



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN
KREDITUR BARU YANG TIMBUL KARENA
PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*):
STUDI KASUS GOAL TRADING ASSETS, LTD. DENGAN
BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum

BONIFASIUS AJI KUSWIRATMO

NPM: 1006736444

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER HUKUM**

JAKARTA

2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Bonifasius Aji Kuswiratmo

NPM : 1006736444

Tanda Tangan :

Tanggal : 28 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Bonifasius Aji Kuswiratmo
NPM : 1006736444
Program : Magister Hukum
Judul Tesis : Analisis Yuridis Terhadap Hak dan Kewajiban Kreditur Baru yang Timbul Karena Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*): Studi Kasus Goal Trading Assets, Ltd. dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

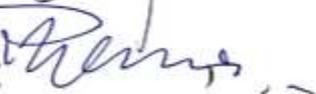
Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H.

()

Penguji : Dr. Yetty Komalasari Dewi, S.H., LL.M.

()

Penguji : Dr. M. R. Andri Gunawan Wibisana, S.H., LL.M.

()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 28 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas izin dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini mengambil berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Hak dan Kewajiban Kreditur Baru yang Timbul Karena Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*): Studi Kasus Goal Trading Assets, Ltd. dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)”, merupakan tesis yang diajukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Puji dan syukur, juga penulis panjatkan kepada pihak-pihak yang mendukung penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin sekali mengucapkan terima kasih yang sangat besar kepada pihak-pihak tersebut, diantaranya adalah:

1. Kedua orang tua penulis, terima kasih untuk semua cinta dan kasih sayang yang telah diberikan tanpa syarat. Terima kasih untuk semua pengertian dan kesabarannya. Tesis ini, penulis persembahkan kepada kalian;
2. Kedua kakak penulis, Mba Ririn dan Mba Lydia, terima kasih untuk dukungan yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
3. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing tesis ini. Terima kasih atas semua bimbingan dan kesabarannya dalam memberikan petunjuk-petunjuk untuk menyelesaikan tesis ini;
4. Ibu Dr. Tri Hayati, S.H., M.H. selaku Kasub Program Magister Hukum Universitas Indonesia, terima kasih atas segala dukungan yang diberikan;
5. Bapak Prof. Dr. Felix Oentoeng Soebagjo, S.H., LL.M. selaku Ketua Peminatan Hukum Ekonomi Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terima kasih atas segala dukungan yang diberikan;
6. Abang Fernando Manullang, S.H., M.H., terima kasih atas dukungan moril yang diberikan;
7. Pihak perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, perpustakaan pusat Universitas Indonesia, Perpustakaan Lembaga Ilmu Pengetahuan

Indonesia (LIPI) dan Perpustakaan CSIS terima kasih untuk semua data-datanya;

8. Teman-teman penulis Julius Caesar Barito, H. Erwin Hardiyanto "Theewoel" & Novi "Opi", Mas Mada, Siddiq "Batjil", "Nyai" Dinda, Dion "Singa Laut", Eddie "Labai", Joshua Sabungan "Mutung", Sandy Ndut, Anto "Kuda", Mas Bejo, Mba Linda, Big Josu, Mario Ari Baroos, Jibril Arab, dan segenap teman-teman dari Magister Hukum FHUI, KMK FHUI, yang senantiasa membantu dalam memberikan dukungan moril dan spiritual serta bahan-bahan yang dibutuhkan oleh penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Permasalahan yang dibahas sehubungan dengan Pengalihan Piutang (*Cessie*) pasca krisis moneter yang melanda Indonesia masih hangat untuk dibicarakan. Dimana banyak pihak debitur yang hingga kini belum dapat melunasi utang-utangnya dan di lain pihak ada pula kreditur baru yang timbul salah satunya adalah Goal Trading Assets, Ltd. yang melakukan pembelian piutang milik Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sehingga menyebabkan beralihnya piutang-piutang tersebut pada kreditur baru. Untuk itu, penulis hendak membahas bagaimana kedudukan hukum serta hak dan kewajiban yang timbul dari Pengalihan Piutang (*cessie*) serta prosedur eksekusinya dalam hal debitur tidak mampu untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditur baru.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna, tetapi penulis berharap hal itu tidak mengurangi manfaat yang bisa diambil oleh pembaca dari tulisan ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak agar dalam kesempatan yang lain dapat lebih baik lagi. Atas segala hormat dan perhatiannya penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya. Semoga dengan tulisan ini, bangsa Indonesia dapat semakin maju dan berkembang.

Jakarta, 28 Juni 2012


Penulis

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bonifasius Aji Kuswiratmo
NPM : 1006736444
Program Studi : Magister Hukum
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:

“Analisis Yuridis Terhadap Hak dan Kewajiban Kreditur Baru yang Timbul Karena Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*): Studi Kasus Goal Trading Assets, Ltd. dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)”

beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 28 Juni 2012
Yang menyatakan



(Bonifasius Aji Kuswiratmo)

ABSTRAK

Nama : Bonifasius Aji Kuswiratmo
Program : Magister Hukum
Judul : Analisis Yuridis Terhadap Hak dan Kewajiban Kreditur Baru yang Timbul Karena Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*): Studi Kasus Goal Trading Assets, Ltd. dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)

Tesis ini menguraikan mengenai permasalahan hukum yang timbul dari adanya Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) antara Goal Trading Assets, Ltd. dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban dari Goal Trading Assets, Ltd. selaku kreditur baru terhadap pelunasan utang dari PT. XYZ yang merupakan debitur yang berhutang. Penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan metode penelitian normatif dikarenakan menggunakan data sekunder sebagai alat pengumpulan datanya. Permasalahan yang dibahas adalah mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari Goal Trading Assets, Ltd dalam kedudukannya selaku kreditur baru terhadap aset yang dijadikan jaminan utang oleh PT. XYZ dalam kedudukannya selaku debitur, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. apabila terdapat bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dinyatakan hilang oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. untuk mendapatkan pelunasan hutang dari PT. XYZ. Hasil penelitian ini adalah hak yang timbul dari Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) adalah hak tagih atas hutang-hutang dari PT. XYZ, sedangkan kewajiban yang timbul adalah kewajiban dari kreditur baru untuk melakukan pendaftaran Goal Trading Assets, Ltd. sebagai kreditur baru pada dokumen-dokumen bukti kepemilikan aset yang dijadikan jaminan hutang oleh PT. XYZ. Dalam hal terdapat bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dinyatakan hilang, khususnya sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan hutang maka Goal Trading Assets, Ltd. dapat mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan utang. Selain itu, untuk menjamin pelunasan hutang dari PT. XYZ, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. adalah lelang eksekusi atas jaminan hutang dari PT. XYZ.

Kata kunci: *Cessie*, Pengalihan Piutang, BPPN

ABSTRACT

Name : Bonifasius Aji Kuswiratmo
Study Program : Master of Law
Title : Analysis Juridis Against The Right and Obligation of the New Creditor That Arises because of The Agreement of Transfer of Receivable (*Cessie*): Case Study Goal Trading Assets, Ltd. with Indonesian Bank Restructuring Agency (BPPN)

The thesis is described of the legal problem that arises because of The Agreement of Transfer of Receivable (*cessie*) between Goal Trading Assets, Ltd. with Indonesian Bank Restructuring Agency (BPPN) then give to rights and obligations for Goal Trading Assets, Ltd as a new creditor against the debt of PT. XYZ that is a debtor being indebted. The study is done in qualitative by normative research method because of using the secondary data as the data gathering. Issues discussed is about rights and obligations arising from Goal Trading Assets, Ltd. in benefice as a new creditor against assets which were become debt collateral by PT. XYZ in benefice as a debtor, the legal action that can be done by Goal Trading Assets, Ltd. if there are some proof of ownership of the assets was declared missing by Directorate General of State Assets of Finance Minister Regulation of Republic of Indonesia and the legal action that can be done by Goal Trading Assets, Ltd. to get the repayment of debt by PT. XYZ. The result of research is the right which was arisen from The Agreement of Transfer of Receivable (*cessie*) is the right of prommissory notes of the payable of PT. XYZ, whereas the obligation that arises is the responsibility of a new creditor to register as a new creditor for Goal Trading Assets, Ltd on last documents of the ownership proof assets that used as debt collateral by PT. XYZ. In the event that there is evidence of ownership of assets that became collateral debt was declared missing, especially land rights certificates to guarantee the debt, Goal Trading Assets, Ltd. may apply for issuance of a replacement certificate for the certificate of land rights to be guaranteed the debt. In addition, to ensure the repayment of debt of PT. XYZ, then the remedy can be done by Goal Trading Assets, Ltd. is the execution of the collateral debt auction of PT. XYZ.

Keyword: *Cessie*, Transfer of Receivable, BPPN

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN DEPAN.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Kerangka Teori	12
F. Kerangka Konseptual	15
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penelitian	18
BAB II: PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN DAN PENGALIHAN PIUTANG	20
A. Perjanjian Kredit Pada Umumnya	20
1. Pengertian Kredit	21
2. Perjanjian Kredit	22
3. Jaminan Pada Umumnya	24
4. Fungsi Jaminan	27
5. Perjanjian Jaminan Sebagai Perjanjian Assesoir	31
6. Perjanjian Jaminan Kebendaan dan Perorangan	32
a. Perjanjian Jaminan Kebendaan	32
b. Perjanjian Jaminan Perorangan	38
7. Kreditur Preferen Dalam Perjanjian Kebendaan	40
8. Eksekusi Benda Obyek Jaminan	40
B. Perjanjian Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>) Pada Umumnya	42
1. Macam-macam Tagihan	42
2. Pengertian Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>)	44
3. Pengertian Perjanjian Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>)	50
4. Perbedaan <i>Cessie</i> , <i>Subrogasi</i> , dan <i>Novasi</i>	63
C. Pemberian Kredit Dengan Pembebanan Fidusia	68
1. Pengertian Fidusia	68
2. Obyek Fidusia	70
3. Pembebanan Fidusia	72
4. Pendaftaran Fidusia	75
5. Kedudukan Kreditur Fidusia	79
6. Pengalihan dan Hapusnya Fidusia	80

a. Pengalihan Fidusia	80
b. Hapusnya Fidusia	82
c. Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia	83
D. Pemberian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan	87
1. Pengertian Hak Tanggungan	87
2. Sifat Hak Tanggungan	91
a. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi	91
b. Hak Tanggungan Bersifat Assesoir	93
3. Obyek Hak Tanggungan	93
4. Ciri-ciri Hak Tanggungan	95
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	97
a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan	98
b. Pendaftaran Hak Tanggungan	101
6. Eksekusi Hak Tanggungan	102
BAB III. GOAL TRADING ASSETS, LTD DALAM KEDUDUKANNYA SELAKU KREDITUR BARU AKIBAT TERJADINYA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE)	105
A. Hak dan Kewajiban yang Timbul dari Goal Trading Assets, Ltd. dalam Kedudukannya selaku Kreditur Baru Terhadap Aset yang Dijadikan Jaminan oleh PT. XYZ	105
B. Upaya Hukum yang dapat Dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. apabila terdapat Bukti Kepemilikan Aset yang Menjadi Jaminan Hutang dinyatakan Hilang	124
C. Upaya Hukum yang dapat Dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. untuk mendapatkan Pelunasan Hutang dari PT. XYZ	136
BAB IV. PENUTUP	
A. SIMPULAN	153
B. SARAN	155
DAFTAR PUSTAKA	156
LAMPIRAN.....	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Suatu perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya diperlukan dana yang tidak sedikit untuk membiayai kegiatan tersebut. Dana yang dibutuhkan untuk membiayai kegiatan usaha pada umumnya dalam jumlah yang 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 yang dilakukan, suatu perusahaan meminta fasilitas kredit dari bank.

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 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 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 debitur tidak mempermasalahakan 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

¹J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang*, Cet. 2, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 2.

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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”)² dimana disebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam perbuatan pengalihan hutang, debitur tidak memiliki peran yang aktif. Akan tetapi dalam Pasal 613 KUHPerdata 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 nama pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam ujud suatu surat (tertulis)³. 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 perjanjian kredit.

Suatu perjanjian kredit yang dibuat bank selaku kreditur dengan debiturnya mengatur dengan jelas dan tertentu mengenai subyek 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 debitur kepada bank untuk menjamin hutang yang dimaksud juga diatur dengan jelas dan tertentu di dalam surat perjanjian

²*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 29, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1999).

³J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 4.

tersebut. Di dalam surat perjanjian kredit itu dapat pula disepakati hal-hal yang mengatur pergantian subyek 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 KUHPERdata, yaitu dengan adanya akta otentik atau dibawah tangan yang wajib dibuat 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 dibawah tangan. Keberadaan akta otentik atau dibawah 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 *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 debitur dan pihak ketiga selaku kreditur baru.

Kegiatan penyaluran kredit yang dilakukan oleh lembaga perbankan merupakan salah satu solusi bagi perusahaan untuk mendapatkan dana guna membiayai kegiatan usahanya. Untuk mengatasi kekurangan modal guna membiayai usahanya, perusahaan meminjam dana melalui fasilitas kredit yang ditawarkan oleh bank. Dalam memberikan pinjaman melalui fasilitas kredit, bank biasanya meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan tertentu guna menjamin pelunasan hutangnya kepada bank.

Pasal 1131 KUHPERdata menyebutkan 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 ketiadaan suatu jaminan khusus untuk menjamin pelunasan 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 penyerahan jaminan secara khusus yang menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur maka kreditur memiliki hak preferen di dalam mengambil pelunasan atas piutangnya daripada para kreditur lainnya.

Lembaga jaminan memiliki arti penting bagi kreditur. Dengan adanya pemberian jaminan yang menjamin hutang debitur, kreditur merasa aman terhadap modal yang dipinjamkan kepada debitur. 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 ini 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 perjanjian kebendaan. Hak kebendaan yang lahir dari perjanjian kebendaan

memberikan kedudukan istimewa kepada 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 lebih diutamakan dari kreditur lainnya di dalam mengambil pelunasan piutangnya dari debitur. Hal ini disebabkan hak kebendaan tidak hanya memberikan preferensi melainkan mengandung pula sifat *absolute*⁴, *droit de suite*⁵, dan asas prioritas⁶.

Hak kebendaan yang dikenal di dalam KUHPerdara 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 ini, lembaga jaminan yang dibahas 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 No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), 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.⁷

⁴Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa hak kebendaan itu bersifat mutlak, dimana dalam hal gangguan oleh pihak ketiga, pemilik hak kebendaan dapat tetap melaksanakan haknya terhadap siapapun juga. Hal ini berarti di dalam hak kebendaan tetap ada hubungan langsung antara seseorang dengan bendanya. [Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 60-61].

⁵Hak kebendaan bersifat *droit de suite* artinya adalah hak kebendaan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. [Sutan Remy Sjahdeini (a), *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 38].

⁶Hak kebendaan mengandung asas prioritas, artinya adalah memberikan hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya. [Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 62].

⁷Indonesia (a), *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 58 Tahun 1996, TLN. No. 3643.

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 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”).

Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu piutang yang dijamin. Oleh sebab itu, kelahiran, peralihan, eksekusi, dan hapusnya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihannya, dan hapusnya piutang yang dijamin. Untuk kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan hendaknya memenuhi prosedur asas spesialisitas⁸ dan asas publisitas⁹ agar 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 yang juga akan dibahas dalam penulisan ini adalah lembaga jaminan Fidusia. Lembaga jaminan Fidusia diatur di dalam Undang-undang No. 12 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut dengan UU Fidusia).¹⁰ Lembaga jaminan Fidusia pada hakekatnya adalah pengembangan dari lembaga jaminan Gadai. Namun demikian di dalam lembaga jaminan Gadai, penguasaan benda bergerak yang dijamin berada di tangan penerima Gadai. Sedangkan dalam lembaga jaminan Fidusia, penguasaan benda bergerak yang dijamin berada di tangan pemberi Fidusia. Oleh karena penguasaan obyek jaminan tersebut berada di tangan

⁸Asas spesialisitas 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 subyek, obyek maupun hutang yang dijamin haruslah disebutkan secara jelas. (Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

⁹Asas publisitas adalah bahwa agar Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang 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 4 ayat (1) UUHT).

¹⁰ Indonesia (b), *Undang-undang Tentang Jaminan Fidusia*, UU No. 12 Tahun 1999, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN. No. 3889.

pemberi Fidusia atau debitur, demi melindungi kepentingan kreditur selaku penerima Fidusia maka dalam Pasal 11 UU Fidusia penerima Fidusia diwajibkan mendaftarkan benda yang dibebanin dengan jaminan Fidusia.

PT. XYZ meminjam dana melalui fasilitas kredit terhadap PT. Bank Bumi Daya (Persero) sebesar SGD 3.043.532.41 (tiga juta empat puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh dua Dollar Singapura empat puluh satu sen). Namun, pada pertengahan tahun 1997 terjadi krisis ekonomi di Indonesia yang menyebabkan terjadinya penurunan ekonomi disebabkan oleh jatuhnya nilai mata uang rupiah. Terjadinya depresiasi atas nilai rupiah ini menyebabkan hutang-hutang dari debitur tersebut menjadi tidak diberikan perlindungan atas resiko perubahan nilai tukar mata uang. Hal ini menimbulkan dampak buruk bagi seluruh Lembaga Keuangan baik berupa kesulitan likuiditas serta kredit macet yang dikarenakan debitur tidak sanggup melunasi hutang-hutangnya akibat turunnya rupiah terhadap mata uang asing lainnya.¹¹

Keadaan ini menimbulkan banyak sektor perbankan yang dilikuidasi dan dibubarkan dikarenakan mengalami kesulitan untuk memenuhi likuiditas yang disebabkan oleh kredit macet. Selain adanya likuidasi terhadap beberapa bank, beberapa sektor perbankan akhirnya melebur untuk meningkatkan likuiditas perbankan masing-masing. Salah satu bank yang ikut dalam restrukturisasi dengan peleburan antar bank tersebut adalah PT. Bank Bumi Daya (Persero) yang meleburkan diri dengan PT. Bank Dagang Negara (Persero), PT. Bank Exim (Persero), dan PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) menjadi PT. Bank Mandiri (Persero) yang mulai dibentuk pada tanggal 2 Oktober 1998 dan mulai efektif beroperasi pada pertengahan bulan Juli 1999. Akan tetapi, dengan meleburnya beberapa bank tersebut bukan berarti segala hutang piutang atas kredit yang terjadi di masa sebelum krisis ekonomi dapat terselesaikan.

