teori abstrak. Menurut teori kausal, keabsahan suatu penyerahan hak milik (*levering*) tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir yang mendasarinya; sedangkan menurut teori abstrak, meskipun perjanjian obligatoir yang mendahului *levering* tidak sah, tetapi *leveringnya* tetaplah sah. (Suharnoko dan Endah Hartati., *op.cit.*hal.108)

²⁸ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang.*, *op.cit.*hal. 11.

ketiga semata-mata didasari oleh kehendaknya sendiri atau karena *cessie* dilakukan tanpa adanya perjanjian pokok yang mendahuluinya. Dalam akta *cessie*, selain hal mengenai penyerahan dan pengalihan hak milik atas piutang atas nama, dapat juga dimuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kesepakatan jual beli piutang atas nama yang dialihkan tersebut. Dengan demikian, *cessie* merupakan peristiwa hukum dan bukan merupakan *accessoir* karena tidak ada perjanjian pokok yang mendahuluinya.

Namun demikian, apabila pengalihan piutang atas nama dilakukan sehubungan dengan peristiwa hukum jual beli piutang antara Bank selaku kreditur dengan pihak ketiga selaku pembeli dan perjanjian jual beli piutang atas nama tersebut dibuat lebih dahulu dan terpisah dari perjanjian pengalihan piutang secara *cessie*, maka *cessie* dalam hal ini merupakan penyerahan/*levering* sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian jual beli piutang yang bersangkutan. Oleh karena peristiwa jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik maka timbul kewajiban bagi Bank (kreditur) selaku penjual untuk menyerahkan dan/atau mengalihkan hak miliknya atas piutang atas nama Bank yang dijual oleh Bank kepada pihak ketiga selaku pembeli bilamana pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar harga sesuai dengan yang disepakati di antara mereka. Dengan demikian, perjanjian *cessie* merupakan *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang atas nama tersebut.

Pengalihan hak milik atas suatu benda hanya dapat dilakukan secara sah oleh orang yang mempunyai kewenangan *beschikking*. Kewenangan *beschikking* adalah kewenangan untuk mengambil tindakan kepemilikan.²⁹ Dalam hal dilakukannya pengalihan piutang, pihak yang berhak dan/atau berwenang untuk mengalihkan piutang adalah kreditur yang memiliki tagihan/piutang itu. Tagihan/piutang yang dimaksudkan di dalam penulisan ini adalah tagihan/piutang yang berasal dari kegiatan pemberian kredit yang

²⁹ *Ibid.*, hal. 26

dilakukan oleh Bank selaku kreditur kepada debiturnya. Oleh karena Bank adalah pihak yang meminjamkan uang maka Bank merupakan pemilik piutang atas debitur yang bersangkutan. Berkenaan dengan itu maka Bank selaku kreditur adalah pihak yang berhak untuk melakukan pengalihan atas piutangnya sebesar jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayarkan oleh debitur kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat di antara Bank dengan debitur yang bersangkutan atau sebesar komitmen Bank berdasarkan perjanjian kredit sindikasi.

Piutang atas nama merupakan benda tidak bertubuh. Oleh sebab itu maka penyerahan fisik tidak mungkin untuk dilakukan. Sehubungan dengan hal tersebut maka adanya suatu perjanjian tertulis, baik itu berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan, adalah merupakan sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi di dalam melakukan pengalihan piutang atas nama. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara. Namun, keberadaan perjanjian *cessie* yang dibuat baik secara otentik atau dibawah tangan itu belum akan mengikat dan/atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana hal mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui/disetujui olehnya. Meskipun demikian, ketidaktahuan dan/atau tidak diberitahukannya kepada debitur oleh kreditur baru mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* tersebut tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian *cessie*. Sepanjang perjanjian *cessie* memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditetapkan di dalam KUHPerdara, maka perjanjian *cessie* tetap berlaku dan sah. Akan tetapi, bilamana debitur tetap menganggap Bank sebagai krediturnya dan melakukan pembayaran dan/atau pelunasan hutangnya kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat diantara mereka, jika perbuatan ini dilakukan oleh karena ketidaktahuannya mengenai telah terjadi pengalihan atas piutang yang dimaksud dari Bank kepada pihak ketiga selaku kreditur baru, maka hal itu tidak dapat dipersalahkan kepada debitur.

Meskipun di dalam KUHPerdato 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 KUHPerdato.³⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdato 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 pemiliknya.³¹ 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 KUHPerdato.

Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdato 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.

³⁰ Yanti Fristikawati, *Laporan Penelitian Cessie*, op.cit.hal.7

³¹ Tan Thong Kie, *Op.cit*, hal. 691.

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 dalamnya³².

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”

Dengan memperhatikan ketentuan tersebut 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 Notaris³³ (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 adalah merupakan suatu akta otentik.

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:

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *loc.cit.* Pasal 1870.

³³ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun2004.

- i. Awal akta atau kepala akta;
- ii. Badan akta; dan
- iii. 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 Asasi 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.³⁴ Dengan demikian maka, seorang notaries 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.