Untuk mengurus segala aset-aset yang menjadi jaminan tersebut, maka akhirnya Pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk membentuk sebuah Badan Hukum yang secara khusus menangani permasalahan-permasalahan untuk penyehatan perbankan, yang bernama Badan Penyehatan Perbankan Nasional

¹¹Illustration Database, *Krisis Ekonomi*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 1998), hal. 5.

(“BPPN”) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 27 Tahun 1998 pada tanggal 27 Januari 1998. Secara khusus, tugas dari BPPN tersebut adalah melakukan penyehatan terhadap bank yang ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia, penyelesaian aset bank baik aset fisik maupun kewajiban debitur melalui Unit Pengelolaan Aset, dan mengupayakan pengembalian uang negara yang telah disalurkan kepada bank-bank melalui penyelesaian Aset Dalam Restrukturisasi.

Upaya restrukturisasi dan peningkatan likuiditas ekonomi ini yang menyebabkan terjadinya penjualan aset yang merupakan piutang dari sejumlah bank termasuk piutang-piutang milik PT. Bank Bumi Daya (Persero). Sehubungan dengan hutang PT. XYZ kepada PT. Bank Bumi Daya (Persero), pada tanggal 12 Juni 2001 terjadi Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan No. SP-236b/BPPN/0601 antara BPPN dengan PT. Bank Mandiri (Persero) (d/h Bank Bumi Daya) dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Hasanah Yani Ali Amin, SH. dengan Legalisasi No. 711/2001 tanggal 12 Juni 2001. Kemudian, BPPN telah menjual dan mengalihkan piutang tersebut diatas kepada Goal Trading Assets, Ltd. (“GTA”) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tertanggal 9 September 2003 dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Lena Magdalena, SH dengan Legalisasi No. 50/L/2003 tanggal 9 September 2003 (“PJPB”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) No. 4 tertanggal 3 November 2003 yang dibuat dihadapan Lena Magdalena, SH. Dalam pengalihan piutang antara GTA dengan BPPN dilakukan juga penyerahan dokumen hukum berupa bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dari PT. XYZ. Namun dalam proses penyerahan dokumen hukum tersebut, terdapat beberapa dokumen hukum asli yang belum berada dalam penguasaan GTA.

Berdasarkan latar belakang diatas maka Penulis ingin meneliti lebih jauh dan membahasnya dalam tesis Penulis yang berjudul:

“ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN KREDITUR BARU YANG TIMBUL KARENA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*): STUDI KASUS GOAL

TRADING ASSETS, LTD DENGAN BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN)”

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas ada, beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dapat diuraikan menjadi beberapa pertanyaan, yaitu:

1. Bagaimana hak dan kewajiban yang timbul dari Goal Trading Assets, Ltd. dalam kedudukannya selaku kreditur baru terhadap aset yang dijadikan jaminan hutang oleh PT. XYZ dalam kedudukannya selaku debitur?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. apabila terdapat bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dinyatakan hilang oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. untuk mendapatkan pelunasan hutang dari PT. XYZ?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum Penelitian

Tujuan umum dari penelitian ini untuk membantu penegakkan hukum di Indonesia, terutama berkaitan dengan perjanjian pengalihan utang (*cessie*). Adanya penelitian ini dapat membantu untuk mengetahui mengenai kedudukan dan perlindungan hukum terhadap kreditur yang timbul karena *cessie*.

Adanya penelitian ini juga bertujuan untuk membantu pihak-pihak yang mengadakan *cessie* agar mereka mengetahui mengenai kedudukan kreditur baru yang timbul karena *cessie* serta perlindungan terhadap kreditur baru tersebut. Hal ini disebabkan masih terbatasnya peraturan perundang-undangan yang mengatur dan mengarah kepada *cessie*.

2. Tujuan Khusus Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan khusus penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana hak dan kewajiban yang timbul dari Goal Trading Assets, Ltd. (GTA) dalam kedudukannya selaku kreditur baru

dengan aset yang dijadikan jaminan hutang oleh PT. XYZ dalam kedudukannya selaku debitur.

2. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. (GTA) apabila terdapat bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dinyatakan hilang oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. (GTA) untuk mendapatkan pelunasan hutang dari PT. XYZ.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teori

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya untuk perkembangan mengenai perjanjian pengalihan utang (*cessie*) dan perlindungan hukum bagi kreditur baru yang timbul karena *cessie*. Pengetahuan dan wawasan tentang perlindungan hukum bagi kreditur baru yang timbul karena *cessie* ini dapat berguna bagi masyarakat sehingga masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajibannya apabila mereka menjadi kreditur baru yang timbul karena *cessie*.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menyampaikan kepada kreditur baru yang timbul karena perjanjian pengalihan utang (*cessie*) untuk mengetahui hak-haknya sebagai kreditur, termasuk hak dan kewajiban yang diperoleh ketika debitur cidera janji (*wanprestasi*).

Hasil penelitian ini diharapkan juga memberikan suatu terobosan terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum. Adanya penelitian ini dapat membantu bagi para praktisi hukum untuk menerapkan penegakkan hukum di bidang *cessie*. Selain itu, penelitian ini dapat membantu mendukung peneliti lain untuk melakukan penelitian tentang perlindungan hukum terhadap kreditur baru yang timbul karena *cessie* dan memperluas pengetahuan hukum.

E. Kerangka Teori

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah mengetahui sampai sejauh mana pembeli piutang sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum dan bagaimanakah BPPN sebagai penjual tidak bertanggung jawab atas barang yang dijualnya apabila terdapat cacat, seperti tidak lengkapnya dokumen jaminan atau jaminan yang belum diikat dengan hak tanggungan karena barang tersebut dijual dengan harga yang murah. Teori yang digunakan adalah itikad baik dan kebebasan berkontrak.

Berdasarkan pendapat Steven H. Gifis sebagaimana terdapat dalam *Dictionary of Legal Terms*, yaitu :¹²

“Good Faith is total absence of intention to seek unfair advantage or defraud advantage or defraud party; an honest intention to fulfill one obligations; observance of reasonable standards of fair dealing. Ex. Don purchases securities for 60% of their face value from an associate. The associate had obtained the securities fraudulently and the real owner than sue Don for their return. Don protects from the owner’s claim if he acted in good faith and is thus a bonafide purchaser. The owner states that Don could not have acted in good faith since their face value. But that fact alone does not prelude Don’s good faith defense. Since the low price can be justified by the associate’s dire need for quick cash. In property law, good faith purchaser of land pays value for the land and has no knowledge of notice of any facts that would cause an ordinary, prudent person to make inquiry concerning the validity of conveyance.”

Itikad baik merupakan asas yang membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Konsep itikad baik tumbuh berkembang setelah asas kebebasan berkontrak yang diagung-agungkan oleh paham *laissez faire* gagal menciptakan keadilan. Ketimpangan dan krisis ekonomi yang terjadi pasca Perang Dunia II memaksa orang untuk mengakui bahwa peran pemerintah sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) adalah penting. Asas itikad baik kembali pada posisi terhormatnya, bahkan menjadi salah satu batasan bagi kebebasan berkontrak.

Kebebasan berkontrak berarti kebebasan untuk memilih dan membuat kontrak, dan kebebasan para pihak untuk membuat isi dari janji mereka, dan

¹²Steven H. Gifis, *Dictionary of Legal Terms, 2nd Edition* (USA: Barron’s Education Dictionary), hal. 201.

kebebasan untuk memilih subyek perjanjian.¹³ Ridwan Khairandy menyatakan bahwa kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna kebebasan berkontrak yang positif, dimana para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak, dan kebebasan berkontrak yang negatif, yang bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengatur.¹⁴

Seiring dengan makin berkembangnya aliran filsafat liberal individualisme pada abad kesembilan belas, kebebasan berkontrak menjadi paradigma baru dalam hukum kontrak. Kontrak sebagai hasil kesepakatan para pihak menjadi sesuatu yang harus dihormati dan dipatuhi oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak dalam sistem kontrak baik dalam sistem *civil law* dan *common law*, lahir dan berkembang seiring dengan pertumbuhan aliran filsafat yang menekankan semangat individualisme dan pasar bebas. Berkembangnya aliran tersebut akibat penentangan terhadap *mercantile system* yang paternalistik yang mengawasi dan mengatur semua bisnis demi keuntungan raja.¹⁵

Dalam bidang ekonomi perkembangan aliran *laissez faire*¹⁶ yang dipelopori oleh Adam Smith yang menekankan prinsip non intervensi oleh pemerintah terhadap kegiatan ekonomi dan bekerjanya pasar. Prinsip ekonomi *laissez faire* yang menjadi inti pemikiran ekonomi abad sembilan belas menuntut

¹³Konrad Zweigert dan Hein Kötz, *Introduction to Comparative Law, The Institutional of Private Law*, (Oxford: Clarendon Press, 1987), hal: 8-9.

¹⁴Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cet. 1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 42-43.

¹⁵Sutan Remy Sjahdeiny, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 19.

¹⁶Istilah *laissez faire* bukan berasal dari Adam Smith. Istilah itu pada mulanya dikemukakan oleh Vincent de Gournay, salah seorang pelopor mazhab fisiokrat. Istilah lengkapnya "*laissez faire, laissez passer, le monde va de lui meme*", yang secara harafiah berarti "biarkanlah berbuat, biarkanlah berlalu, dunia akan berputar terus". Hal tersebut berarti "biarkanlah orang berbuat seperti yang mereka sukai tanpa campur tangan pemerintah". Pemerintah hendaknya tidak memperluas campur tangannya dalam bidang perekonomian melebihi minimum yang benar-benar esensial untuk melindungi kehidupan milik untuk mempertahankan kebebasan berkontrak. Lihat Komaruddin, *Pengantar Kebijakan Ekonomi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1993), hal: 23.

bahwa para pihak yang membuat kontrak memiliki kebebasan penuh dengan hubungan kontraktual, dengan seminim mungkin intervensi dari negara. Campur tangan negara tanpa alasan yang sah bagi Adam Smith merupakan tindakan yang tidak adil, karena merupakan pelanggaran terhadap hak individu. Bagi Adam Smith, setiap manusia memiliki hak atas kebebasan yang diperolehnya sebagai manusia dan tidak seorangpun dibenarkan untuk merampasnya, kecuali dengan alasan yang sah, misalnya menegakan keadilan.¹⁷

Selain Adam Smith, para penggagas filsafat utilitarian seperti Jeremy Bentham, juga memberikan kontribusi yang besar terhadap perkembangan asas kebebasan berkontrak. Jeremy Bentham memang memiliki pertalian yang erat dengan pemikiran politik ekonomi klasik yang dipelopori oleh Adam Smith. Keduanya saling melengkapi dan mendukung aliran pemikiran kebebasan yang individualistik. Mereka turut yakin bahwa kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang umum.¹⁸ Pemikiran Bentham yang terkenal adalah *principle of utility*, yang mengatakan “...an action ought to be approved or disapproved according to its tendency to increase or diminish the happiness of the party whose interest is in question”.¹⁹ Ia percaya bahwa hukum harus dibuat secara utilitarianistik, yaitu dengan melihat gunanya patokan-patokan yang didasarkan pada keuntungan, kesenangan, dan kepuasan manusia.

Asas itikad baik tidak dapat dilepaskan dari aliran pemikiran yang tumbuh di masyarakat pada pertengahan abad ke-20, khususnya di Eropa dan Amerika Serikat, yang menentang kebebasan berkontrak sebeb-bebasnya dalam alam individualisme. Asas itikad baik menolak konsep “kontrak sebagai janji” oleh karena asas ini menyangkal bahwa sebuah perjanjian cukup untuk menjelaskan hubungan antara para pihak yang membuatnya. Kewajiban-kewajiban dalam sebuah perjanjian tidak atau sepatutnya tidak dapat dilaksanakan apabila

¹⁷Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 65.

¹⁸*Ibid.*, hal. 66.

¹⁹Suri Ratnapala, *Jurisprudence*, Cet. 1, (Melbourne: Cambridge University Press, 2009), hal. 31.

perjanjian tersebut dinyatakan tidak berbudi (*unconscionable*) atau dibuat dengan paksaan.²⁰

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi.²¹ Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem *Civil Law* ketimbang dengan Sistem *Common Law*. *Fides* berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona fides* mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.²²

Pada awal perkembangan hukum perjanjian Romawi, perjanjian dipandang sebagai sesuatu yang bersifat ritualistik. Perjanjian harus dibuat dalam bentuk ritual (kontrak formal). Sedangkan kontrak informal, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, dan pemberian mandat (kuasa), pada awalnya hanya memiliki kekuatan moral. Baru lah dalam perkembangan selanjutnya kontrak informal ini memperoleh pengakuan sebagai perjanjian konsensual, seiring dengan perkembangan ajaran itikad baik dalam masyarakat Romawi.²³

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa itikad baik diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang. Beliau menjelaskan:²⁴

Tidak ada buah perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Oleh karena peraturan-peraturan tersebut diatas hanya terbikin oleh orang-orang manusia saja, maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna.

²⁰Charles Fried, *Contract as Promise*, (Cambridge: Harvard University Press, 1981), hal. 74.

²¹Reinhard Zimmermann dan Simon Whittaker (ed.), *Good Faith in European Contract Law*, (Cambridge: Cambridge University Press, 1996), hal. 16.

²²Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 130 – 133.

²³*Ibid.*

²⁴Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cet. 11, (Bandung: Penerbit Sumur, 1992), hal. 56.

Peraturan-peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan-keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan-peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada keadaan-keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinannya, tentu atau sekiranya dimasukkan dalam lingkungan peraturan. Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan.

Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam perbuatan maupun pelaksanaan perjanjian.²⁵ Pada akhirnya, asas ini sebenarnya hendak mengajarkan bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik patut dilindungi; dan sebaliknya, pihak yang tidak jujur, patut merasakan pahit getir akibat ketidakjujuran tersebut.²⁶

Walaupun asas itikad baik dipahami sebagai salah satu asas yang penting dan berpengaruh dalam hukum perjanjian, namun tidak ada definisi yang komprehensif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri. Ridwan Khairandy berpendapat bahwa salah satu permasalahan dalam kajian itikad baik adalah keabstrakan maknanya, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda. Itikad baik tidak memiliki makna tunggal dan hingga sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna atau arti itikad baik itu sendiri.²⁷

Pada Pasal 1338 KUHPdata disebutkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai undang-undang” untuk mereka yang membuatnya. Hal ini berarti suatu perjanjian yang dibuat secara sah – artinya tidak bertentangan dengan undang-undang – mengikat kedua belah pihak. Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

²⁵Charles Fried, *Op. Cit.*, hal. 74.

²⁶Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*

²⁷Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 129.

Dalam Pasal 1338 KUHPerdota juga ditetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini berarti cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Yang dimaksud dengan itikad baik (*te goeder trow, in good faith*) dalam Pasal 1338 KUHPerdota adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, apakah perjanjian itu telah berjalan diatas rel yang benar.²⁸

Asas kebebasan berkontrak termasuk juga dalam Pasal 1338 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak lain pernyataan bahwa tiap perjanjian “mengikat” kedua belah pihak. Namun dari pasal ini dapat diartikan bahwa setiap orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.

F. Kerangka Konseptual

Agar dapat diperoleh pemahaman dan persepsi yang sama tentang makna dan definisi konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka:

Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu utang-piutang tertentu.

Debitur adalah setiap perorangan atau badan hukum yang secara langsung atau tidak langsung mempunyai kewajiban membayar kepada.²⁹

- a. Bank dalam Penyehatan;
- b. BPPN atau;
- c. Perusahaan terafiliasi Bank dalam Penyehatan atau BPPN.

Kewajiban dalam restrukturisasi adalah kewajiban yang tercatat dalam pembukuan (*on balance sheet*) dan yang tidak tercatat dalam pembukuan dari atau sehubungan dengan.³⁰

²⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet.1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hal. 235.

²⁹Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional*, PP No. 17 Tahun 1999, LN. No. 30 Tahun 1999, TLN. No. 3814, Pasal 1 ayat (6).

³⁰*Ibid.*, Pasal 1 ayat (11).

- a. Bank dalam Penyehatan dan/atau Perusahaan Terafiliasi Bank dalam Penyehatan;
- b. Kekayaan milik Debitur;
- c. Setiap berwujud dan benda tidak berwujud yang dimiliki oleh pemegang saham, direktur, dan komisaris Bank dalam Penyehatan tersebut sejauh diperlukan untuk menutup kerugian yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pemegang saham, direktur, atau komisaris Bank dalam Penyehatan.

Aset dalam restrukturisasi adalah:³¹

- a. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak Bank dalam Penyehatan dan/atau Perusahaan Terafiliasi Bank dalam Penyehatan;
- b. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud milik atau yang menjadi hak debitur, dan/atau;
- c. Segala benda berwujud dan benda tidak berwujud yang dimiliki oleh atau menjadi hak pemegang saham, direktur atau komisaris, sejauh diperlukan untuk menutup kerugian yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pemegang saham, direktur, atau komisaris dari suatu Bank dalam Penyehatan.

G. Metode Penelitian

Penulis melakukan penelitian ini dengan menggunakan penelitian normatif. Dalam buku *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Soerjono Soekanto membagi penelitian hukum menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.³² Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif karena penelitian ini berbasis pada analisis terhadap norma hukum. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi perpustakaan. Mendukung analisis data sekunder, penulis

³¹*Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

³²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 3, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), hal. 4.

memerlukan wawancara dengan beberapa informan yang dinilai memahami konsep atau pemikiran yang ada dalam data sekunder.

Sumber data sekunder atau bahan pustaka bila ditinjau dari kekuatan mengikatnya, adalah sebagai berikut.³³

1. Bahan-bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, antara lain:
 - a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - c. Undang-undang No. 12 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
 - d. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - e. Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tertanggal 9 September 2003 dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Lena Magdalena, SH.
2. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari berbagai tulisan, baik yang berupa buku, makalah ilmiah, dan tesis yang berkaitan dengan objek penelitian.
3. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus *Dictionary of Legal Terms*.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, dengan menggambarkan secara menyeluruh hal-hal yang diperoleh dari pengumpulan data dan menganalisis data yang diperoleh tersebut dengan mengkaitkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

H. Sistematika Penelitian

Adapun Sistematika Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut.

³³Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 8.

Bab Pertama berisikan pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kerangka teori dan konsepsional, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab Kedua menguraikan gambaran secara umum mengenai perjanjian kredit pada umumnya, meliputi pengertian kredit, perjanjian kredit, jaminan pada umumnya, fungsi jaminan, perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir*, perjanjian jaminan kebendaan dan perorangan, kreditur preferen dalam perjanjian kebendaan dan eksekusi benda obyek jaminan. Pembahasan mengenai perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) pada umumnya meliputi macam-macam tagihan, pengertian pengalihan piutang (*cessie*), perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) dan perbedaan *cessie*, *subrogasi*, dan *novasi*. Pembahasan mengenai pemberian kredit dengan pembebanan fidusia dan pemberian kredit dengan pembebanan hak tanggungan.

Bab Ketiga membahas permasalahan yang telah dirumuskan dalam identifikasi permasalahan, yaitu hak dan kewajiban yang timbul dari Goal Trading Assets, Ltd. dalam kedudukannya selaku kreditur baru terhadap aset yang dijadikan jaminan hutang oleh PT. XYZ dalam kedudukannya selaku debitur, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. apabila terdapat bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dinyatakan hilang oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd. untuk mendapatkan pelunasan hutang dari PT. XYZ.

Bab Keempat, sebagai penutup, memuat mengenai kesimpulan yang didapatkan di dalam penelitian ini dan kemudian mencoba memberikan saran yang ditujukan untuk perkembangan perjanjian pengalihan piutang (*cessie*).

BAB II

PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN DAN PENGALIHAN PIUTANG

A. Perjanjian Kredit Pada Umumnya

Bentuk perjanjian kredit tidak diatur dalam KUHPerdara, yang artinya perjanjian kredit tidak ditentukan harus dalam bentuk tertentu baik itu dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. KUHPerdara menganut asas “kebebasan” dalam hal membuat perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian “mengikat” kedua pihak. Tetapi dari peraturan ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam bagian khusus Buku III, tetapi pada umumnya juga boleh mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Buku III itu. Dengan kata lain, peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam Buku III KUHPerdara itu hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontrak itu tidak membuat peraturan sendiri. Peraturan-peraturan dalam Buku III pada umumnya merupakan “hukum pelengkap” (*aanvullendrecht*), bukan hukum keras atau hukum yang memaksa.³⁴

Perjanjian kredit merupakan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*) artinya perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara sehingga keberadaannya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Buku III KUHPerdara.

³⁴Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 1, (Jakarta: PT. Intermasa, 1989), hal. 128.

1. Pengertian Kredit

Secara etimologis perkataan kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Jadi dasar pemberian kredit adalah kepercayaan. Pengertian kredit secara umum menurut Levy adalah:

*“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman tersebut di kemudian hari.”*³⁵

Pengertian kredit menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah:

“Kredit adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan/kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan/pembagian hasil keuntungan.”

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas, unsur-unsur kredit adalah:

1. Kepercayaan, keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di kemudian hari;
2. Adanya waktu antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit tersebut;
3. Adanya prestasi tertentu, dalam hal ini adalah uang;
4. Adanya resiko yang mungkin timbul dalam jangka waktu tertentu;
5. Adanya suatu jaminan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi.

³⁵Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Cet. 1, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 141.

2. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank dengan debitur dimana dalam perjanjian tersebut kreditur memberikan sejumlah dana kepada debitur dengan jangka waktu tertentu debitur harus mengembalikan pinjaman tersebut. KUHPerdara tidak mengatur bahwa perjanjian kredit harus dalam bentuk tertentu ataupun tertulis sehingga dapat saja perjanjian kredit diberikan dalam bentuk tidak tertulis. Namun dalam praktek perbankan pada umumnya bentuk perjanjian kredit ini merupakan perjanjian tertulis dan biasanya dalam bentuk perjanjian standar atau perjanjian baku yang biasanya dibuat dengan akta notariil.³⁶

Perjanjian kredit secara tertulis lebih aman bagi para pihak dibandingkan dalam bentuk lisan, dengan bentuk tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan ini merupakan bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu kepada kredit yang telah disalurkan atau juga dalam terjadi ingkar janji oleh para pihak.³⁷ Dasar hukum perjanjian kredit dapat secara tertulis mengacu pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dasar hukum lainnya adalah Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb. tanggal 20 Oktober 1966. Diinstruksikan bahwa dalam bentuk apapun setiap pemberian kredit, bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit, dalam praktek perbankan dikenal dengan istilah perjanjian kredit.

Menurut Subekti, perjanjian kredit adalah termasuk perjanjian pinjam meminjam, dengan kata lain dalam bentuk apapun juga pemberian kredit diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 – 1769 KUHPerdara.³⁸

³⁶*Ibid.*, hal. 179.

³⁷*Ibid.*, hal. 180.

³⁸Subekti ditulis kembali oleh Yohanes Gunawan, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 172.

Mariam Darus Badruzaman dan Djuhaendah Hasan tidak sependapat dengan Subekti bahwa perjanjian kredit memiliki identitas tersendiri yang berbeda dengan pinjam meminjam.³⁹ Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko, dan pertukaran ekonomi di masa mendatang.⁴⁰

Dewasa ini, pemberian kredit mengacu pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPERdata, yaitu suatu yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapatkan kredit dari bank yang bersangkutan. Undang-Undang Perbankan tidak menyebutkan tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah perjanjian kredit ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank terhadap nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut terlebih dahulu haruslah diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.⁴¹

Menilik dari pemikiran-pemikiran sarjana-sarjana Windsheid, Goudekot Losecaat-Vermeer Asser-Kleyn dan sebagainya, maka perjanjian kredit dapat digolongkan ke dalam 2 (dua) kelompok:⁴²

³⁹*Ibid.*, hal. 173.

⁴⁰Hassanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 106.

⁴¹Hassanudin Rahman, *Op. Cit.*, hal. 149.

⁴²Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 62.

1. Kelompok kesatu menyatakan: bahwa perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian uang merupakan suatu perjanjian yang sifatnya konsensual;
2. Kelompok kedua menyebutkan: bahwa perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian uang merupakan dua perjanjian yang masing-masing bersifat konsensual dan riil.

Salah satu syarat untuk keluarnya pinjaman dari suatu bank adalah disetujui dan ditandatanganinya Perjanjian Kredit. Dalam kasanah hukum jaminan di Indonesia, perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dari perjanjian jaminan, sehingga tidak akan ada perjanjian jaminan tanpa ada terlebih dahulu perjanjian kredit.

3. Jaminan Pada Umumnya

Dalam memberikan kredit, setiap bank wajib mempunyai keyakinan bahwa debitur akan mengembalikan kredit yang telah diberikannya pada waktu yang telah diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian secara saksama terhadap prinsip yang disebut “The Five C’s”, yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*. Diantara kelima prinsip tersebut, terdapat suatu prinsip yang disebut *Collateral*, yaitu barang-barang yang harus diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan bank.

Dalam membicarakan hukum jaminan, kita tidak dapat terlepas dari hukum benda karena kaitannya sangat erat dengan jaminan kebendaan. Meskipun di dalam perjanjian jaminan perorangan yang diperjanjikan bukan benda tertentu melainkan kesanggupan pihak ketiga, namun pada hakikatnya tetap akan berkaitan dengan benda juga, yaitu benda milik pihak ketiga itu.

Dalam literatur jaminan selalu dikaitkan dengan hak kebendaan, karena di dalam KUHPerduta jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda yang diatur dalam Buku III KUHPerduta. Apabila melihat pada sistematika KUHPerduta maka akan terlihat seolah-olah jaminan hanya merupakan jaminan kebendaan saja, karena pengaturan jaminan kebendaan terdapat dalam Buku II Tentang Benda, sedangkan perjanjian jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten, personal guaranty*) seperti perjanjian

penanggungan (*bortoght*) di dalam KUHPerdota merupakan suatu jenis perjanjian yang diatur dalam Buku III Tentang Perikatan.⁴³

Dalam keanekaragaman bidang hukum yang mengatur mengenai hukum benda, terdapat beberapa asas umum yang melandasinya. Asas umum dalam KUHPerdota antara lain:⁴⁴

1. **Asas tertutup**, dengan ini dimaksudkan bahwa tidak dapat dibuat hak kebendaan baru selain yang telah disebut secara limitatif dalam undang-undang. Asas ini dimaksudkan agar ada kepastian hukum dalam hak kebendaan;
2. **Asas absolut**, bahwa hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Setiap orang harus menghormati hak tersebut;
3. **Asas dapat diserahkan**, bahwa pemilikan benda mengandung wewenang menyerahkan bendanya;
4. **Asas mengikuti** (*droit de suite*), bahwa hak kebendaan akan mengikuti bendanya di tangan siapapun berada;
5. **Asas publisitas**, bahwa pendaftaran benda merupakan bukti kepemilikan;
6. **Asas individual**, bahwa obyek hak kebendaan hanya terhadap benda yang dapat ditentukan;
7. **Asas totalitas**, bahwa hak milik hanya dapat diletakkan terhadap benda secara totalitas atau secara keseluruhan dan tidak dapat pada bagian-bagian;
8. **Asas pelekatan** (*asesi*), yaitu asas yang melekatnya benda pelengkap pada benda pokoknya;
9. **Asas besit merupakan titel sempurna**, asas ini berlaku bagi benda bergerak dan terdapat dalam Pasal 1977 KUHPerdota. Asas ini pada saat sekarang hanya berlaku pada benda bergerak tidak atas nama ataupun tidak terdaftar.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyebutkan asas-asas umum itu sebagai berikut:⁴⁵

⁴³Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hal. 230.

⁴⁴*Ibid.*, hal. 62.

⁴⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Cet. 1, (Yogyakarta: Liberty, 2000), hal. 36.

1. **Asas pemaksa**, berarti berlakunya ketentuan hukum benda merupakan hukum pemaksa (*dwigend recht*) jadi tidak dapat disimpangi;
2. **Asas dapat dipindahkan**, kecuali hak pakai dan hak mendiami hak benda dapat dipindahtangankan;
3. **Asas individual**, obyek hak kebendaan selalu benda tertentu, artinya orang hanya dapat menjadi pemilik dan barang berwujud yang merupakan kesatuan;
4. **Asas totalitas**, hak kebendaan selalu terletak pada keseluruhan obyek;
5. **Asas tidak dapat dipisahkan** (*onsplitbaarheid*), yang berhak tidak dapat memindahtangankan sebagian wewenangnya termasuk hak kebendaan yang ada padanya;
6. **Asas prioritas**, semua hak kebendaan memberikan wewenang yang sejenis dengan wewenang-wewenang dan *eigendom* meskipun luasnya berbeda;
7. **Asas percampuran**, hak kebendaan yang terbatas hanya mungkin terhadap benda milik orang lain, tidak dapat seseorang untuk kepentingannya memperoleh hak gadai atas barang miliknya sendiri;
8. **Perlakuan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak adalah berlainan**, aturan mengenai pemindahan, *bezit* dan *verjaring*;
9. **Asas publisitas**, mengenai benda tidak bergerak pembebanan dan penyerahannya harus dengan pendaftaran di dalam register umum;
10. **Sifatnya perjanjian zakelijk**, yaitu perjanjian untuk mengadakan benda hak kebendaan.

Pengertian hukum jaminan sendiri tidak dapat ditemukan dalam peraturan yang ada namun untuk menemukan rumusan hukum jaminan harus menelaahnya dari arti dan fungsi jaminan itu sendiri. Karena tidak dapat menemukan rumusan tentang arti hukum jaminan di dalam literatur-literatur, maka dengan hukum jaminan kiranya dapat dirumuskan sebagai berikut: *Perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi*. Di dalam rumusan ini tercakup pengertian jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (jaminan pihak ketiga). Dengan kata lain, hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap

seorang debitur. Hal ini berarti hukum jaminan mengatur tentang jaminan piutang seseorang.

Mariam Darus juga mengemukakan pengertian dari jaminan adalah:

*“Suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.”*⁴⁶

Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (Perjanjian Kredit atau Pembiayaan) oleh debitur dengan kreditur.

Hukum jaminan dewasa ini masih bersifat dualistis, yaitu disamping masih berlaku ketentuan jaminan yang mengacu kepada KUHPerdara, berlaku juga ketentuan hukum jaminan adat yang biasanya dijumpai di pedesaan. Politik perbankan di Indonesia mengacu kepada KUHPerdara dan tidak pada Hukum Adat, karena ketentuan Hukum Adat kurang memadai dan tidak tegas.⁴⁷

4. Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan adalah untuk mengurangi atau menghilangkan resiko dalam hal meminjam kredit tidak mengembalikan kreditnya (kredit macet). Selain itu, fungsi jaminan adalah sebagai sarana perlindungan bagi kreditur, yaitu kepastian atau pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Sarana perlindungan bagi kredit melalui fungsi jaminan telah diberikan oleh undang-undang, yaitu terdapat dalam Pasal 1131, 1132 KUHPerdara dan ketentuan ini adalah pengertian jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang.

Pasal 1131 KUHPerdara:

⁴⁶Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Volume 11, 2000.

⁴⁷Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hal. 231.

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Pasal 1132 KUHPerdara:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dengan demikian, dapat diartikan bahwa jaminan kredit adalah jaminan baik berupa benda atau orang, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, yang diperlukan untuk memperlancar pemberian kredit dan ditujukan untuk menjamin agar kreditur tidak dirugikan, apabila debitur ingkar janji atau tidak mampu mengembalikan pinjamannya tepat pada waktunya.

Jadi arti dan fungsi dari lembaga jaminan adalah:⁴⁸

- a. Membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan;
- b. Memberikan kepastian kepada kreditur, bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya;
- c. Memberi kepastian kepada kreditur bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dijual apabila perlu dilelang untuk melunasi hutang debitur.

Dikatakan jaminan secara umum karena tidak ada perikatan secara khusus yang dibuat untuk kreditur dan debitur untuk mengikat suatu benda jaminan, tetapi ketentuan Pasal 1131, 1132 KUHPerdara ini memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama (*Asas paritas creditorum*), dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara proporsional sesuai dengan besar atau kecilnya piutang.

Menurut Oey Hoey Tiong, tanggungan atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari

⁴⁸Sutantio, *Op. Cit.*, hal. 225.

seseorang disebut jaminan khusus.⁴⁹ Baik mengenai benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada, semua menjadi jaminan bagi seluruh perhutangan debitur. Hasil penjualan dari benda-benda tersebut dibagi-bagi secara “*pondsponds gelijk*” seimbang dengan besar kecilnya piutang masing-masing. Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan sebagainya disebut jaminan umum. Artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk kreditur, sedangkan hasil penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Kreditur demikian adalah kreditur konkuren, lawannya kreditur preferen. Para kreditur konkuren dalam pemenuhan piutangnya dikalahkan dari pada kreditur preferen (pemegang Hipotik, Gadai, dan Privilegi). Sedangkan diantara kreditur preferen sendiri, para pemegang Hipotik dan Gadai lebih diutamakan dari pemegang Privilegi.⁵⁰

Penjaminan dengan jaminan umum biasanya kreditur tidak merasa cukup aman, oleh karena itu ia harus “bersaing” dengan kreditur-kreditur lainnya dalam memperoleh pelunasan utangnya, dengan perkataan lain kreditur tidak cukup merasa aman oleh karena ada kemungkinan piutangnya tidak dapat dilunasi secara penuh karena disampingnya masih ada kreditur-kreditur yang lain yang juga menuntut pelunasan utang.

Untuk mendapatkan pembayaran yang cukup aman, seorang kreditur dapat meminta kepada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan yang merupakan perjanjian jaminan khusus menunjuk barang-barang tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan utang. Dengan adanya jaminan khusus ini maka bilamana debitur lalai membayar utangnya, kreditur berhak menjual barang-barang yang dijamin dan mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan itu untuk pelunasan tanpa perlu memperhatikan kreditur-kreditur lain.

⁴⁹Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Cet. 1, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal. 10.

⁵⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, hal. 45.