³⁴ *Ibid.*, Pasal 18

Sebagaimana dipersyaratkan oleh undang-undang, pengalihan piutang atas nama harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan.³⁵ 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 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.

2.1.4 KETERKAITAN *CESSIE* DENGAN PERJANJIAN KREDIT

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 KUHPerduta. Di dalam KUHPerduta, kesepakatan mengenai pinjam meminjam uang itu harus dinyatakan di dalam suatu pernyataan tegas.³⁶ Pernyataan tersebut diantaranya memuat janji debitur untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan jumlah-jumlah uang yang terhutang olehnya kepada kreditur pada

³⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *loc.cit.* Pasal 613

³⁶ *Ibid.* Pasal 1757

waktu yang telah ditentukan.³⁷ 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 dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPerdota.

Apabila kita melihat ketentuan Pasal 1381 KUHPerdota, terdapat sepuluh perbuatan hukum yang mengakibatkan hapus dan berakhirnya suatu perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUHPerdota 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-Undang³⁸ menetapkan bahwa pengalihan piutang atas nama baru memberikan akibat kepada debitur jika debitur telah diberitahukan atau telah menyetujui pengalihan tersebut secara tertulis. Namun, pemberitahuan itu harus didukung dengan bukti yang

³⁷ *Ibid.* Pasal 1763

³⁸ *Ibid.*, Pasal 613

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 tidak 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 bank³⁹. 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 KUHPerduta.

Meskipun perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit, namun perjanjian *cessie* tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit. Dengan demikian maka dalam hal pengalihan piutang secara *cessie* dilakukan

³⁹ 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.
- (Sutan Remy Sjahdeini, *Kredit Sindikasi*, Jakarta, PT Pustaka Utama Grafitti, cet kedua, 1997, hal. 71)
- ⁴⁰ 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.

2.1.5 CESSIE dan ASSIGNMENT

Kegiatan pengalihan piutang merupakan suatu hal yang dapat terjadi di lingkungan perbankan. Piutang yang dialihkan tersebut adalah piutang yang timbul dari kegiatan penyaluran fasilitas kredit yang dilakukan oleh Bank kepada debiturnya. Pengalihan piutang di dunia perbankan ini pada umumnya terjadi sebagai tindak lanjut dari adanya peristiwa jual beli atas piutang yang bersangkutan. Hal itu terjadi jika Bank selaku kreditur menjual piutang fasilitas kreditnya kepada pihak ketiga dimana pihak ketiga tersebut selanjutnya akan menjadi kreditur baru. Dalam hal yang demikian ini, perjanjian kredit tetap berlaku, hanya saja subjek/person krediturnya berganti kepada kreditur baru.

Kegiatan penjualan kredit yang dikenal secara umum adalah loan *sales* dan *sales of loan facility*⁴¹. *Loan Sales* adalah penjualan atas pinjaman bank yang telah timbul karena telah digunakannya seluruh dana dari kredit itu oleh penerima kredit berdasarkan perjanjian kredit yang berlaku.⁴² Dalam hal ini, fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur umumnya adalah fasilitas Kredit dalam bentuk fasilitas pinjaman dengan cara pembayaran secara mengangsur. Dengan demikian, maka yang dijual oleh Bank selaku kreditur adalah hak-hak Bank untuk menerima pembayaran atas angsuran pokok berikut dengan bunga pinjaman dan/atau mengambil pelunasan atas

⁴¹ Remy Sjahdeini, *Kredit Sindikasi, op.cit*, hal. 82

⁴² *Ibid.*

fasilitas kredit dan/atau setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit, termasuk tapi tidak terbatas pada bunga, denda dan/atau biaya-biaya lain yang wajib dibayarkan oleh Debitur kepada Bank.

Selain daripada *loan sales*, kegiatan penjualan kredit yang juga dikenal secara umum adalah *Sales of Loan Facility*. *Sales of loan facility* adalah penjualan kredit yang dapat terjadi pada fasilitas kredit yang berbentuk revolving (*revolving loan*).⁴³ Dalam penjualan kredit secara *Sales of Loan Facility*, penjualan kredit tidak hanya terbatas pada penjualan terhadap hak-hak suatu Bank untuk memperoleh pembayaran bunga dan pokok dari dana kredit yang telah digunakan oleh debitur, melainkan juga terhadap dana dari *revolving loan* itu yang belum digunakan oleh debitur. Hal ini dikarenakan dalam suatu *revolving loan*, debitur dapat mempergunakan dana kredit tidak secara keseluruhan dari total fasilitas kredit yang diterimanya dari Bank. Apabila debitur telah melunasi dana kredit yang telah digunakannya maka debitur dapat mempergunakan kembali dana tersebut sampai jumlah setinggi-tingginya sebagaimana yang diberikan oleh Bank berdasarkan perjanjian kredit. Hal itu dapat dilakukan oleh debitur secara berulang kali di dalam jangka waktu berlakunya perjanjian kredit.