Jaminan khusus ini dapat berupa benda-benda yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutang dan hanya berlaku bagi kreditur tersebut, dalam Pasal 24 Undang-Undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 (lama), bahwa bank umum dilarang memberikan kredit tanpa adanya suatu jaminan, jadi terkandung di dalamnya suatu keharusan bagi bank dalam memberikan pinjaman kredit dengan adanya jaminan dimana fungsi jaminan ini sebagai upaya untuk melindungi kepentingan bank. Jaminan yang khusus tersebut disyaratkan dengan suatu prinsip yang dikhususkan untuk bank tersebut, dimana pertelaan barang-barang jaminan disebut secara rinci dan jaminannya bersifat yuridis. Ketentuan Undang-Undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 telah diganti dengan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang memberikan ketentuan dalam pemberian kredit, dimana bank dapat memberikan kredit dengan adanya keyakinan atas adanya kemampuan kreditur untuk mengembalikan kredit sehingga ketentuan ini lebih mengarah kepada jaminan secara ekonomi daripada jaminan secara yuridis.⁵¹

Ketentuan Undang-Undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 (UU lama) menghambat perkembangan bidang perbankan, karena pemberian kredit dimungkinkan apabila debitur memiliki jaminan berupa perorangan atau kebendaan sehingga penekanannya dalam hal ini adalah pada aspek jaminan secara materiil (*collateral*).

Sedangkan peraturan di dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dalam Pasal 8 penekanannya lebih ke aspek ekonomi, yaitu agar terdapat keseimbangan dalam kelancaran perputaran uang di bank (*cash flow*) sehingga aspek jaminan (*collateral*) hanya merupakan salah satu syarat dalam analisis pemberian kredit saja, sehingga dalam praktek pemberian kredit penentuan jaminan sering dilaksanakan berdasarkan kebijaksanaan pihak bank.⁵²

⁵¹Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hal. 199.

⁵²*Ibid.*, hal. 200.

Adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan diantara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi.

5. Perjanjian Jaminan Sebagai Perjanjian *Accessoir*

Sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok itu adalah berupa perjanjian pemberian kredit atau pinjam meminjam dan perlindungan bagi kreditur dalam hal pemberian kredit tersebut, yaitu dengan diadakannya perjanjian jaminan yang secara khusus menunjuk barang atau pihak ketiga untuk menjamin kewajiban debitur bila terjadi wanprestasi.

Perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit maka apabila perjanjian pokok hapus maka perjanjian jaminannya juga hapus, dengan kata lain perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok.

Kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut, dan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:⁵³

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian *accessoir* ikut batal;
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
5. Jika perutusan pokok beralih karena *cessie*, *subrogasi* maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

⁵³*Ibid.*

6. Perjanjian Jaminan Kebendaan dan Perorangan

Perjanjian jaminan yang lahir karena adanya perjanjian kredit adalah perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur dengan debitur atau dengan pihak ketiga untuk membuat janji dengan mengikat benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan perlindungan hukum atas pengembalian kredit oleh debitur.

Perjanjian penjaminan tidak dapat berdiri sendiri karena perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok sehingga timbul atau hapusnya perjanjian jaminan ini tergantung dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

a. Perjanjian Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan untuk suatu ketika dapat dituangkan bagi pelunasan atau pembayaran hutang apabila debitur melakukan cidera janji.

Ciri-ciri jaminan kebendaan:⁵⁴

1. Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur;
2. Dapat dipertahankan terhadap siapapun;
3. Selalu mengikuti bendanya;
4. Dapat diperalihkan.

Pengertian perjanjian kebendaan menurut Subekti adalah sebagai berikut:

“Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dan kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur.”

Selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Jika terjadi benturan antara hak kebendaan dan hak perorangan, pada dasarnya hak kebendaan lebih kuat dari hak perorangan. Jika terjadi benturan antara kedua macam hak tersebut karena menyangkut benda yang sama, maka hak kebendaan dimenangkan dari hak

⁵⁴*Ibid.*, hal. 46.

perorangan, tak peduli apakah hak kebendaan itu terjadinya lebih dulu atau lebih belakang dari hak perorangan. Dengan pembatasan kecuali jika orang yang mempunyai hak kebendaan itu sendiri terikat oleh hak perorangan yang diadakannya.⁵⁵

Hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa kepada para kreditur. Sebagai kreditur preferen, mereka memiliki hak untuk didahulukan dari para kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutang dan benda obyek jaminan. Bahkan apabila debitur pailit, para kreditur ini dapat bertindak terhadap benda obyek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan (boedel pailit), kreditur preferen disini merupakan kreditur separatis. Berdasarkan Pasal 1133 KUHPerdara, hak kebendaan memberikan jaminan dengan memiliki preferensi hanya disebutkan bagi gadai dan hipotik saja. Namun dalam hukum jaminan dikenal lembaga lain yang diatur di luar KUHPerdara, yaitu kreditverban dan fidusia yang tumbuh dalam masyarakat dan dewasa ini juga diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.⁵⁶

Menurut Djuhaendah Hasan, baik kreditverban maupun fidusia juga mengandung hak kebendaan karena ada benda tertentu yang diikat dan didaftar, sehingga kreditverban dan fidusia ini juga merupakan hak kebendaan dan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegangnya.

Lembaga jaminan kebendaan yang dikenal, yaitu:

1) Hipotik

Definisi hipotik berdasarkan Pasal 1162 KUHPerdara adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Ketentuan tentang Hipotik yang diatur dalam KUHPerdara sebagian besar sudah tidak berlaku lagi sejak diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sepanjang yang mengatur mengenai tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sedangkan ketentuan lainnya masih berlaku saat ini.

⁵⁵*Ibid.*, hal. 47.

⁵⁶Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hal. 238.

Ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdota yang berkenaan dengan Hipotik untuk barang-barang tidak bergerak terutama tanah-tanah terbanyak dinyatakan berlaku pula untuk Hipotik kapal. Hal ini ditentukan dalam Pasal 315c KUHD.

Hipotik atas kapal terbang telah diadakan suatu Konvensi, yaitu Konvensi Jenewa tanggal 19 Juni 1948 (*Convention on the international recognition of right in Aircraft*) dimana diakui secara tegas jaminan atas pesawat terbang dapat dibebankan dengan Hipotik.

2) Gadai

Gadai atau *pand* merupakan lembaga jaminan kebendaan bagi benda bergerak yang diatur dalam KUHPerdota. Pengertian gadai terdapat dalam Pasal 1150 KUHPerdota yaitu sebagai berikut:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang kreditur atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari benda tersebut secara didahulukan daripada kreditur lainnya, dengan kecualian untuk mendahulukan biaya lelang, biaya penyelamatan benda setelah digadaikan.”

Syarat yang sangat penting dalam perjanjian gadai, yaitu penguasaan benda oleh kreditur (*inbezitstelling*) dan apabila benda tidak dikuasai kreditur, gadai tersebut batal demi hukum (lihat Pasal 1152 ayat (2) KUHPerdota) dan gadai akan hapus apabila benda obyek gadai tersebut keluar dari kekuasaan kreditur (lihat Pasal 1152 ayat (2) KUHPerdota) kecuali apabila hilang atau dicuri dari kreditur. Penguasaan benda bergerak oleh kreditur merupakan suatu publikasi kepada umum dan untuk menunjukkan bahwa hak kebendaan berupa gadai atau *pand* atas benda bergerak tersebut berada dalam tangan kreditur.

Di dalam KUHPerdota, pemegang gadai tidak diperkenankan memiliki benda obyek gadai (Pasal 1154 KUHPerdota), dan setiap janji untuk memiliki benda obyek jaminan ini adalah batal. Dalam hukum adat, boreg juga dilarang untuk memiliki benda obyek jaminan. Namun dalam cekelan, kreditur dapat memiliki benda obyek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Gadai atau *pand* sama halnya dengan cekelan merupakan perjanjian riil, yaitu perjanjian

tersebut baru mengikat para pihak apabila benda obyek jaminan telah diserahkan kepada kreditur.⁵⁷

Dalam KUHPerdara, gadai merupakan hak kebendaan yang bersifat absolut (Pasal 1134 ayat (2) KUHPerdara), karena itu gadai juga memiliki hak istimewa sebagaimana dalam hak kebendaan, yaitu hak untuk didahulukan atau hak preferen yang berarti hak untuk mendapat pelunasan hutang lebih dulu daripada kreditur lain atas hasil penjualan benda obyek jaminan. Di dalam gadai juga terdapat hak retensi, yaitu hak kreditur untuk menahan benda obyek jaminan sampai hutang beserta segala biaya yang telah dikeluarkannya yang berkaitan dengan benda tersebut dilunasi. Obyek gadai sebagai lembaga jaminan berlaku bagi benda bergerak baik yang bertubuh maupun yang tidak bertubuh. Penerima gadai mempunyai hak yang sangat kuat, yaitu:⁵⁸

1. Hak menjual dengan kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*), yaitu wewenang yang diberikan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutang dari kekayaan debitur, “tanpa memiliki eksekutorial titel”. Hak *parate eksekusi* dalam gadai tidak diperjanjikan tetapi terjadi demi hukum kecuali diperjanjikan.
2. Hak untuk mendapat ganti rugi
Pemegang gadai berhak mendapat ganti rugi berupa biaya yang berguna dan perlu, yang telah dikeluarkan oleh kreditur guna keselamatan barang gadai (Pasal 1157 ayat (2) KUHPerdara).
3. Hak retensi (*recht van terughouden*)
Hak kreditur untuk menahan suatu benda sampai suatu piutang yang berhubungan dengan benda tersebut dilunasi.
4. Hak didahulukan (*recht van voorrang*)
Kreditur (pemegang gadai) mempunyai hak didahulukan terhadap tagihan-tagihan lainnya baik terhadap hutang pokok, bunga dan biaya (Pasal 1150 KUHPerdara) hak mana diwujudkan hak kreditur menjual barang gadai sendiri

⁵⁷*Ibid.*, hal. 280.

⁵⁸Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1997), hal. 92.

ataupun melalui bantuan Hakim (Pasal 1155 dan 1156 KUHPerdota). Terhadap hak didahulukan ini ada perkecualiannya, yaitu biaya lelang dan biaya yang tetap dikeluarkan untuk menyelamatkan barang gadai (Pasal 1150 KUHPerdota).

Meskipun pada saat ini lembaga gadai atau *pand* kurang diminati dalam praktek perbankan terutama dalam penjaminan benda bergerak berwujud, namun lembaga tersebut tetap perlu dipertahankan dalam hukum jaminan nasional yang akan datang.⁵⁹

3) Hak Tanggungan

UUPA telah mengangkat istilah Hak Tanggungan dari Hukum Adat ke dalam hukum nasional, dan Hak Tanggungan diharapkan sebagai lembaga jaminan bagi tanah sebagai pengganti lembaga hipotik sebagaimana tersebut dalam KUHPerdota sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Definisi Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

“Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 atau kreditur-kreditur lain.”

Obyek yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

⁵⁹Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hal. 237.

- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), hak pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
 3. Pembebanan hak-hak atas tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
 4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

4) Fidusia

Lembaga jaminan fidusia merupakan pengembangan dari lembaga gadai, mengingat lembaga gadai tidak dapat menampung kebutuhan para pelaku usaha yang mana diperlukan lembaga jaminan yang obyek jaminannya adalah benda bergerak tetapi benda bergerak tersebut tidak diserahkan kepada kreditur. Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Sebelum dikeluarkannya Undang-undang ini, pengakuan lembaga fidusia sebagai lembaga jaminan adalah berdasarkan yurisprudensi.

Konstruksi yuridis berdasarkan yurisprudensi yang pernah ada adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan, atas kebendaan atau benda-benda bergerak (milik debitur) kepada kreditur, dengan penguasaan fisik atas benda-benda bergerak tetap pada debitur, dengan ketentuan bahwa jika debitur melunasi

utangya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka kreditur berkewajiban untuk mengembalikan hak milik atas benda-benda tersebut kepada debitur, dan penyerahan hak milik secara kepercayaan ini di dalam lembaga jaminan fidusia adalah dikenal dengan istilah *constitutum possessorium*.

b. Perjanjian Jaminan Perorangan

Perjanjian jaminan perorangan perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga, perjanjian ini untuk kepentingan debitur, dengan kata lain perjanjian jaminan perorangan pihak ketiga merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur wanprestasi.

Subekti mengatakan:⁶⁰

“Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seseorang berpiutang (kreditur) dengan seorang pihak ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan si berhutang tersebut.”

Dalam perjanjian jaminan perorangan (*personal guaranty*) tidak ada benda tertentu milik debitur yang diikat, disini yang diikat adalah kesanggupan pihak ketiga untuk melunasi hutang debitur. Dalam perjanjian jaminan perorangan tidak jelas benda apa atau yang mana milik pihak ketiga yang akan menjadi jaminan, sehingga disini akan berlaku ketentuan dalam jaminan umum yang lahir karena undang-undang dan hanya memberikan kedudukan yang sama diantara para kreditur, yaitu sebagai kreditur konkuren. Penjaminan atau pihak ketiga mempunyai hak-hak istimewa antara lain hak untuk menuntut agar debitur terlebih dahulu yang harus bertanggung jawab terhadap pelunasan hutang dengan jalan terlebih dahulu menyita harta kekayaan debitur. Hal mana oleh pihak kreditur dapat diadakan dengan membuat suatu perjanjian yang di dalam praktek biasanya (pihak bank) selalu meminta agar penjamin, yaitu pihak ketiga melepaskan hak istimewanya, sehingga dengan demikian kreditur dapat langsung

⁶⁰Subekti, ditulis kembali oleh Yohanes Gunawan, *Op. Cit.*, hal. 17.

menagih kepada penjamin (pihak ketiga).⁶¹ Apabila terdapat beberapa penjamin yang bersama-sama menanggung pembayaran suatu hutang, mereka mempunyai hak istimewa, yaitu penjamin mempunyai hak untuk dilakukan pemecahan atau pembagian beban tanggungan, tetapi ketentuan ini juga dapat ditiadakan dengan perjanjian, sehingga karenanya penjamin-penjamin tersebut masing-masing dapat dituntut untuk beban sepenuhnya, dan di kemudian hari penjamin mempunyai hak untuk menuntut kepada debitur atas apa yang telah dibayarkannya kepada kreditur tersebut, baik berupa hutang pokok maupun bunga dan biaya-biaya perkara (hak regres).⁶²

Perjanjian jaminan perorangan tidak memberikan hak preferen kepada krediturnya seperti dalam perjanjian jaminan kebendaan, dan kreditur pemegang jaminan perorangan ini merasa terjamin karena mempunyai lebih dan seorang debitur yang dapat ditagih untuk memenuhi piutangnya.

Ada dua jaminan perorangan yang dikenal dalam hukum, yaitu:

1) Perjanjian Garansi

Perjanjian garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 KUHPerdara yang intinya menyebutkan bahwa perjanjian garansi merupakan suatu perjanjian dimana pemberi garansi menjamin bahwa seorang pihak ketiga akan berbuat sesuatu yang biasanya (tetapi tidak selalu dan harus) berupa tindakan menutup suatu perjanjian tertentu. Seorang pemberi garansi mengikatkan diri secara bersyarat untuk memberikan ganti rugi kalau pihak ketiga (yang dijamin) tidak melakukan perbuatan untuk mana ia memberikan garansinya. Perjanjian garansi sesungguhnya merupakan perjanjian berdiri sendiri, sehingga pada perjanjian garansi tidak mensyaratkan adanya perjanjian lain, bahkan pada umumnya perjanjian garansi justru diberikan sebelum pihak ketiga yang dijamin terikat.⁶³

⁶¹*Ibid.*, hal. 240.

⁶²*Ibid.*

⁶³J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Pribadi*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 9.

2) Perjanjian Penanggungan (*borgtocht*)

Penanggungan di dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1820, yang memberikan perumusan penanggungan sebagai berikut “Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Berdasarkan pasal tersebut bahwa unsur perumusan yang tampak dan perlu mendapat perhatian dalam penanggungan adalah:⁶⁴

1. Penanggungan merupakan suatu perjanjian;
2. Penanggung adalah pihak ketiga;
3. Penanggungan diberikan demi kepentingan kreditur;
4. Penanggungan mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur; jika debitur wanprestasi; dan
5. Adanya perjanjian bersyarat.

7. Kreditur Preferen dalam Perjanjian Kebendaan

Hak-hak jaminan yang diatur dalam KUHPerdara ada yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Yang tergolong jaminan yang bersifat hak kebendaan adalah hipotik, kreditverban, gadai, fidusia sedangkan jaminan yang bersifat perorangan adalah *borgtocht* (perjanjian penanggungan), perutusan tanggung menanggung, perjanjian garansi.

Dalam jaminan kebendaan, kreditur mempunyai hak penuh terhadap harta benda debitur mengingat perjanjian kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan untuk suatu ketika dapat diuangkan bagi pelunasan atau pembayaran hutang apabila debitur melakukan cidera janji.

8. Eksekusi Benda Obyek Jaminan

Menurut ketentuan KUHPerdara, kreditur mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur baik yang berwujud

⁶⁴*Ibid.*, hal. 12.

benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang akan ada.

Salah satu ciri dari lembaga jaminan kebendaan adalah benda jaminannya mudah dieksekusi, jika debitur tidak melaksanakan kewajiban keuangannya kepada kreditur. Mudah dieksekusi dalam arti penjualan benda jaminan sederhana dan biayanya murah. Eksekusi benda obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan benda obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Dalam pelaksanaan eksekusi ini sangat penting untuk memperhatikan kedudukan para kreditur berdasarkan urutannya yang dibedakan atas kreditur separatis, kreditur pemegang privilege (hak istimewa) dan kreditur konkuren. Dalam hubungan perutangan dimana ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditur, hubungan hukum akan lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Namun dalam hubungan perutangan yang sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak verbaal; hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Hak pemenuhan dari kreditur itu dilakukan dengan cara penjualan atau mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur dimana hasilnya adalah untuk pemenuhan hutang debitur. Penjualan dari benda-benda tersebut dapat terjadi melalui penjualan di muka umum karena adanya janji atau beding terlebih dahulu (*parate executie*) terhadap benda-benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, juga dapat terjadi karena penjualan setelah adanya penyitaan atau *beslag* terhadap benda-benda tersebut atau karena adanya kepailitan.⁶⁵

Untuk dapat melaksanakan akan pemenuhan haknya terhadap benda-benda tertentu dan debitur dengan melalui eksekusi demikian, si kreditur harus mempunyai alas hak untuk melakukan eksekusi melalui pensitaan eksekutorial (*executorial beslag*). Syarat untuk adanya titel eksekutorial ini diadakan demi perlindungan bagi debitur terhadap perbuatan yang melampaui batas dari kreditur.

⁶⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, hal. 31.

Pelaksanaan *beslag* eksekutorial dilakukan oleh juru sita atas permintaan kreditur. Titel eksekutorial dapat timbul karena berdasarkan keputusan hakim yang dibuat dalam bentuk eksekutorial (Pasal 430 R.V.) karena menurut ketentuan undang-undang, *grosse* dari akta Notaris demikian mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana di dalam akta itu dimuat pernyataan pengakuan hutang sejumlah uang tertentu dari debitur kepada kreditur.⁶⁶

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1964 Tentang Pokok Kehakiman, akta mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan seperti putusan pengadilan, maka kepala dari Akta Notaris ini harus dicantumkan perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Eksekusi dapat juga dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (*grosse* Akta Notaris, keputusan hakim) ialah dengan melalui *parate* eksekusi (eksekusi langsung), yaitu adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau *grosse* Akta Notaris.

Menurut ketentuan KUHPerdara sebagai kreditur mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang akan ada.

B. Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Pada Umumnya

1. Macam-macam Tagihan (Piutang)

Dalam dunia perdagangan, dikenal bermacam-macam tagihan (piutang), seperti tagihan biasa, wesel, *cheque*, promes, dan lain-lain. Sebagian daripada tagihan-tagihan tersebut sengaja atau dalam hal-hal tertentu diisyaratkan oleh undang-undang dibuat dalam bentuk tertulis. Tagihan-tagihan tersebut ada yang berupa tagihan atas sejumlah uang atau atas sejumlah barang tertentu. Karena tagihan-tagihan itu mempunyai nilai tertentu, paling tidak kalau tagihan tersebut atau obyek tagihan itu dijual, maka orang mengatakan surat-surat tagihan tersebut merupakan surat bernilai. Dalam hal surat tagihan tersebut berupa tagihan atas

⁶⁶*Ibid.*, hal. 32.

sejumlah barang, orang menamakan tagihan tersebut seperti hak-hak kebendaan (*zakenrechtelijke papieren*).⁶⁷

Di dalam tagihan selalu ada dua pihak, yaitu kreditur dan debitur. Khusus untuk debitur, tidak dapat diganti tanpa persetujuan dari kreditur karena selain ditentukan oleh faktor-faktor lain, terutama bergantung pada bonafiditas debitur tersebut. Lain dengan kreditur, yang dimungkinkan untuk diganti karena pada dasarnya tidak masalah bagi debitur kepada siapa harus membayar selama jumlah dan semua syarat pembayarannya adalah sama. Kemungkinan peralihan kreditur dimungkinkan karena undang-undang mengizinkan (*cessie* pada tagihan atas nama) atau memang diperjanjikan antara para pihak (kreditur dengan debitur) dengan cara menuangkannya dalam suatu bentuk tertentu yang diakui dan diatur oleh undang-undang (tagihan atas tunjuk/*aan tooder* dan tagihan atas order).

Tentang pengalihan hak tagihan ini diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara, yaitu *penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berpiutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan diberikan kepadanya, atau secara tertulis dan disetujui dan diakui. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat atas tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.*

KUHPerdara mengenal tiga macam tagihan, yaitu:⁶⁸

1. Tagihan Atas Order

Adalah tagihan yang menyebutkan nama krediturnya atau orang lain yang ditunjuk oleh kreditur tersebut, yang tanpa bantuan atau kerjasama dari debitur dapat dialihkan kepada orang lain yang disebut oleh kreditur dengan cara *endorsement*.

2. Tagihan Atas Tunjuk

⁶⁷J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, dan Pencampuran Hutang*, Cet. 2, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 1.

⁶⁸*Ibid.*, hal. 3.

Adalah tagihan-tagihan yang sama sekali tidak menunjuk nama kreditur dan hak tagihan tersebut dapat dilaksanakan oleh siapa saja yang menunjuk surat tagihan tersebut.

3. Tagihan Atas Nama

Adalah tagihan yang bukan tagihan atas order maupun atas tunjuk. Pada prinsipnya tagihan atas nama menunjukkan siapa krediturnya, tetapi karena tagihan atas nama pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam ujud suatu surat (tulisan), maka tagihan atas nama dibuat secara lisan, sulit untuk dikatakan bahwa tagihan tersebut menyebutkan nama krediturnya. Walaupun demikian, para pihak tahu siapa orang karena identitas dari kreditur. Karena tagihan atas nama bukan tagihan atas order atau atas tunjuk, maka tagihan atas nama adalah tagihan-tagihan yang hanya dapat ditagih oleh kreditur tertentu saja.

2. Pengertian Pengalihan Piutang (*Cessie*)

Cessie adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdata.⁶⁹ 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*.⁷⁰ Salah satu definisi *cessie* yang dikenal di dalam ilmu hukum adalah definisi yang dikemukakan oleh Vollmar. Definisi tersebut diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai suatu istilah yang lazim dipakai untuk penyerahan suatu piutang.⁷¹

⁶⁹Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Cet. 3, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 101.

⁷⁰Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 1, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 688.

⁷¹*Ibid.*

Selain Vollmar, ahli hukum lainnya, Schermer, juga memberikan definisi mengenai *cessie*. Pendapat Schermer mengenai *cessie* kemudian diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai berikut:⁷²

“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.”

Sedangkan menurut Scholten, *cessie* dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:⁷³

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.⁷⁴

Di Indonesia, definisi *cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti. Menurut Subekti, *cessie* adalah:⁷⁵

“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 sedikitpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.”

⁷²*Ibid.*

⁷³J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 24.

⁷⁴C. Asser, *Pengkajian Hukum Perdata Belanda [Hendleiding Tot de Beoefening van het Nederlands Bergerlijk Recht]*, diterjemahkan oleh Sulaiman Binol, Cet. 1, (Jakarta: Dian Rakyat, 1991), hal. 579-580.

⁷⁵Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 17, (Jakarta: Intermasa, 1998), hal. 71.

Selain Subekti, ahli hukum Indonesia yang juga mengemukakan pendapatnya tentang *cessie* adalah M. Yahya Harahap. Definisi *cessie* menurut Yahya Harahap dapat disimpulkan sebagai berikut:⁷⁶

“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 cessionaries yang telah menggantikan kedudukan Kreditur semula. Pembayaran yang dilakukan kepada cessionaries sama betul keadaannya seperti telah melakukan pembayaran in person kepada kreditur sendiri.”

Sedangkan menurut Munir Fuady, *cessie* adalah penyerahan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.⁷⁷ Lebih lanjut, Munir Fuady mengatakan bahwa:⁷⁸

“...penyerahan piutang atas nama dan barang-barang lain tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta (otentik atau dibawah 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 ...”

Disamping ketiga ahli hukum Indonesia tersebut diatas, Mariam Daruz Badruzaman, juga mengemukakan pendapatnya mengenai *cessie*, yaitu:⁷⁹

⁷⁶M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. 2, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 113.

⁷⁷Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan*, Cet. 4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 74.

⁷⁸*Ibid.*

⁷⁹Yanti Fristikawati, “*Laporan Penelitian Cessie*”, (makalah disampaikan pada Seminar Mempertajam Konsep Hukum *Cessie*, Jakarta, 13 Januari 2010), hal. 5.

“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 diatas, 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) KUHPerduta⁸⁰ yang berbunyi sebagai berikut:

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

Dengan tegas, Pasal 613 KUHPerduta menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam Pasal 613 KUHPerduta 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 disebabkan 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, 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 dengan akta *cessie*. Pada akta

⁸⁰Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], *Loc. Cit.*, Ps. 613.

cessie, hak milik beralih dan dengan dibuatnya akta *cessie*, *levering* telah selesai.⁸¹

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 ketiga, dengan cara *cessie*.

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 pergantian 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 disebabkan 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

⁸¹J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 47.

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 diatas, 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 obyek pengalihan disini adalah piutang atas nama. Pengalihan piutang atas nama secara *cessie* dapat terjadi sebagai *accessoir* dari 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 piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya tidak diatur di dalam Pasal 613 KUHPerdara 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 obyeknya 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 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 KUHPerduta 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*.

3. Pengertian Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*)

Sebagaimana diuraikan diatas, *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 kreditur baru. Pengambilalihan piutang yang disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban itu dapat dilakukan dengan cara kreditur baru membeli piutang 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 dibayarkan 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 diantara para kreditur sindikasi. Hal ini disebabkan 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 terhadap 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 piutang 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* 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 *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 obyek perjanjian *cessie*. Sebagai obyek 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 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 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 KUHPdata dan memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sesuai dengan KUHPdata, 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 obyek 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 obyek 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 penagihan piutang yang dimaksud tidak dapat diminta pertanggungjawabannya atas hal itu, kecuali jika di

dalam perjanjian *cessie* dikatakan sebaliknya.⁸² 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 jika kreditur baru selaku pihak yang menerima pengalihan tidak dapat menerima haknya atas piutang yang dimaksud sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian *cessie*.

Dari uraian diatas tampak bahwa perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit. Agar dapat mudah dipahami, hendaknya terlebih dahulu perlu dimengerti apa yang dimaksud dengan perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir*. Suatu perjanjian disebut dengan 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 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 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 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

⁸²Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], *Loc. Cit.*, Psl 1535.

perjanjian pokoknya. Hal ini disebabkan suatu transaksi jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik. Oleh sebab itu, dalam obyek 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*.⁸³

Cessie adalah cara pengalihan 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 dialihkan.⁸⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUHPerdara, hak milik dapat diperoleh dengan cara adanya penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa

⁸³Berkenaan 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 *accessoir*.”

[R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. 5, (Bandung: Percetakan Binacipta, 1994), hal. 43.]

⁸⁴Ketentuan Pasal 584 KUHPerdara menyatakan bahwa:

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

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 sistem kausal yang dianut KUHPerdata.⁸⁵ Oleh sebab itu maka untuk sahnya suatu penyerahan/*levering*, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut.⁸⁶

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

Sebagaimana telah diuraikan diatas, *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 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 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

⁸⁵Dalam 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 *levering*nya tetaplah sah. (Suharnoko dan Endah Hartati, *Op. Cit.*, hal. 108).

⁸⁶J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 11.

melaksanakan kewajibannya membayar harga sesuai dengan yang disepakati diantara 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.⁸⁷ 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 dilakukan oleh bank selaku kreditur terhadap 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 diantara bank dengan debitur yang bersangkutan atau sebesar komitmen bank berdasarkan perjanjian kredit sindikasi.

Piutang atas nama merupakan benda tidak bertubuh. Oleh sebab itu penyerahan fisik tidak mungkin dilakukan. Sehubungan dengan hal tersebut maka adanya suatu perjanjian tertulis, baik itu berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan, adalah sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi di dalam melakukan pengalihan piutang atas nama. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerduta. 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 diberitahukan kepada debitur oleh kreditur baru mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* tersebut tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian *cessie*. Sepanjang perjanjian *cessie* memenuhi syarat sahnya

⁸⁷*Ibid.*, hal. 26.

perjanjian sebagaimana 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 piutang yang dimaksud dari bank kepada pihak ketiga selaku kreditur baru, maka hal itu tidak dapat dipersalahkan kepada debitur.

Meskipun di dalam KUHPerdara tidak ditemukan istilah *cessie*, namun menurut doktrin dan yurisprudensi, dikatakan bahwa *cessie* adalah penyerahan piutang atau tagihan atas nama sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdara.⁸⁸ Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara pengalihan piutang atas nama wajib dilakukan dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan yang dikenal dengan nama perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* atau *cessie*. Dengan selesai dibuat dan ditandatangani (akta) perjanjian *cessie*, piutang yang dimaksud sudah diserahkan kepada kreditur baru/*cessionaris*, sehingga yang disebut terakhir ini sudah jadi pemilikinya.⁸⁹ 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 diatur di dalam KUHPerdara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara tampak jelas bahwa dalam pengalihan piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh tidak harus dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik melainkan dapat pula dilakukan dengan membuat suatu akta dibawah tangan. Pasal tersebut menegaskan 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

⁸⁸Yanti Fristikawati, *Op. Cit.*, hal. 7.

⁸⁹Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, hal. 691.

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 bukti tertulis yang dapat membuktikan adanya penyerahan dan/atau pengalihan itu.

Adanya 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 diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.⁹⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, yang dimaksud 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 diatas, suatu akta pengalihan piutang secara *cessie* adalah 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 Notaris⁹¹ (“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 notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Dengan demikian, suatu akta pengalihan piutang secara *cessie* yang dibuat dihadapan notaris adalah suatu akta otentik.

2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang

⁹⁰Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], *Op. Cit.*, Psl. 1870.

⁹¹Indonesia (e), *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 30, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.*

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 dari tiga bagian, yaitu:

- 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 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 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 penerjemah 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. Di dalam 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.⁹² Dengan demikian maka notaris hanya dapat membuat akta di dalam wilayah jabatannya saja dan dilarang melakukan jabatan notaris di luar wilayah jabatannya. Sehubungan dengan hal ini maka pembuatan akta pengalihan 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 suatu akta notaris sangat diperlukan dalam pembuktian di muka pengadilan.

Sebagaimana dipersyaratkan oleh undang-undang, pengalihan piutang atas nama harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan.⁹³ Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas sekali bahwa setiap pengalihan atas piutang atas nama haruslah secara tertulis. Dalam perjanjian itu, dicantumkan secara jelas identitas pihak yang melakukan pengalihan piutang atas nama dan pihak ketiga

⁹²*Ibid.*, Pasal 18.

⁹³Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], *Loc. Cit.*, Psl. 613.

yang menerima pengalihan piutang 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 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 diantara kreditur dan debitur yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu.

4. Perbedaan *Cessie*, *Subrogasi*, dan *Novasi*

a. *Cessie*

Ditinjau dari pihak kreditur, *cessie* adalah cara untuk memperoleh hak tagihan yang semula bukan kepunyaannya. Scholten berpendapat bahwa *cessie* dapat ditinjau dari dua segi, yaitu sebagai lembaga perikatan – sebagai lembaga pergantian kualitas kreditur dan sebagai bagian dari hukum benda – sebagai cara untuk peralihan hak milik.⁹⁴ Dalam *cessie* terdapat tiga pihak, yaitu kreditur semula (*cedent*) yang mengoperkan hak tagihnya, tagihan atas nama kepada kreditur baru (*cessionaries*). Kreditur baru ini menggantikan hak-hak kreditur lama atas tagihan yang diterima. Sedangkan debitur (*cessus*) tidak berganti.

Dalam *cessie* terlibat tiga pihak dalam tiga hubungan hukum yang berlainan, yaitu:⁹⁵

1. hubungan antara kreditur semula dengan debitur. Ini merupakan hubungan asal sebelum ada peristiwa *cessie*.
2. hubungan antara kreditur semula dengan kreditur baru. Ini merupakan hubungan setelah *cessie* muncul.
3. hubungan antara kreditur baru dengan debitur.

⁹⁴J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 24.

⁹⁵*Ibid.*

Syarat-syarat umum dalam *cessie*:⁹⁶

1. Adanya *rechtstitle*/peristiwa perdata yang sah

Karena *cessie* adalah penyerahan hak tagihan atas nama dan benda-benda tak bertubuh lainnya, merupakan bagian daripada penyerahan benda-benda pada umumnya, maka untuk sahnya *cessie* pun disyaratkan adanya *rechtstitle* untuk penyerahan hak milik yang dibuat dalam akta *cessie*.

2. Kewenangan mengambil tindakan *beschikking*/tindakan pemilikan

Penyerahan/*levering* tagihan *cessie* harus dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan mengambil tindakan *beschikking*. Untuk tagihan atas nama, para sarjana berpendapat bahwa tidak ada alasan untuk menyimpang dari ketentuan umum sehingga berlaku asas *nemo plus iurist*, yang tidak lain berarti *levering* baru sah kalau yang mengoperkan mempunyai kewenangan *beschikking*. Keadaannya lain sekali dalam hal yang dioper adalah tagihan *aan toorder* atau *aan order*, karena akta dalam mana tagihan tersebut diwujudkan, selain dimaksudkan sebagai tanda bukti, juga mempunyai daya kerja *legitiematie*. Untuk membuktikan pemilikannya, pemegang tagihan *aan order* atau *aan toonder* cukup dengan menunjukkan surat tagihannya. Lain halnya dengan tagihan atas nama, barangsiapa mau mengoper suatu tagihan atas nama wajib untuk menyelidiki apakah orang yang menawarkan tagihan tersebut benar-benar orang yang berwenang mengambil tindakan *beschikking* atasnya. Tagihan atas nama adalah hak-hak atas nama tetapi tidak terdaftar, artinya tidak ada suatu daftar yang tersendiri, dimana orang dapat melihat siapa pemilik dari tagihan yang bersangkutan.

Cessie sebagai cara untuk menyerahkan/*levering* selalu *accessoir* pada suatu peristiwa hukum yang menimbulkan kewajiban *levering*. Hubungan obligatoir yang mendahului *cessie* dapat berupa perjanjian, yang paling umum adalah perjanjian jual beli, tetapi bisa juga timbul karena hubungan obligatoir yang lain, seperti inbreng atau *onrechtmatige daad*.