Dengan terjadinya kegiatan penjualan kredit, timbul kewajiban bagi kreditur selaku penjual untuk melakukan penyerahan dan/atau pengalihan hak miliknya atas piutang yang timbul sehubungan dengan kegiatan penyaluran fasilitas kredit kepada pihak pembeli. Pengalihan piutang tersebut tidak hanya dikenal di Indonesia, melainkan juga di kenal di Negara-negara lain di dunia. Akan tetapi penerapannya tidak selalu sama antara Negara yang satu dengan Negara yang lain. Hal ini tergantung pada hukum yang berlaku di Negara yang bersangkutan.

⁴³ *Ibid.*, hal. 83

Dalam sistem hukum *common law*, pengalihan piutang tidak berarti pengalihan kewajiban dari kreditur lama kepada kreditur baru. Pembatasan dalam hal pengalihan ini adalah berdasarkan *the doctrine of privity of contract* yang berkembang pada pertengahan abad ke-19. Sehubungan dengan doktrin tersebut dikatakan bahwa:⁴⁴

“only parties to a contract may sue for breaches of that contract, notwithstanding that some third party may be damnified by the breach and intentionally so damnified”

Berdasarkan doktrin tersebut di atas jelas sekali bahwa hanya para pihak yang membuat dan/atau mengikatkan diri di dalam perjanjian saja yang dapat dituntut untuk melakukan kewajibannya. Dengan demikian, dalam hal pihak ketiga tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian, pihak ketiga tersebut tidak dapat dituntut dengan tuntutan berupa apapun juga karena pihak ketiga yang bersangkutan bukan merupakan pihak yang terdapat di dalam perjanjian itu. Hal ini jelas menunjukkan bahwa suatu kewajiban tidaklah dapat dialihkan kepada pihak ketiga manapun kecuali apabila pihak ketiga yang bersangkutan dengan tegas menyatakan menerima kewajiban yang dimaksud sebagai kewajibannya.

Di kalangan lembaga perbankan internasional, pengalihan piutang biasa dikenal dengan sebutan “*assignment*”. *Assignment* terjadi dalam hal Bank menjual piutang dalam bentuk fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada debiturnya kepada Bank pembeli dengan cara melakukan pengalihan (*assigning*) hak-haknya terhadap debitur /penerima kredit kepada Bank pembeli.⁴⁵ Dengan demikian maka pengalihan yang dimaksudkan di dalam suatu *assignment* adalah pengalihan hak yang dimiliki oleh kreditur lama kepada kreditur baru dan bukan pengalihan kewajibannya.

Menurut hukum Inggris, setelah terjadinya *assignment*, Bank pembeli berhak untuk mendapatkan pembayaran bunga dan angsuran pokok dari

⁴⁴ Lennox., *loc.cit.*

⁴⁵ Remy Sjahdeini., *op.cit.*hal. 85

penerima kredit oleh karena hak-hak kontraktual dari Bank penjual atas pembayaran bunga dan angsuran pokok itu telah ditransfer kepadanya dengan terjadinya *assignment* tersebut. *Assignment* itu dapat berlangsung dengan berdasarkan ketentuan section 136 (1) dari *Law of Property Act 1925* atau berdasarkan hukum equity.⁴⁶ *Assignment* yang berlangsung berdasarkan *Law of Property Act 1925* disebut *legal assignment*, sedangkan yang berlangsung berdasarkan hukum equity disebut *equitable assignment*. Untuk memahami secara jelas bagaimana *legal assignment* itu terjadi dan berlaku, berikut ini dikutip section 136 (1) dari *Law of Property Act 1925* sebagai berikut.⁴⁷

“any absolute assignment by writing under the hand of the assignor (not purporting to be by way of charge only) of any debt or other legal thing in action, of which express notice in writing has been given to the debtor, trustee or other person from whom the assignor would have been entitled to claim such debt or thing in action, is effectual in law (subject to equities having priority over the right of assignee) to pass and transfer from the date of such notice:

- (a) *The legal right to such debt or thing in action;*
- (b) *All legal and other remedies for the same; and*
- (c) *The power to give a good discharge for the same without the concurrence of the assignor”*

Berdasarkan ketentuan section 136 (1) *Law of Property Act 1925* di atas, *assignment* harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. *Assignment* harus dilakukan secara tertulis oleh pihak yang melakukan *assignment* tersebut (*assignor*). Kewajiban untuk melakukan secara tertulis ini hendaknya tidak selalu diartikan secara harafiah bahwa *assignor* harus menuliskannya dengan tulisan tangannya sendiri. Meskipun di dalam klausula di atas dinyatakan demikian, namun kehendak dan/atau perbuatan *assignment* tersebut dapat dibuat dalam bentuk suatu akta/surat tertulis yang ditandatangani oleh *assignor* yang bersangkutan.
2. *Assignment* harus diberitahukan secara tertulis kepada debitur.

⁴⁶ Remy Syahdeini., *ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*, hal.86.

3. *Assignment* yang dimaksudkan di dalam klausula di atas adalah *absolute assignment*, artinya bahwa pengalihan yang dilakukan adalah pengalihan mutlak. Pengalihan mutlak ini mengandung pemahaman bahwa yang dialihkan adalah seluruh hak yang berkenaan dengan piutang kreditur atau seluruh hak *assignor*. Dengan demikian, meskipun secara tegas tidak dilarang, akan tetapi berdasarkan klausula di atas, pengalihan sebagian dari piutang atau sebagian dari hak *assignor* (kreditur) tidaklah dapat dilakukan.

Dari apa yang ditetapkan di dalam *section 136 (1) Law of Property Act 1925*, pengalihan sebagian dari piutang kreditur tidaklah dapat dilakukan. Oleh sebab itu, klausula ini dianggap tidak sepenuhnya dapat mengakomodir kepentingan dan/atau keinginan kreditur bilamana kreditur hanya ingin mengalihkan sebagian dari keseluruhan piutangnya. Dalam hal yang demikian itu, *assignment* dapat dilakukan menurut cara yang berlaku bagi pelaksanaan *equitable assignment*, dimana *equitable assignment* dapat dilakukan dalam hal hanya sebagian saja dari piutang itu yang ingin ditransfer.⁴⁸

Hal mengenai *assignment* kemudian diatur kembali di dalam *the London Loan Market Association Multicurrency Term and Revolving Facilities Agreement (LMA Agreement)*. Dalam *LMA Agreement* dibuatlah suatu standar mengenai prosedur pengalihan yang berlaku pada sindikasi kredit. *LMA Agreement* ini dirumuskan berdasarkan *Contract ACT 1999* yang berlaku di Inggris dan prinsip-prinsip kontraktual. *LMA Agreement* tersebut berlaku dan/atau diterapkan juga di Australia dan di Negara-negara

⁴⁸ *Ibid.* hal. 87.

common law lainnya seperti Hongkong dan Singapura.⁴⁹ Dalam *LMA Agreement* dikatakan bahwa:⁵⁰

“Under a syndicated loan, existing financiers to a borrower can transfer their interest to other financiers”.

Dengan demikian maka pengalihan piutang dimungkinkan untuk dilakukan di dalam kegiatan penyaluran kredit secara sindikasi.

Berdasarkan *LMA Agreement*, prosedur pengalihan dalam kredit sindikasi dilakukan berdasarkan klausula 24.5. Di dalam klausula tersebut ditetapkan:⁵¹

“(a) subject to the conditions set out in Clause 24.2 (Conditional of assignment or transfer) a transfer is effected in accordance with paragraph (b) below when the Agent executes an otherwise duly completed Transfer Certificate delivered to it by the Existing Lender and the New Lender...

(b) on the Transfer Date:

- (1) to the extent that in the transfer of certificate, the existing lender seeks to transfer by novation its right, benefits and obligations under the Finance Documents, each of the Obligors and the Existing Lender shall be released from further obligations towards one another under the Finance Document and their respective rights and benefits against one another shall be cancelled (being the “Discharged Rights and Obligations”);*
- (2) each of Obligors and the New Lender shall assume obligations towards one another and/or acquire rights against one another which differ from the Discharged Rights and Obligations only in so far as that the Obligor and the New Lender have assumed and/or acquired the same in place of that Obligor and the Existing Lender;*
- (3) The Agent, the Arranger, the New Lender and other Lenders shall acquire the same rights and assume the same obligations between themselves as they would have acquired and assumed had the New Lender been Original Lender with right and/or obligations*

⁴⁹ Berdasarkan tulisan Lennox, T.M yang berjudul “*Transfer of Obligation*” yang dipublikasikan di dalam *Melbourne Journal of International Law* 209; (2001) disebutkan bahwa: “*LMA Agreement is governed by the law of United Kingdom and the contractual principles and equally applicable in Australia, Hongkong and Singapore. An Objection may be made on the basis the Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999 applies in the United Kingdom*”.

⁵⁰ Lennox, T. M., “*Transfer of Obligation*”, (*Melbourne Journal of International Law* 209,2001)

⁵¹ *Ibid*

acquired or assumed by it as a result of transfer ad to that extent, the Agent, the Arranger and the Existing Lender shall each be released from further obligations to each other under this Agreement; and

(4) *The New Lender shall become party as a lender.”*

Dengan memperhatikan klausula 24.5 LMA Agreement di atas, tampak bahwa pengalihan kredit dalam suatu sindikasi kredit harus dilakukan secara tertulis dengan suatu akta/surat pengalihan (*Transfer of Certificate*). Mengingat bahwa di dalam suatu sindikasi kredit melibatkan lebih dari satu kreditur maka pengalihan tersebut barulah efektif pada saat *Agent* menerima *Transfer of Certificate* yang dibuat oleh kreditur sindikasi yang bersangkutan dengan kreditur baru. Dalam klausula 24.5 LMA Agreement di atas, pengalihan kredit sebagaimana yang dimaksud di dalam klausula itu juga dapat terjadi dengan cara novasi. Jika pengalihan kredit dilakukan secara novasi, maka perjanjian kredit yang telah ada menjadi berakhir dan tidak berlaku bagi kreditur yang baru. Selain dapat dilakukan dengan cara novasi, pengalihan kredit dalam suatu sindikasi kredit dapat juga dilakukan dengan cara dimana hak dan kewajiban kreditur dan debitur yang telah ada tetap berlaku bagi kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur lama. Dalam hal yang terakhir ini tampak adanya kesamaan dengan pengalihan piutang secara *cessie*. Sama halnya dengan pengalihan piutang secara *cessie*, *assignment* dapat pula tidak mengakibatkan perjanjian kredit yang dibuat diantara kreditur lama dan debitur menjadi batal. Perjanjian kredit yang telah dibuat diantara debitur dengan kreditur tetap berlaku hanya saja person kreditur lama digantikan dengan kreditur baru. Kesamaan lainnya dengan *cessie* adalah bahwa *assignment* harus juga dilakukan secara tertulis.