Dalam hal *cessie* adalah jual beli atas hak tagihan atas nama, maka harga jual/beli tersebut tidak perlu, bahkan biasanya lebih rendah dari nilai nominal tagihannya. Seperti halnya pembeli membeli hak tagih dari BPPN, biasanya lebih

⁹⁶*Ibid.*, hal. 25.

rendah dari hutang pokok yang ditawarkan, karena pembeli tentu tidak mau mengoperkan dengan nilai yang sama, hal ini terkait dengan bisnis. Membeli aset BPPN sangat menarik karena nilai pembelian berada jauh dibawah hutang pokok yang ditawarkan.

Cessie merupakan buntut dari suatu hubungan obligatoir, maka apabila dasar *cessie* batal seumpamanya karena perjanjian obligatoirnya cacat sehingga dibatalkan, maka akta *cessie* tidak menjadikan *cessionaries* pemilik dari tagihan yang diterimanya.⁹⁷ Pasal 613 ayat (2) KUHPerdato mengatakan bahwa akta *cessie* tersebut baru berlaku terhadap *cessus* (debitur) kalau kepadanya sudah diberitahukan adanya *cessie* atau secara tertulis telah disetujui atau diakui olehnya.

Ketentuan tersebut menuntun kita untuk membedakan antara dua hubungan hukum antara *cedent* (kreditur semula) dengan *cessionaries* (kreditur baru), yang kedua adalah antara *cessionaries* dengan *cessus* (debitur). Yang pertama, pengoperan hak tagihnya antara *cedent* dengan *cessionaries* bisa terlaksana tanpa turut sertanya *cessus*, tetapi yang kedua, agar berlaku terhadap *cessus*, *cessus* harus disertakan. *Cessie* baru mempunyai pengaruh/daya kerja terhadap *cessus*, jika ia telah diberitahukan secara tertulis atau secara tertulis ia sendiri telah menyetujui atau mengakuinya. Pertama-tama yang harus diperhatikan adalah adanya syarat pemberitahuan atau pengakuan/persetujuan secara tertulis.

b. Subrogatie

Pasal 1400 KUHPerdato memberikan perumusan mengenai apa yang dimaksud dengan subrogatie. Pada Pasal 1400 KUHPerdato dikatakan bahwa *subrogatie* atau penggantian hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada berpiutang itu, terjadi baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. Dari Pasal 1400 KUHPerdato dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur subrogatie adalah:

- penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga;
- pembayaran;

⁹⁷*Ibid.*, hal. 25.

- terjadinya baik karena perjanjian maupun undang-undang.

Hal ini berarti setelah utang itu dibayar, muncul kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur lama. Jadi utang tersebut hapus karena pembayaran tadi, tetapi pada detik itu juga hidup lagi dengan orang ketiga sebagai pengganti dari kreditur lama. Karena dalam pandangan kita, hutang lama yang telah dibayar itu hidup kembali, maka segala sangkut paut dari hutang lama itu tetap hidup dan ikut serta berpindah ke tangan debitur baru, yaitu orang ketiga yang telah membayar itu, dengan sangkut paut dari hutang; dimaksudkan segala perjanjian *accessoir* atau segala janji yang menyertai perjanjian pokok misalnya penanggungan (*borgtocht*), hipotik, gadai, dan lain sebagainya. Segala sangkut paut dari hutang ini ikut serta, jadi kreditur baru memperoleh suatu penagihan yang juga dijamin dengan perjanjian, baik demi undang-undang.⁹⁸

Kemungkinan-kemungkinan pembayaran oleh pihak ketiga:⁹⁹

- Pihak ketiga, orang yang berada diluar hubungan kreditur-debitur membayar karena mengira bahwa ia mempunyai hutang, mengira ia adalah debitur. Dalam hal ini tidak ada perikatan yang hapus, karena memang tidak ada perikatan antara si pembayar dan si penerima pembayaran. Orang yang membayar karena keliru menyangka ia berhutang sejumlah uang, berhak untuk menuntut kembali pembayaran yang telah ia berikan tanpa terutang (Pasal 1362 KUHPerdara);
- Pihak ketiga, orang yang berada diluar hubungan kreditur-debitur, mungkin membayar karena terpaksa, karena kebetulan ia adalah debitur dari debitur;
- Pihak ketiga secara sukarela dan sadar membayar hutang-hutang orang lain. Dengan pembayaran tersebut, maka hutang debitur lunas dan perikatan antara kreditur dan debitur hapus. Pihak ketiga pada prinsipnya tidak mendapatkan apa-apa dari pembayaran tersebut;
- Pihak ketiga membayar secara sukarela untuk melindungi kepentingannya yang lebih besar. Misalnya *borg* atau pihak ketiga pemberi gadai atau hipotik. Dalam hal debitur wanprestasi, maka *borg* maupun pihak ketiga pemberi

⁹⁸Subekti, *Op. Cit.*, hal. 67.

⁹⁹J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 51.

gadai atau hipotik terancam barang-barangnya akan disita dan dilelang. Pihak ketiga tersebut diatas memang dapat tinggal diam, tetapi ia harus menanggung resiko seperti tersebut diatas. Kalau ia membayar hutang-hutang debitur, maka ia menyelamatkan kepentingannya yang mungkin dinilai lebih besar.

c. *Novasi*

Berdasarkan Pasal 1413 KUHPdata, ada tiga macam jalan untuk melaksanakan suatu pembaharuan utang atau novasi, yaitu:¹⁰⁰

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama dihapuskan karenanya;
2. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berutang lama, yang oleh diperpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

Novasi yang disebutkan pada nomor 1, dinamakan **novasi obyektif** karena yang diperbaharui adalah obyeknya perjanjian, sedangkan yang disebutkan pada nomor 2 dan 3 dinamakan novasi subyektif karena yang diperbaharui adalah subyek-subyeknya atau orang-orang dalam perjanjian. Jika yang diganti debitur (nomor 2) maka novasi itu dinamakan subyektif pasif, sedangkan apabila yang diganti itu krediturnya (nomor 3), novasi itu dinamakan subyek aktif.

Pembaharuan utang atau novasi yang subyektif pada hakekatnya adalah suatu perundingan segi tiga, yang menelorkan suatu persetujuan untuk menggantikan kreditur lama dengan seorang kreditur baru atau debitur lama dengan seorang debitur baru.¹⁰¹ Karena novasi adalah suatu perjanjian baru untuk menggantikan yang lama, berbeda dengan *subrogatie* dan *cessie*, dalam novasi segala sangkut paut tidak ikut serta dalam perjanjian baru, kecuali itu secara tegas

¹⁰⁰Subekti, *Op. Cit.*, hal. 71.

¹⁰¹*Ibid.*

dipertahankan oleh si berpiutang. Segala hak istimewa, semua penanggungan, semua hipotik pada dasarnya akan hapus apabila hutang diperbaharui.

C. Pemberian Kredit Dengan Pembebanan Fidusia

1. Pengertian Fidusia

Lembaga jaminan Fidusia pada hakekatnya telah lama dikenal dalam yurisprudensi yang mana di Belanda dikenal dengan *Bierbrouwerij Arrest* dan di Indonesia dikenal juga dengan istilah *Bataviasche Petroleum Maatschappij Arrest*. Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1992 Tentang Jaminan Fidusia (“UU Jaminan Fidusia”) maka mengatur lembaga jaminan Fidusia dalam hukum positif.

Istilah Fidusia merupakan singkatan yang diambil dari terminologi Belanda yang *Fiduciare Eigendomm Overdracht*, sedangkan dalam Bahasa Inggris istilah Fidusia sering disebut dengan istilah *Fiduciary Transfer of Ownership*, dan kini di Indonesia sendiri istilah Fidusia memiliki arti sebagai “Penyerahan Hak Milik secara Kepercayaan”.

Kata Fidusia berasal dari kata *fudiciar*, yang berarti kepercayaan yaitu sebuah kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh satu pihak kepada pihak lain. Istilah Fidusia selanjutnya disingkat menjadi F.E.O., yang merupakan singkatan dari istilah Belanda yaitu *Fiduciare Eigendom Overdracht*. F.E.O. tidak ada peraturannya dalam Undang-undang, akan tetapi sejak tahun 1931, istilah tersebut diakui di Indonesia berdasarkan yurisprudensi.¹⁰²

Secara etimologi, Fidusia berasal dari kata *fides* yang berarti “kepercayaan”, hubungan hukum antara debitur pemberi Fidusia dengan kreditur penerima Fidusia merupakan suatu hubungan hukum berdasarkan atas dasar kepercayaan. Pemberi Fidusia percaya bahwa kreditur penerima Fidusia akan mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya, setelah debitur melunasi hutangnya. Kreditur juga percaya bahwa pemberi Fidusia tidak akan menyalah gunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan mau memelihara barang tersebut selaku bapak rumah yang baik.¹⁰³

¹⁰²Sutantio, *Op. Cit.*, hal. 194.

Dengan demikian, Fidusia adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan, hal ini berarti bahwa dalam jaminan Fidusia hak milik dari benda jaminan tidak beralih tetapi hanya menjamin pelunasan hutang debitur, apabila diperjanjikan bahwa kreditur memiliki benda yang dijaminan tersebut perjanjiannya akan batal demi hukum. Lembaga jaminan Fidusia ini pada dasarnya merupakan perkembangan dari lembaga gadai (obyek jaminan yang dikuasai oleh kreditur) dimana dalam Fidusia obyek jaminan tetap dalam penguasaan debitur. Dengan kata lain jaminan lembaga Fidusia ini digunakan sebagai dasar pemberian kredit dengan jaminan benda bergerak selain gadai.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, penyerahan hak milik secara Fidusia sebagai jaminan merupakan hak milik yang terbatas, dan perjanjian ini hanya melahirkan hak jaminan dan bukan hak milik, mengingat tujuan pihak-pihak dalam perjanjian Fidusia ini bukan menciptakan hak milik akan tetapi hanya jaminannya saja.¹⁰⁴ Mengenai penyerahan dalam Fidusia ini, pihak yang menyerahkan atau pemberi Fidusia haruslah benar-benar pemilik, dengan demikian maka ketentuan ini menyimpang dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1977 KUHPdata dan juga berbeda dengan gadai. Hal ini disebabkan, pada gadai, tidak berkuasanya pemberi gadai untuk bertindak bebas atas barang gadai tidak akan menyebabkan tidak sahnya gadai tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1152 ayat (4) KUHPdata.¹⁰⁵

Pada dasarnya dalam praktek terjadi kesulitan untuk mengetahui apakah pemberi Fidusia adalah benar-benar pemilik dari barang yang difidusiakan. Sehingga untuk memperoleh kepastian biasanya penerima Fidusia meminta kepada pihak pemberi Fidusia dalam perjanjian penyerahan hak milik secara kepercayaan untuk menyatakan secara sungguh-sungguh bahwa ia adalah orang yang berhak bertindak bebas atas barang yang difidusiakan dan bahwa barang tersebut bebas dari segala beban.¹⁰⁶

¹⁰³Oey Hoey Tiong, *Op. Cit.*, hal. 21.

¹⁰⁴Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Creditverband Gadai dan Fidusia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 97.

¹⁰⁵*Ibid.*, hal. 22.

¹⁰⁶*Ibid.*

Oleh karena jaminan lembaga Fidusia ini digunakan sebagai dasar pemberian kredit dengan jaminan benda bergerak selain gadai, maka terdapat beberapa prinsip dari jaminan Fidusia itu sendiri antara lain:¹⁰⁷

- a. Bahwa secara riil, pemegang Fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya;
- b. Hak pemegang Fidusia untuk mengeksekusi barang jaminan baru ada apabila debitur wanprestasi;
- c. Apabila utang sudah dilunasi, maka obyek jaminan Fidusia harus dikembalikan kepada pemberi Fidusia;
- d. Bilamana hasil penjualan barang Fidusia yang dilakukan dalam rangka eksekusi Fidusia melebihi jumlah hutangnya, maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi Fidusia.

2. Obyek Fidusia

Ketentuan yang diatur dalam UU Jaminan Fidusia mengatur objek jaminan Fidusia sebagai berikut:

- a. Benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU Jaminan Fidusia;
- b. Benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU Jaminan Fidusia;
- c. Serta definisi benda sebagai segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan atau Hipotek sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 UU Jaminan Fidusia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Jaminan Fidusia dikatakan bahwa peraturan perundang-undangan tentang Fidusia tersebut berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan Fidusia namun tidak berlaku terhadap obyek yang diatur dalam Pasal 3 UU Jaminan Fidusia sebagai berikut:

¹⁰⁷Munir Fuady, *Op. Cit.*, hal. 4.

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;
- b. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M3 atau lebih;
- c. Hipotik atas pesawat terbang; dan
- d. Gadai.

Ruang lingkup jaminan Fidusia menurut Pasal 10 UU Jaminan Fidusia juga meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia, serta meliputi klaim asuransi apabila obyek jaminan tersebut diasuransikan, kecuali diperjanjikan lain.

Obyek jaminan Fidusia yang semula adalah benda bergerak, misalnya perkakas rumah tangga, mesin-mesin, kendaraan bermotor, dalam perkembangannya meluas terhadap bangunan, yaitu rumah, garasi, toko, atau gedung di atas milik orang lain, yaitu tanah hak sewa atau hak pakai. Dalam praktek perbankan di Indonesia, baik bank milik pemerintah maupun bank milik swasta sejak lama telah menerima rumah atau bangunan di atas tanah hak sewa sebagai obyek jaminan Fidusia.¹⁰⁸

Sehubungan dengan hak sewa tersebut, Undang-undang Pokok Agraria tidak membedakan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak melainkan perbedaan atas tanah dan bukan tanah. Sehingga bangunan-bangunan yang terletak di atas tanah tidak dapat dijaminan terlepas dari tanahnya. Sehingga orang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa tersebut tidak dapat membebaskan bangunannya tersebut dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, agar dapat bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa tersebut dijaminan, maka penjaminannya dilakukan pada lembaga jaminan Fidusia. Dalam prakteknya, penjaminan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa tersebut dilakukan persetujuan terlebih dahulu kepada pemilik tanah yang

¹⁰⁸Sutantio, *Op. Cit.*, hal. 194.

menyewakan untuk sewaktu-waktu mengalihkan hak sewa atas tanah tersebut kepada pihak lain.¹⁰⁹

Dalam praktek yang terjadi tersebut, bangunannya difidusiakan kepada bank, sedangkan disamping akta Fidusia, dibuat pula perjanjian mengenai hak sewa atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Dalam perjanjian timbal balik dinyatakan bahwa penyewa tanah dengan persetujuan pemilik tanah mengalihkan hak sewa tanah dari debitur kepada bank dan menyetujui juga bahwa bank dapat mengalihkan hak sewa atas tanah tersebut kepada orang lain. Hal ini penting, karena apabila di kemudian hari bank terpaksa mengeksekusi bangunan tersebut melalui lelang untuk pelunasan utang debitur, maka hak sewa atas tanah dibama bangunan itu terletak akan ikut beralih.¹¹⁰ Dalam hal perjanjian tersebut tidak disetujui oleh pemilik tanah, Fidusia atas bangunan itu dapat tetap diadakan, hanya saja bangunan tersebut sebagai jaminan kredit adalah menurut nilai bongkarnya, sehingga kredit yang diberikan tentu akan jauh lebih kecil.

Praktek lainnya terkait dengan ini adalah di samping dibuatnya akta Fidusia, bank juga membuat perjanjian dengan pemilik tanah bahwa pemilik tanah setuju untuk meneruskan perjanjian sewa kepada pembeli, jika bank terpaksa harus menjual bangunan tersebut.¹¹¹ Dengan demikian terkait dengan penjaminan tersebut, kesepakatan untuk pengalihan hak sewa dapat dilakukan antara debitur dengan pihak yang menyewakan tanah (pemberi hak sewa) maupun dapat dilakukan antara pihak bank dengan pihak yang menyewakan tanah (pemberi hak sewa).

3. Pembebanan Fidusia

Perjanjian jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi dari perjanjian yang mendahuluinya menurut Pasal 4 UU Jaminan Fidusia. Keterkaitan perjanjian

¹⁰⁹Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 134.

¹¹⁰Sutantio, *Op. Cit.*, hal. 195.

¹¹¹*Ibid.*

jaminan Fidusia ini dengan perjanjian pokok yang mendahuluinya sebagai “Perjanjian Ikutan” pada dasarnya tidak dijelaskan secara spesifik dalam penjelasan UU Jaminan Fidusia, akan tetapi para pakar hukum sepakat untuk memadankan perjanjian ikutan sebagai perjanjian *accessoir*.

Pembebanan atas benda-benda yang dijaminakan secara Fidusia haruslah dibuatkan Akta Jaminan Fidusia dalam bentuk akta notaries (otentik) dalam bahasa Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UU Jaminan Fidusia. Hal ini berarti bahwa terhitung sejak diberlakukannya UU Jaminan Fidusia, pelaksanaan hak-hak dari pemberian dan penerimaan Fidusia harus memenuhi syarat dimana jaminan Fidusia tersebut harus dituangkan dalam bentuk akta notariil (otentik).