Meskipun tampaknya hampir sama dengan *cessie*, namun berdasarkan klausula 24.5 LMA Agreement yang dialihkan dalam hal ini hanyalah hak kreditur lama kepada kreditur baru, sedangkan kewajibannya tidaklah dapat dialihkan. Agar kewajiban dari kreditur lama, sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian kredit yang menimbulkan piutang yang dialihkan itu,

menjadi kewajiban kreditur baru sehubungan dengan adanya pengalihan kredit maka kreditur yang baru harus menyatakan menerima segala kewajiban kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit yang telah diibuatnya dengan debitur sebagai kewajiban kreditur baru tersebut. Hal inilah yang membedakan *cessie* dengan *assignment*. Perbedaan *cessie* dengan *assignment* adalah karena pengalihan piutang secara *cessie* adalah juga meliputi pengalihan setiap dan seluruh hak dan kewajiban kreditur lama kepada kreditur baru. Selama kreditur lama masih memiliki kewajiban kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit yang telah dibuat diantara mereka, maka dengan dialihkannya piutang secara *cessie*, kewajiban kreditur lama tersebut beralih kepada kreditur yang baru.

2.2 AKIBAT CESSIE TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN

2.2.1 HAK TANGGUNGAN DAN PERJANJIAN KREDIT

Pengalihan atas piutang yang timbul dari suatu perjanjian kredit tidak dapat dipisahkan dari pengalihan hak kreditur lama atas jaminan yang menjamin fasilitas kredit itu kepada kreditur baru. Hal ini disebabkan karena demi melindungi kepentingan kreditur dan untuk menjamin pembayaran kembali dan/atau pelunasan atas setiap jumlah uang yang terhutang oleh debitur kepada Bank, maka di dalam perjanjian kredit yang dibuat diantara Bank dengan debitur dapat disepakati adanya penyerahan jaminan oleh debitur kepada Bank.

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 KUHPerdara 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 perserorangan, 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 berarti bahwa Bank tidak memiliki jaminan atas piutangnya itu. Dengan berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, Bank tetap memiliki jaminan atas piutangnya yaitu meliputi segala kebendaan debitur, namun kedudukan Bank tidak diutamakan dari para 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 dan/atau Fidusia.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) 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.”

Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan memiliki unsur-unsur pokok, sebagai berikut.

- 1 Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- 2 Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3 Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4 Hutang yang dijamin adalah suatu hutang tertentu.

- 5 Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam UUHT tidak hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah tetapi juga atas benda-benda berupa bangunan, tanaman yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Hal ini di dasarkan kepada sistem hukum pertanahan di Indonesia yang menganut asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal yang dimaksudkan ini mengandung pengertian bahwa benda-benda yang ada di atas/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 di atas tanah diikutsertakan sebagai jaminan atas hutanga debitur kepada kreitur maka hal ini harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁵²

Sehubungan dengan pembebanan suatu jaminan dengan Hak Tanggungan, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

- 1 Subyek Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa yang dapat memberikan Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek 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 UUHT ditentukan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah

⁵² Indonesia, *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan, loc.cit.* Pasal 4 ayat (4)

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:

1 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.

2 Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum.

Obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sebagaimana yang ditentukan di dalam Pasal 4 UUHT. Ketentuan mengenai obyek Hak Tanggungan ini selain diatur dalam Pasal 4 UUHT juga diatur pula dalam Pasal 27 UUHT. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 dan Pasal 27 UUHT tersebut, hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan adalah meliputi:

- i. Hak Milik (HM)
- ii. Hak Guna Usaha (HGU)
- iii. Hak Guna Bangunan (HGB)
- iv. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

Sebagai suatu jaminan hutang, Hak Tanggungan memiliki sifat sebagai berikut:

- 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 krediturlainnya. Hak untuk didahulukan (*hak preference*) ini diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT.

- 2 Hak Tanggungan selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*).

Demi melindungi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan, meskipun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan, kreditur pemegang Hak Tanggungan masih tetap dapat menggunakan haknya sehubungan dengan pemberian Hak Tanggungan tersebut bilamana debitur yang hutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan itu melakukan wanprestasi dan/atau tidak membayar kembali hutang-hutangnya kepada kreditur. Hal ini dijamin oleh Pasal 7 UUHT. Dalam Pasal 7 UUHT tersebut dinyatakan dengan tegas bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

- 3 Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.

Asas spesialitas dan asas publisitas merupakan asas yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan serta mengikat pihak ketiga. Asas spesialitas diatur dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT yang meliputi subyek dan obyek Hak Tanggungan serta hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Maksud asas spesialitas ini adalah bahwa demi adanya suatu kepastian hukum maka Hak Tanggungan hanya dapat diberikan oleh dan kepada pihak yang berhak dengan tujuan untuk menjamin hutang tertentu atas debitur tertentu. Sedangkan asas publisitas sebagaimana yang diatur dalam

Pasal 13 Ayat (1) UUHT bertujuan agar pihak ketiga yang berkepentingan mengetahui perihal telah dibebankannya suatu objek dengan Hak Tanggungan. Oleh sebab itu maka Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan 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 lembaga *parate executie*.

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 dimiliki 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.⁵³ Akan tetapi, jika terdapat sisa hasil penjualan, maka sisa hasil penjualan itu tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

⁵³ *Prinsip-prinsip Dasar Hak Tanggungan Atas Tanah*, oct 1, 2009., http://www.notaris_indonesia@yahoogroups.com

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 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 sebutan 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.

Sehubungan dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT, Sutan Remy Sjahdeini memberikan tanggapan dengan menyatakan bahwa⁵⁴:

“Perjanjian dengan hanya berupa satu Hak Tanggungan bagi beberapa kreditur berdasarkan beberapa perjanjian kredit bilateral antara debitur yang sama dengan masing-masing kreditur itu, hanyalah mungkin dilakukan apabila sebelumnya (sebelum kredit diberikan oleh kreditur-kreditur itu) telah disepakati oleh semua kreditur. Seluruh kreditur bersama-sama harus bersepakat bahwa terhadap kredit yang akan diberikan oleh masing-masing kreditor (bank) kepada satu debitur yang sama itu, jaminannya adalah berupa satu Hak Tanggungan saja bagi mereka bersama-sama kredit dari kesemua kreditur diberikan secara serentak. Bila tidak demikian halnya, para kreditur itu akan menjadi pemegang Hak Tanggungan pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya. Masing-masing kreditur pasti akan saling mendahului untuk memperoleh hak yang diutamakan terhadap kreditur yang lain.”

2.2.2 AKIBAT CESSIE TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN BAGI KREDITUR

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

⁵⁴ *Ibid.*

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

Tanggungannya 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, Sutan Remy Sjahdeini berpendapat sebagai berikut.⁵⁵

“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 kreditor lama kepada kreditor 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 debitor kepada satu kreditor berdasarkan satu perjanjian kredit, pengalihan hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan lebih mudah karena tidak perlu melibatkan banyak pihak. Sebagai kreditor yang baru, pihak ketiga dapat dengan segera menerima sertipikat hak tanggungan dan melakukan pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditor lama kepada dirinya.

Keadaan di atas sedikit berbeda bilamana objek Hak Tanggungan tersebut juga menjamin hutang debitor kepada lebih dari satu kreditor. Dalam

⁵⁵ *Ibid.*

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 Tanggungan, 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 KUHPerdara.

Sehubungan dengan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan akibat terjadinya pengalihan atas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, Kantor Pertanahan akan mencatatkan peralihan itu pada

buku tanah Hak Tanggungan dan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan itu pada Sertipikat Hak Tanggungan dan pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sejak tanggal dilakukannya pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan tersebut maka pengalihan Hak Tanggungan itu berlaku dan mengikat pula bagi pihak ketiga.

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.

2.3 AKIBAT CESSIE TERHADAP JAMINAN FIDUSIA

2.3.1 TINJAUAN UMUM JAMINAN FIDUSIA

Pasal 1 UUFidusia memberikan batasan dan pengertian sebagai berikut :

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda, sedangkan jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu,

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.”

Dari definisi di atas jelas bahwa Fidusia dibedakan dari Jaminan Fidusia. Fidusia merupakan proses pengalihan hak kepemilikan sedangkan Jaminan Fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

Sebelum berlakunya UUFidusia, dikenal lembaga jaminan fidusia dalam bentuk “*fiduciaire eigendoms overdraft*” (FEO) yang berarti pengalihan hak milik secara kepercayaan. Jaminan FEO ini timbul sebagai perkembangan dari ketentuan dalam pasal 1152 ayat (2) KUHPerdara yang mengatur tentang gadai. Dalam pasal tersebut kekuasaan atas benda yang digadaikan tidak boleh berada pada pemberi gadai. Larangan ini mengakibatkan pemberi gadai tidak dapat mempergunakan benda yang digadaikan untuk keperluan usahanya jika objek yang digadaikan itu adalah barang bergerak yang diperlukan untuk kegiatan usaha pemberi gadai yang bersangkutan. Oleh sebab itu maka diciptakanlah suatu lembaga jaminan yang dapat mengatasi permasalahan tersebut. Lembaga jaminan itu bernama lembaga jaminan fidusia.

Jaminan Fidusia adalah pengembangan dari gadai. Sama halnya dengan gadai, objek jaminan fidusia juga meliputi benda-benda bergerak. Benda bergerak yang dapat diserahkan sebagai jaminan secara fidusia meliputi pula benda bergerak yang berwujud dan tidak berwujud. Selain itu benda tidak bergerak khususnya yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT dapat pula diserahkan sebagai jaminan secara fidusia.