Dalam hal ini semua jaminan Fidusia yang tidak dituangkan dalam bentuk akta notariil (otentik) yang mana dibuat sesudah berlakunya UU Jaminan Fidusia dinyatakan tidak berlaku. Hal ini disebabkan terhadap jaminan Fidusia seperti itu berlaku ketentuan-ketentuan tidak tertulis dan yurisprudensi yang selama ini berlaku, mengingat keberadaan UU Jaminan Fidusia tidak hendak menghapus ketentuan-ketentuan dan lembaga Fidusia yang selama ini berlaku.¹¹²

Pembebanan atas benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia yang telah ada sebelum berlakunya Undang-undang ini tetap dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UU Jaminan Fidusia ini. Untuk itu, dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari terhitung sejak berdirinya Kantor Pendaftaran Fidusia, semua perjanjian jaminan Fidusia harus disesuaikan dengan ketentuan UU Jaminan Fidusia. Dengan kata lain, segala bentuk akta Fidusia yang pernah dibuat harus dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Suatu perjanjian pada umumnya tidak lahir pada saat penuangannya dalam suatu akta, akan tetapi sudah ada sebelumnya yakni sejak adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sedangkan penuangan isi perjanjian tersebut ke dalam suatu akta hanya dimaksudkan untuk mendapatkan alat bukti saja. Namun demikian syarat

¹¹²J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 201.

akta notariil (otentik) sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UU Jaminan Fidusia mempunyai fungsi materil untuk berlakunya Undang-undang Fidusia dan sekaligus sebagai sarana bukti.¹¹³

Akta Jaminan Fidusia yang dibuat dalam bentuk akta notariil (otentik) tersebut sekurang-kurangnya harus memuat syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Jaminan Fidusia berikut:

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia, yaitu meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan;
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia, berupa macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan Fidusia;
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia, yaitu cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan pula mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan/atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, atau portofolio perusahaan efek, maka dalam Akta Jaminan Fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut juga;
- d. Nilai penjaminan;
- e. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia.

Terkait dengan adanya utang yang dijamin dengan obyek berupa benda-benda yang dibebankan dengan jaminan Fidusia, maka utang yang pelunasannya dijamin dengan jaminan Fidusia adalah:

- a. Utang yang telah ada;
- b. Utang yang timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu. Utang yang akan timbul di kemudian hari yang dikenal dengan istilah *kontijen*, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan garansi bank;

¹¹³*Ibid.*, hal. 202.

- c. Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Jaminan Fidusia dapat diberikan untuk kepentingan lebih dari satu penerima Fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari Penerima Fidusia tersebut menurut ketentuan Pasal 7 UU Jaminan Fidusia. Ketentuan ini dimaksudkan untuk pemberian Fidusia kepada lebih dari satu penerima Fidusia dalam bentuk pemberian konsorsium atau indikasi.

Kewajiban ini berlaku bagi perjanjian fidusia yang sudah ada dan isinya bertentangan dengan UU Jaminan Fidusia. Secara *a contrario* hal ini berarti bahwa bagi penjaminan Fidusia yang sudah ada dan tidak bertentangan dengan UU Jaminan Fidusia tidak ada masalah dan berlaku sebagaimana sebelumnya.¹¹⁴ Sehingga dapat dikatakan pula bahwa segala ketentuan yang mengatur Fidusia tetap berlaku sebagaimana sebelumnya sepanjang tidak bertentangan dengan UU Fidusia.

4. Pendaftaran Fidusia

Sesuai dengan asas spesialisitas yang terdapat pada Fidusia itu sendiri, dalam pembebanan Fidusia pencantuman data yang relatif lengkap diharuskan sejak penguangan perjanjian Fidusia dalam akta notaris (otentik) sesuai dengan Pasal 6 UU Jaminan Fidusia. Namun, selain dituangkannya data-data untuk pembebanan Fidusia tersebut, ada pun kewajiban pendaftaran Fidusia sesuai dengan ketentuan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia dimana Pendaftaran Fidusia ini juga untuk memenuhi asas publisitas.

Asas publisitas ini sangat penting dalam lembaga jaminan Fidusia yang mana jaminan-jaminan utang atau obyek jaminannya secara fisik tidak diserahkan kepada kreditur dan juga merupakan jaminan kepastian kepada kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan Fidusia. Dengan kewajiban pendaftaran Fidusia ini, maka dapat memperkecil kesempatan debitur untuk memfidusiakan ulang atau menjual obyek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur.

¹¹⁴J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 342.

Setiap pembebanan Fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia di tempat kedudukan Pemberi Fidusia yang terletak di wilayah kedaulatan Republik Indonesia. Pendaftaran Fidusia tersebut mencakup benda yang dijamin dengan jaminan Fidusia baik yang berada di dalam maupun yang berada di luar Wilayah Negara Republik Indonesia sepanjang memenuhi syarat obyek jaminan Fidusia sebagaimana diatur dalam ketentuan UU Jaminan Fidusia.

Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan untuk pertama kalinya di Jakarta di wilayah Bidang Administrasi Hukum Pusat di Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia (saat ini bernama Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia) Pusat Jakarta. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 139 Tahun 2000 Tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia Di Setiap Ibukota Propinsi di Wilayah Negara Republik Indonesia yang mengatur pelimpahan wewenang mengenai pendaftaran Fidusia ke Kantor Wilayah Kehakiman dan Hak Asasi Manusia di Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memangkas segala bentuk prosedur birokrasi yang ada.

Permohonan pendaftaran jaminan Fidusia harus dilengkapi pula dengan nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia. Selain itu, permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dikenakan biaya yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Besarnya biaya pendaftaran tersebut diatur secara spesifik dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia mengatur bahwa biaya untuk pembayaran PNBP untuk jaminan Fidusia diatur dalam Peraturan Pemerintah tersendiri. Untuk itu pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 75 Tahun 2005 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia yang terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2009 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi yang menentukan tarif pengenaan PNBP untuk pendaftaran Fidusia sebagai berikut:

- 1) Untuk nilai penjaminan sampai dengan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 25.000,-;
- 2) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 50.000,-;
- 3) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 100.000,-;
- 4) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 200.000,-;
- 5) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 400.000,-;
- 6) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 800.000,-;
- 7) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 1.600.000,-;
- 8) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 3.200.000,-;
- 9) Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah) dikenakan biaya sebesar Rp. 6.400.000,-.

Jaminan Fidusia lahir setelah dilakukan pendaftaran yang sama dengan saat hari penerimaan permohonan pendaftaran. Setelah diproses maka Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan Sertipikat Jaminan Fidusia yang tanggalnya sama dengan penerimaan permohonan pendaftaran. Proses penerbitan Sertipikat Jaminan Fidusia sejak diterimanya permohonan lengkap atas pendaftaran Fidusia adalah paling lama 1 (satu) minggu.

Sertipikat Jaminan Fidusia merupakan salinan buku daftar Fidusia yang memuat catatan yang ada dalam Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia. Dalam Sertipikat Jaminan Fidusia terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan Sertipikat Jaminan Fidusia inilah kreditur mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri. Hal ini berarti bahwa penerima Fidusia tidak perlu beracara di Pengadilan dengan melakukan gugatan perdata terhadap debitur. Jadi dalam sita eksekutorial ini penerima Fidusia hanya melaporkan kepada Pengadilan untuk meminta bantuan juru sita pengadilan agar mensita benda obyek jaminan Fidusia yang bersangkutan.¹¹⁵

Jika terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertipikat Jaminan Fidusia maka penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Perubahan tersebut dicatat di dalam Buku Daftar Fidusia berdasarkan tanggal penerimaan permohonan perubahan dan menerbitkan Pernyataan Perubahan (tidak dengan akta notaris) yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Sertipikat Jaminan Fidusia.

Dalam praktek banyak sekali perjanjian utang piutang dibawah tangan yang tidak didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, dimana hal ini sebenarnya akan sangat merugikan pihak kreditur sendiri karena haknya tidak dilindungi apabila debitur wanprestasi. Alasan kreditur tidak mendaftarkan jaminan Fidusia adalah karena prosesnya terlalu lama di Kantor Pendaftaran Fidusia dan mengeluarkan banyak macam biaya seperti biaya untuk menebus Sertipikat, membeli map dan lain-lainnya. Dan walaupun didaftarkan, pada saat debitur cidera janji krediturpun harus mengeluarkan banyak biaya di Pengadilan ataupun apabila benda obyek jaminan (dalam hal ini kendaraan) ditahan oleh pihak Pengadilan untuk ditebus, akhirnya mereka dengan caranya sendiri akan mengeksekusi jaminan Fidusia. Dalam hal ini harus banyak pembenahan dan menegakkan

¹¹⁵*Ibid.*

supremasi hukum agar tercipta keadilan dan kepastian hukum seperti yang diharapkan masyarakat Indonesia.

5. Kedudukan Kreditur Fidusia

Perjanjian jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan untuk suatu ketika dapat dituangkan pelunasan suatu utang bilamana debitur melakukan cidera janji (wanprestasi). Dalam jaminan kebendaan ini kreditur preferen mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur-kreditur pemegang piutang yang tidak mempunyai hak kebendaan (kreditur konkruen), dan menurut ketentuan Pasal 1133 KUHPerdara hak kebendaan itu hanya menyebutkan hipotik dan gadai saja.

Sekalipun jaminan Fidusia tidak diatur dalam KUHPerdara, akan tetapi lembaga jaminan ini juga mempunyai hak kebendaan karena lembaga jaminan Fidusia tersebut merupakan lembaga jaminan kebendaan serta hak kebendaan dan jaminan Fidusia diatur dalam UU Jaminan Fidusia. Hak preferensi menurut Pasal 27 UU Jaminan Fidusia adalah sebagai berikut:

- a. Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya (preferen);
- b. Hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia;
- c. Hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan/atau likuidasi Pemberi Fidusia (hak separatis).

Selain apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 27 UU Jaminan Fidusia tersebut, adapun hak preferensi dari kreditur pemegang jaminan Fidusia diatur dengan tegas di dalam Pasal 1 ayat (2) UU Jaminan Fidusia, dimana mengatakan bahwa kreditur Penerima Fidusia berkedudukan sebagai kreditur preferen. Dengan demikian, pemberian sifat hak kebendaan atas hak kreditur penerima Fidusia adalah sesuai dengan sifat-sifat hak kebendaan. Hal ini akan sangat memperkuat kedudukan kreditur, dan hak kreditur penerima Fidusia untuk mendapatkan kembali tagihan-tagihannya dari debitur sangat dipermudah dengan diberikan

kewenangan untuk melaksanakan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU Jaminan Fidusia.

Apabila atas benda yang sama menjadi obyek jaminan Fidusia lebih dari satu perjanjian jaminan Fidusia, maka hak yang didahulukan akan diberikan hak yang lebih dahulu melakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 8 UU Jaminan Fidusia. Adanya lebih dari satu kreditur atau penerima Fidusia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 UU Jaminan Fidusia sebenarnya merupakan ketidak konsistenan dari UU Jaminan Fidusia. Hal ini dikarenakan tidak akan adanya hak preferensi kepada penerima Fidusia yang kedua karena:

- a. Jika sistem pendaftarannya berjalan dengan baik dan benar maka hampir tidak mungkin ada pendaftaran Fidusia yang kedua;
- b. Jika Fidusia tidak mungkin didaftarkan, maka Fidusia yang tidak terdaftar tersebut tidak diakui eksistensinya karena Fidusia dianggap lahir setelah didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (3) UU Jaminan Fidusia;
- c. Fidusia ulang melalui ketentuan Pasal 17 UU Jaminan Fidusia telah dinyatakan tegas dilarang.

6. Pengalihan dan Hapusnya Fidusia

a. Pengalihan Fidusia

Beralihnya hak piutang yang dijamin dengan jaminan Fidusia memberikan dampak pula berupa beralihnya jaminan Fidusia kepada kreditur baru. Dalam hal ini, peralihan jaminan Fidusia tersebut menunjukkan sifat *accessoir* dari jaminan Fidusia yang timbul, beralih dan hapusnya mengikuti perjanjian pokoknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU Jaminan Fidusia. Demikian juga dengan benda yang dijamin dengan jaminan Fidusia, walaupun benda tersebut dialihkan atau beralih dengan cara apapun, maka jaminan Fidusia akan tetap melekat pada benda tersebut. Peralihan hak piutang atau tagihan yang dijamin dengan Fidusia, menyebabkan segala hak dan kewajiban penerima Fidusia berdasarkan akta pemberian Fidusia beralih kepada kreditur baru untuk

melaksanakan ketentuan Pasal 16 UU Jaminan Fidusia, hal ini harus dilaporkan juga kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.¹¹⁶

Menurut Pasal 584 KUHPerdara salah satu syarat penyerahan adalah adanya title atau alas hak yang sah. Dalam ketentuan Pasal ini dapat dilihat bahwa adanya asas hukum, yaitu Asas Nemoplus yang berarti bahwa seseorang itu tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya, dan yang berwenang untuk menguasai benda itu adalah pemilik.¹¹⁷

Sehubungan dengan itu, mengingat Fidusia adalah *assessor* pada perikatan pokoknya maka beralihnya perikatan pokok kepada pihak ketiga mengakibatkan, bahwa jaminan Fidusia demi hukum turut beralih mengikuti perikatan pokoknya. Dengan kata lain, konsekuen logisnya “hak milik” atas benda jaminan Fidusia beralih sepenuhnya dari kreditur lama kepada kreditur baru, sekalipun tidak ada penyerahan hak milik dari kreditur lama kepada kreditur baru.¹¹⁸ Apabila terjadi hal seperti ini maka sebaiknya kreditur diminta untuk membuat pernyataan tegas yang menyatakan bahwa kreditur mengalihkan “hak miliknya” atas benda jaminan Fidusia tersebut.

Fidusia tetap mengikut benda ditangan siapapun berada (*droit de suite*) artinya jaminan Fidusia tetap melekat pada benda yang dijaminan walaupun benda tersebut berpindah tangan atau beralih dengan cara apapun. Tetapi hal ini tidak berlaku apabila benda yang dijaminan berupa benda persediaan dan pengalihan benda persediaan ini harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 21 ayat (1) UU Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan.

Persyaratan demikian adalah wajar, karena untuk benda persediaan transaksi dapat terjadi setiap saat, sedangkan untuk benda lain selain benda persediaan pengalihannya harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 ayat (2), yaitu harus dengan persetujuan tertulis dari penerima Fidusia. Dengan kata lain, benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia yang telah

¹¹⁶J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 274.

¹¹⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, hal. 75.

¹¹⁸J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 277.

dialihkan wajib diganti oleh pemberi Fidusia dengan obyek yang setara. Dalam hal pemberi Fidusia cidera janji maka hasil pengalihan dan/atau tagihan yang timbul karena pengalihan tersebut demi hukum menjadi obyek jaminan Fidusia pengganti dari obyek jaminan Fidusia yang dialihkan.

Pembeli benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia yang merupakan persediaan barang, bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya jaminan Fidusia itu, dengan ketentuan bahwa pembeli telah membayar lunas harga penjualan benda tersebut sesuai dengan harga pasar.

b. Hapusnya Fidusia

Ketentuan mengenai cara hapusnya jaminan Fidusia diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU Jaminan Fidusia sebagai berikut:

- 1 Hapusnya utang yang dijamin dengan Fidusia;
- 2 Pelepasan hak atas jaminan Fidusia oleh penerima Fidusia;
- 3 Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia.

Jaminan Fidusia berakhir karena utang yang dijamin dengan Fidusia hapus adalah konsekuensi logis dari sifat jaminan Fidusia itu sendiri sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* berdasarkan Pasal 4 UU Jaminan Fidusia. Jadi bilamana kewajiban prestasinya dalam perjanjian pokok hapus maka jaminan Fidusia yang diberikan untuk menjamin kewajiban tersebut dengan sendirinya (demi hukum) menjadi hapus. Karena hapusnya jaminan Fidusia tersebut terjadi demi hukum, maka pada dasarnya dengan hapusnya perikatan pokok, Fidusia itu hapus tanpa pemberi Fidusia harus berbuat sesuatu, bahkan mungkin pemberi Fidusia tidak tahu akan hapusnya perikatan tersebut.

Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi, apabila tidak diperjanjikan lain. Jadi apabila benda yang menjadi jaminan Fidusia tersebut musnah dan benda tersebut telah diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti obyek jaminan Fidusia tersebut. Hal ini berarti bahwa klaim asuransi tersebut menjadi milik kreditur (bank), dan hal ini disebut *banker's clause*.

Dalam ketentuan Pasal 10 sub b UU Jaminan Fidusia memang tidak disebutkan bahwa ada kewajiban bagi pemberi Fidusia untuk mengasuransikan

jaminan Fidusia, tetapi bila penerima Fidusia menganggap perlu bahwa obyek jaminan Fidusia diasuransikan maka harus diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian Fidusia.¹¹⁹ Hal ini sangat menguntungkan kreditur yaitu apabila obyek jaminannya musnah maka kreditur dapat klaim asuransi tersebut sebagai pengganti benda jaminan.

Penerima Fidusia memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya jaminan Fidusia tersebut dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak, atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia tersebut. Dengan hapusnya jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia akan mencoret pencatatan jaminan Fidusia dari Buku Daftar Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Sertipikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

c. Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia

Apabila debitur atau pemberi Fidusia cidera janji maka eksekusi obyek jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara berikut ini:

- a. Pelaksanaan title eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) UU Jaminan Fidusia oleh penerima Fidusia;
- b. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia atas kekuasaan penerima Fidusia sendiri meliputi pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak sesuai dengan Pasal 28 UU Jaminan Fidusia.

a. Eksekusi Fidusia Dengan Titel Eksekutorial

Dengan dilakukannya pendaftaran atas jaminan Fidusia maka Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan Sertipikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Dalam Sertipikat

¹¹⁹*Ibid.*, hal. 238.

Jaminan Fidusia tercantum irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, berarti Sertipikat Jaminan Fidusia tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, lazimnya dikatakan title eksekutorial.

Penerima Fidusia yang memegang Sertipikat Jaminan Fidusia adalah sama dengan orang yang telah menang dalam suatu perkara di Pengadilan dan atas putusan tersebut tidak ada upaya hukum biasa yang tersedia baik Banding maupun Kasasi.¹²⁰ Artinya setelah title eksekutorial tersebut dilaksanakan, maka pihak pemberi Fidusia tidak dapat melakukan upaya hukum dalam bentuk apa pun.