Demi adanya suatu kepastian hukum, pemberian jaminan secara fidusia diwajibkan untuk memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas yang dimaksud adalah bahwa objek jaminan yang diserahkan secara fidusia harus tertentu. Sedangkan asas publisitas adalah bahwa setiap penyerahan jaminan secara fidusia harus didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia. Pendaftaran ini bertujuan agar untuk memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditur selaku penerima fidusia serta untuk melindungi kepentingan kreditur tersebut terhadap pihak ketiga.

2.3.2 AKIBAT CESSIE TERHADAP JAMINAN FIDUSIA BAGI KREDITUR

Pemberian jaminan secara fidusia ini lebih disukai karena penguasaan objek yang dijaminkan tetap berada di dalam penguasaan Pemberi Fidusia, meskipun objek tersebut adalah sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya. Dengan adanya lembaga jaminan fidusia ini, kegiatan industri tetap dapat terus berjalan meskipun mesin-mesin yang dipergunakan untuk kegiatan industri tersebut telah dijaminkan secara fidusia oleh perusahaan itu guna kepentingan kreditur yang menerima fidusia.

Sama halnya dengan pembebanan jaminan dengan Hak Tanggungan, pemberian jaminan secara fidusia sangat umum dipergunakan untuk menjamin suatu hutang yang timbul dari perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank selaku kreditur dengan debiturnya. Hal ini disebabkan karena pembebanan jaminan dengan Hak Tanggungan ataupun pemberian jaminan secara fidusia memberikan keleluasaan kepada debitur dan/atau pemilik jaminan untuk tetap dapat menikmati dan/atau mempergunakan objek jaminan tersebut meskipun objek jaminan yang bersangkutan telah dijaminkan kepada Bank serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Pemberian jaminan secara fidusia dapat dilakukan untuk menjamin beberapa hutang yang timbul dari beberapa perjanjian kredit yang berbeda. Hal ini terjadi sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit secara *club deal*. Pemberian jaminan secara fidusia itu dapat juga dilakukan untuk kepentingan beberapa kreditur sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit secara sindikasi. Apabila atas satu benda yang sama dijadikan sebagai jaminan fidusia lebih dari satu perjanjian kredit sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit secara *club deal*, maka pendaftaran fidusia haruslah

dilakukan dengan satu perjanjian pemberian jaminan fidusia. Sedangkan pembagian hak masing-masing kreditur atas objek fidusia itu diatur secara khusus di dalam perjanjian pembagian jaminan (*security sharing agreement*).

Pasal 17 UUFidusia melarang untuk dilakukannya fidusia ulang atas objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Objek jaminan yang telah diberikan secara fidusia kepada kreditur tidak dapat diserahkan lagi secara fidusia kepada kreditur yang lain. Hal ini berlaku juga bagi kreditur yang menerima jaminan secara fidusia. Meskipun dikatakan bahwa penyerahan jaminan secara fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan⁵⁶, namun penerimaan fidusia sebagai jaminan adalah sesuai dengan maksud para pihak, yang tidak lain memang hanya bermaksud untuk menutup perjanjian penjaminan dan dengan konsekuensinya, walaupun ada “penyerahan hak milik” sebagai jaminan maka “hak milik” itu hanyalah memberikan kewenangan kepada kreditur sebagai pemegang jaminan saja.⁵⁷ Dengan demikian maka atas setiap objek yang telah dijamin secara fidusia tidaklah dapat untuk diserahkan lagi secara fidusia pada waktu yang lain kepada pihak manapun, baik itu oleh pemberi fidusia selaku pemilik objek jaminan yang sebenarnya maupun oleh kreditur selaku penerima fidusia.

Penyerahan jaminan secara fidusia bukan merupakan pengalihan hak kepemilikan dalam arti yang sesungguhnya. Pengalihan hak kepemilikan yang dimaksudkan di sini lebih ditekankan kepada pemberian hak kepada penerima fidusia sebagai pemegang hak jaminan untuk diutamakan dari para kreditur lainnya⁵⁸. Oleh sebab itu penerima fidusia tidak dapat bertindak dengan bebas dan/atau leluasa sebagai layaknya pemegang hak milik yang sebenarnya.

Sebagai suatu hak, fidusia dapat beralih atau dialihkan kepada pihak yang lain. Apabila suatu yang piutang timbul dari suatu perjanjian kredit dimana kredit yang diberikan itu dijamin dengan Fidusia, maka jika kredit

⁵⁶ Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia., *op.cit.*, Pasal 1 ayat (1)

⁵⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan; Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, cet.2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 161.

⁵⁸ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia.*, *op.cit.* Pasal 27

tersebut dialihkan oleh kreditur dengan cara *cessie*, hak kreditur tersebut sebagai penerima fidusia akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit yang dimaksud. Pengalihan secara *cessie* terhadap hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur yang baru. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 19 UUFidusia. Dengan demikian dalam hal terjadinya pengalihan piutang yang dimaksud, maka tanpa perlu dilakukan perbuatan hukum apapun, hak dan kewajiban penerima fidusia tersebut demi hukum akan beralih kepada pihak ketiga yang bersangkutan.

Pengalihan fidusia yang dilakukan karena terjadi pengalihan piutang secara *cessie* tidak merupakan fidusia ulang. Hal ini disebabkan karena fidusia itu tetap menjamin hutang yang sama yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara penerima fidusia dengan debitur. Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan perjanjian kredit yang telah dibuat diantara kreditur dengan debiturnya yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan oleh kreditur tersebut menjadi hapus. Dengan terjadinya pengalihan piutang itu perjanjian kredit berikut pula perjanjian-perjanjian lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut tetap berlaku dan mengikat kreditur dan debitur, hanya saja person krediturnya telah beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru.

Agar penyerahan jaminan secara fidusia mempunyai kepastian hukum yang melindungi kepentingan kreditur yang merupakan peneerima fidusia, UUFidusia mewajibkan untuk dilakukannya pendaftaran di kantor pendaftaran fidusia. Kewajiban pendaftaran ini diwajibkan atas setiap benda yang dibebani dengan jaminan fidusia, termasuk pula dalam hal terjadinya pengalihan fidusia sehubungan dengan terjadinya pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia tersebut.⁵⁹ Dalam hal pendaftaran fidusia itu dilakukan

⁵⁹ *Ibid.*, Pasal 11 ayat (1) juncto Pasal 19 ayat (2)

sehubungan dengan terjadinya pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia tersebut, maka yang diwajibkan untuk melakukan pendaftaran fidusia adalah kreditur Baru.⁶⁰

Dalam hal objek jaminan fidusia yang didaftarkan adalah untuk kepentingan lebih dari satu kreditur berdasarkan suatu perjanjian kredit sindikasi, dengan kesepakatan diantara para kreditur, pendaftaran fidusia dapat dilakukan oleh agen jaminan yang ditunjuk sebagai kuasa yang mewakili kepentingan para kreditur tersebut. Sehubungan dengan hal pendaftaran ini, para kreditur sindikasi yang namanya tertulis di dalam buku daftar fidusia memiliki kedudukan yang sama terhadap objek jaminan fidusia yang bersangkutan. Oleh karena besarnya partisipasi tiap-tiap kreditur sindikasi di dalam perjanjian kredit sindikasi tidak sama, maka hak masing-masing kreditur tersebut di dalam mengambil pelunasan piutangnya disesuaikan dengan besar partisipasinya masing-masing. Kesepakatan mengenai pembagian jaminan ini dapat dituangkan di dalam perjanjian kredit sindikasi dan dapat pula dibuat secara terpisah di dalam perjanjian pembagian jaminan (*Security Sharing Agreement*). Di dalam praktek, para kreditur sindikasi dapat memberikan kuasa kepada agen jaminan (*security agent*) untuk bertindak sebagai penerima fidusia guna kepentingan para kreditur sindikasi. Apabila pendaftaran fidusia dilakukan dengan mencantumkan nama agen jaminan sebagai penerima fidusia, maka dalam hal terjadinya penggantian kreditur karena terjadinya pengalihan piutang secara *cessie*, tidak perlu lagi dilakukan pendaftaran di kantor pendaftaran fidusia sehubungan dengan terjadinya pengalihan tersebut.

⁶⁰ *Ibid.*, Pasal 19 ayat (2)

BAB 3

PENUTUP

3.1 SIMPULAN

Dari uraian-uraian yang telah disampaikan pada Bab I dan Bab II di depan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. *Cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan piutang atas nama tanpa mengakibatkan perjanjian kredit/ pinjam meminjam uang yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut menjadi hapus. Meskipun tampak bahwa perjanjian *cessie* memiliki keterkaitan dengan perjanjian kredit, namun perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit tersebut.
2. Dengan beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan maka hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berpindah dan beralih kepada pihak yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Pengalihan pemegang Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dimana Hak tersebut di daftarkan dengan menyerahkan dan/atau memperlihatkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan dari kreditur lama kepada kreditur yang baru.
3. Dengan beralihnya piutang yang dijamin dengan fidusia maka hak kreditur sebagai penerima fidusia beralihnya demi hukum kepada pihak yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud (kreditur yang baru). Pengalihan hak penerima fidusia tersebut wajib didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia dimana fidusia tersebut telah didaftarkan dengan menyerahkan dan/atau memperlihatkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan dari kreditur lama kepada kreditur yang baru.

3.2 SARAN

1. *Cessie* hendaknya dapat diatur secara lebih jelas di dalam buku ke tiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana halnya subrogasi dan novasi. Hal ini dikarenakan *cessie* tidak hanya mengenai hal penyerahan suatu kebendaan tidak bertubuh saja melainkan juga berkaitan erat dengan hal mengenai perikatan.
2. Para ahli hukum di Indonesia hendaknya dapat lebih meningkatkan kontribusinya di dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai *cessie* melalui karya-karyanya, baik yang berupa buku teks ataupun tulisan-tulisan ilmiah. Hal ini disebabkan karena kurangnya buku-buku di bidang ilmu hukum yang secara khusus membahas mengenai konsep hukum *cessie* dan permasalahan hukumnya di dalam praktek.