Apabila debitur cidera janji maka kreditur penerima Fidusia dengan memegang titel eksekutorial ini dalam langsung mengeksekusi obyek jaminan Fidusia tersebut yaitu dengan menjual benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri menurut Pasal 15 UU Jaminan Fidusia. Dengan kata lain, penerima Fidusia selaku kreditur tidak perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukumnya untuk memohon dilakukannya eksekusi atas jaminannya.

b. Eksekusi Fidusia Atas Kekuasaan Penerima Fidusia Melalui Pelelangan Umum

Ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf b UU Jaminan Fidusia merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) UU Jaminan Fidusia bahwa kreditur melaksanakan eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri, menjual obyek jaminan, maka hal itu dilaksanakan berdasarkan parate eksekusi. Pelaksanaan parate eksekusi tidak melibatkan pengadilan maupun juru sita, melainkan kreditur dapat langsung menghubungi juru lelang dan minta agar benda jaminan dilelang.

Eksekusi ini dilakukan dengan cara mengeksekusi benda jaminan Fidusia oleh penerima Fidusia melalui lembaga pelelangan umum (kantor lelang). Hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya. Dengan kata lain eksekusi benda jaminan Fidusia melalui pelelangan umum ini bertujuan agar dapat memperoleh harga yang adil untuk melindungi kepentingan pemberi Fidusia agar tidak menjadi manipulasi harga oleh kreditur, tetapi tidak

¹²⁰*Ibid.*, hal. 256.

menutup kemungkinan dilakukannya penjualan dibawah tangan apabila harga yang diperoleh dalam pelelangan umum tidak sesuai dengan yang diharapkan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan penerima Fidusia.

c. Eksekusi Jaminan Fidusia Melalui Penjualan Bawah Tangan.

Hal-hal mengenai eksekusi yang dilakukan melalui penjualan di bawah tangan sesuai dengan Pasal 29 ayat (2) UU Jaminan Fidusia adalah sebagai berikut:

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima Fidusia;
2. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut tercapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;
3. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Diumumkan dalam sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan;
5. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Sehubungan dengan eksekusi atas jaminan Fidusia tersebut, pemberi Fidusia harus menyerahkan benda yang menjadi jaminan Fidusia dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 30 UU Jaminan Fidusia. Penyerahan yang dimaksud adalah penyerahan nyata dari benda jaminan yang bersangkutan. Apabila pemberi Fidusia tidak mau menyerahkan benda jaminan secara sukarela maka kreditur penerima Fidusia tidak dapat memaksanya dan untuk itu memerlukan bantuan aparat penegak hukum untuk mengambil benda tersebut. Apabila obyek jaminan Fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dijual di pasar atau di bursa maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 31 UU Jaminan Fidusia. Ketentuan Pasal 32 UU Jaminan Fidusia bersifat memaksa, iaitu mengenai setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda jaminan Fidusia tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Pasal 29 dan Pasal 31 UU Jaminan Fidusia. Setiap

janji yang memberikan kewenangan kepada penerima Fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum, mengingat di dalam jaminan Fidusia ini tidak terjadi peralihan hak milik dari benda yang dibebankan dengan hak kebendaan Fidusia adalah sebagai jaminan utang saja. Dengan kata lain dalam jaminan Fidusia hanya ada penyerahan hak milik secara kepercayaan atau *constitutum possessorium*.

Adanya janji yang menyatakan bahwa benda jaminan dengan sendirinya menjadi milik debitur, apabila debitur cidera janji, dianggap sebagai janji yang sangat tidak patut. Janji yang disebutkan dalam Pasal 33 UU Jaminan Fidusia tersebut dalam doktrin disebut sebagai “Milik Beding”.¹²¹

Apabila hasil eksekusi melebihi nilai jaminan maka penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi Fidusia. Namun, dalam hal hasil eksekusi benda jaminan tidak mencukupi untuk melunasi tagihan kreditur maka berdasarkan prinsip hukum jaminan, debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi sisa utangnya dengan seluruh harta miliknya yang lain berdasarkan Pasal 34 UU Jaminan Fidusia. Dalam praktek, eksekusi benda jaminan Fidusia yang sering dilakukan oleh para kreditur atau penerima Fidusia (Bank) adalah dengan parate eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dan pelaksanaan parate eksekusi melalui kantor lelang. Akan tetapi bilamana ditinjau dari keuntungan, penjualan di bawah tangan lebih menguntungkan bahwa bagi para pihak pemberi maupun penerima Fidusia dikarenakan dapat memperoleh harga tertinggi. Selain itu pula, proses penyelesaiannya lebih cepat serta tidak banyak biaya yang dikeluarkan dikarenakan tidak ada bea lelang dalam proses penyelesaiannya. Namun, kelemahannya adalah dimana parate eksekusi dengan cara penjualan di bawah tangan harus berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Fidusia. Hal ini disebabkan penerima Fidusia tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan atas benda jaminan Fidusia tersebut apabila debitur atau pemberi Fidusia tidak menyetujui penjualan tersebut. Dengan kata lain, dijalankan atau tidak dijalankannya penjualan di bawah tangan tersebut harus bergantung pada ada atau tidaknya kesepakatan dari para pihak baik pemberi maupun penerima fidusia.

¹²¹J. Satrio, *Op. Cit.*, hal. 331.

D. Pemberian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan diperkenalkan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan dalam UUPA yang menyebutkan Hak Tanggungan terdapat pada 3 (tiga) Pasal, yaitu:

- Pasal 25 UUPA menyebutkan "Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan";
- Pasal 39 UUPA menyebutkan "Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan";
- Pasal 51 UUPA menyebutkan pula bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 harus diatur dengan Undang-undang.

Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan sebagai pengganti dari *huphotheek* dan *credietverband* sebagai hak jaminan atas tanah yang baru dalam rangka mengadakan unifikasi di bidang hukum tanah.¹²²

Untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 51 UUPA maka pada tanggal 9 April 1996, Pemerintah mengundangkan peraturan perundang-undangan baru yakni Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"). Dengan diundangkan UUHT tersebut maka terciptalah unifikasi hukum Jaminan atas tanah. Hal ini berarti bahwa ketentuan hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPerdara sepanjang berkenaan dengan tanah dan ketentuan *credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908 No. 542 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Menurut Pasal 1 butir 1 UUHT, 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 UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

¹²²Boedi Harsono, *Segi-segi yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah dalam Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, BPN, dan IPPAT.

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Ketentuan ini diperluas selanjutnya dalam penjelasan umum UUHT butir 4 yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan definisi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah:¹²³

- a. Merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan atau tanpa benda di atasnya;
- c. Memberikan kedudukan didahulukan daripada kreditur lain.

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, menunjukkan bahwa pada asarnya Hak Tanggungan adalah lembaga hak jaminan atas tanah. Akan tetapi dalam praktek yang terjadi ternyata sering ditemukan bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah dapat disertakan sebagai jaminan. Sehubungan dengan itu, Prof. Boedi Harsono, SH. mengatakan bahwa menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan benda-benda yang ada diatas sebidang tanah secara hukum bukanlah bagian dari tanah tersebut.¹²⁴ Maka perbuatan hukum mengenai tanah seperti jual beli dan/atau pembebanan hak tanggungan tidak dengan sendirinya meliputi juga benda-benda yang ada diatasnya. Tetapi penerapan asas pemisahan horizontal ini tidak pernah

¹²³R. Subekti, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Cet. 6, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 40.

¹²⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi 1977, hal. 19.

mutlak dan disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan masyarakat. Oleh sebab itu dalam praktek ternyata perbuatan hukum mengenai tanah sering meliputi juga bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya. Hal ini bukan hanya kenyataan tetapi juga dibenarkan oleh hukum. Sehubungan dengan itu penerapan asas pemisahan horizontal tersebut dikukuhkan oleh UUHT, bukan dikukuhkan bahkan diperluas kemungkinan penerapannya. Bangunan, tanaman dan benda milik orang lain yang ada di atas tanah pun adpat diikutsertakan menandatangani akta sebagai jaminan. Dengan demikian pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan dapat dilakukan berikut atau tidak berikut benda-benda yang di atasnya.

Asas pemisahan horizontal secara hukum memisahkan perbuatan hukum atas tanah dengan perbuatan hukum atas benda-benda yang ada di atasnya. Namun kenyataan menunjukkan bahwa banyak bangunan yang tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya, sehingga melalui UUHT dimungkinkan, hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Dengan syarat harus dinyatakan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bahkan bangunan, tanaman dan hasil karya yang dimiliki pihak lain pun dapat dijadikan obyek hak tanggungan, asalkan pemilik atau kuasanya menyetujui dan menyatakan secara tegas dalam APHT.

Hak Tanggungan ini diharapkan mampu mengakomodasi perkembangan dalam masyarakat dan dinamika masyarakat dalam memanfaatkan nilai ekonomis tanah, beserta benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagai obyek hak tanggungan. Sehingga benda-benda, tanaman, dan sebagainya yang berdiri di atas tanah selanjutnya akan menjadi bagian dari obyek Hak Tanggungan.

Bagi kreditur sendiri, Hak Tanggungan merupakan jaminan pelunasan utang yang kuat. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal berikut:¹²⁵

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) bagi kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUHT;
- b. Selalu mengikut obyek yang dijaminakan ditangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*) sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT;

¹²⁵Sunaryo Basuki, *Makalah Perkuliahan Hak Tanggungan Sebagai Satu-satunya Hak Jaminan Atas Tanah*, hal. 2.

- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 jo. Pasal 13 UUHT;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Peraturan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan itu sendiri dapat ditemukan dalam ketentuan-ketentuan:

- a. Undang-undang Pokok Agraria pada Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA yang mengatur mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagai obyek Hak Tanggungan dan perintah pengaturan Hak Tanggungan lebih lanjut dengan Undang-undang tersendiri;
- b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1995 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632) yang secara khusus mengatur mengenai Hak Tanggungan;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 mengenai penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu;
- e. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Mei 1996 Nomor 630-1-1862 tentang Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan;
- f. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUPA, yang dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, yakni ketentuan dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia

yang diperbaharui (Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Recht Reglement Buiten Gewesten (Staatsblad 1927-227);

- g. Dalam Pasal 25 UUHT, dinyatakan bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan mengenai *credietverband* dan hipotik sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan, tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan UUHT; dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.

Dengan berlakunya ketentuan UUHT, maka terciptalah unifikasi hukum dan lembaganya yang mengatur hak jaminan atas tanah. Sebagai akibat dari unifikasi tersebut perlu ditindak lanjuti akibat hukumnya yang menyangkut pembebanan Hak Tanggungan. Dalam hal ini ketentuan tersebut pada prakteknya telah terlaksana sebelum tanggal 9 April 1996, yaitu sebelum berlakunya UUHT.

2. Sifat Hak Tanggungan

a. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam APHT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUHT. Hal ini selanjutnya dikatakan dan diperjelas pada ketentuan penjelasan Pasal 2 UUHT yang menyatakan bahwa:

“Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.”

Jadi pada prinsipnya jumlah utang yang dibebani Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh akibat pembayaran angsuran, atau menurunnya sisa utang tidak mempengaruhi tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Walaupun utang debitur sudah sedikit, Hak Tanggungan akan tetap membebani obyek Hak Tanggungan

semula. Walaupun sisa utang debitur sudah tinggal seperlima dan/atau 20 % (dua puluh persen), maka luas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut tidak ikut berubah mengikuti bagian utang yang sudah dibayarkan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh tanah.

Prinsip atau sifat tidak dapat dibagi-bagi ini tidak berlaku mutlak, tetapi masih dapat dikesampingkan dengan syarat harus diperjanjikan terlebih dahulu dengan tegas oleh kreditur dan debitur serta dimuat secara tegas dalam APHT. Apabila tidak dimuat dalam APHT, maka prinsip Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi akan tetap berlaku. Pengecualian ini dapat dipengaruhi oleh angsuran pelunasan utang debitur. Misalnya, bilamana seorang debitur menyerahkan beberapa bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan, maka dalam APHT dapat diperjanjikan bahwa angsuran pelunasan utang adalah sama dengan nilai bidang-bidang tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan. Dan apabila setiap angsuran dilakukan maka setiap bidang tanah obyek Hak Tanggungan dibebaskan dari Hak Tanggungan (Roya Partial).

Dengan sifat yang tidak dapat dibagi-bagi ini berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Artinya, apabila utang yang dijamin pelunasannya itu sudah dilunasi sebagian, bukan berarti obyek Hak Tanggungan dikurangi tetapi Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tanggungan secara utuh.

Menurut penjelasan Pasal 2 UUHT pengecualian terhadap asas tidak dapat dibagi-bagi atas obyek Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menampung kebutuhan perkreditan. Misalnya kebutuhan pengusaha perumahan dan konsumen perumahan. Para pengembang perumahan yang membutuhkan dana besar untuk membangun perumahan dapat memperoleh kredit dengan membebani Hak Tanggungan atas seluruh areal tanah yang hendak dibangun. Sementara konsumen yang telah membeli tanah beserta rumah yang dibangun oleh pengembang itu seharusnya juga berhak memperoleh kredit dengan menjaminkan tanah beserta rumah yang dibelinya.

Apabila sifat Hak Tanggungan yang tidak bisa dibagi-bagi itu dipertahankan maka konsumen yang telah membeli rumah beserta tanahnya tidak mungkin lagi menjaminkan rumah dan tanah yang dibelinya untuk memperoleh

kredit. Karena tanah dan rumah tersebut adalah bagian dari obyek jaminan pengusaha perumahan. Untuk melindungi kepentingan konsumen perumahan ini UUHT mengadakan pengecualian melalui Roya Partial, yakni penghapusan sebagian jaminan. Pengecualian ini harus memenuhi syarat yaitu diperjanjikan secara tegas dalam APHT dimana pengusaha perumahan wajib membayar angsuran senilai tanah yang telah dibeli oleh konsumen perumahan.

b. Hak Tanggungan Bersifat *Assesoir*

Sebagaimana lazimnya jaminan pada umumnya, pembebanan Hak Tanggungan juga selalu didahului oleh perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur. Dalam penjelasan umum UUHT angka 8 dikatakan bahwa hak tanggungan menurut sifatnya merupakan *accessoir* terhadap suatu piutang tertentu. Bahkan menurut Prof. Boedi Harsono, SH., sifat *accessoir* Hak Tanggungan pada suatu utang tertentu adalah merupakan hakekat Hak Tanggungan yang diadakan oleh Hukum Tanah Nasional. Karena itu, peristiwa hukum baik berupa kelahiran, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang tertentu kreditur yang dijamin. Tanpa adanya piutang tertentu tidak ada yang dijamin. Dari pihak kreditur yang dijamin pelunasannya adalah suatu piutang. Dari pihak debitur yang dijamin adalah pelunasan dari suatu utang.

Sehubungan dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan tersebut maka dapat dikatakan bahwa apabila perjanjian pokok (perjanjian kredit atau utang piutang) hapus maka Hak Tanggungan tersebut pun dengan sendirinya menjadi hapus. Sama halnya apabila piutang suatu kreditur beralih kepada pihak lain, maka obyek suatu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan akan ikut beralih.

3. Obyek Hak Tanggungan

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH., obyek hak jaminan atas tanah harus memenuhi 4 (empat) persyaratan, yaitu:¹²⁶

¹²⁶Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 11.

- a. Suatu obyek tersebut dapat dinilai dengan uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan; dan
- d. Memerlukan penunjukan oleh Undang-undang.

Syarat-syarat ini bagi Hak Tanggungan tersurat dan tersirat dalam UUHT dan disebutkan dalam Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT. Sehubungan dengan adanya persyaratan termaksud, maka obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 jo. Pasal 27 UUHT, mencakup pula yang ditunjuk oleh Pasal 4 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan syarat-syarat Hak Tanggungan diatas, maka Hak Milik yang sudah diwakafkan, walaupun wajib didaftarkan tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakekat perwakafan tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Demikian pula dengan semua hak atas tanah yang sifat dan peruntukkannya dipergunakan bagi keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Mengenai Hak Pakai, memang sebelum diundangkan UUHT tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, karena menurut UUPA suatu Hak Pakai tidak wajib didaftar, sehingga tidak memenuhi syarat publisitas. Tetapi dalam perkembangan sekarang Hak Pakai atas tanah Negara sudah wajib didaftarkan, sehingga dapat dipindah tangankan. Karena Hak Pakai dalam perkembangannya sudah memenuhi syarat untuk dijadikan Hak Tanggungan maka melalui UUHT ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Namun demikian tidaklah semua Hak Pakai atas tanah Negara dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Walaupun wajib didaftarkan tetapi tidak dapat diperjual belikan seperti Hak Pakai atas nama pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, Hak Pakai atas nama perwakilan asing. Hak Pakai ini tidak ditentukan masa berlakunya, tetapi diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan.

Dari uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa obyek pokok Hak Tanggungan adalah Hak atas Tanah. Namun demikian Hak Tanggungan dapat

juga dibebankan terhadap barang-barang yang ada di atas tanah tersebut yang sifatnya menyatu dengan tanah. Barang-barang yang dimaksud adalah bangunan, tanaman, hasil karya seperti patung, candi, gapura, relief dan sebagainya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

Apabila barang-barang tersebut ikut dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan maka harus disebutkan dengan tegas dalam APHT, bahkan apabila barang-barang tersebut milik orang lain masih dimungkinkan untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan bersama tanahnya. Dalam hal ini, pemilik barang tersebut wajib ikut serta menandatangani APHT.

4. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Kalau diperhatikan dengan seksama, ada 4 (empat) ciri dari Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan mendahulu atau yang diutamakan kepada pemegangnya;
- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- c. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat kepada pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Mengenai ciri pertama, apabila dibandingkan dengan hipotik dan *credietverband*, maka ciri ini adalah sama, karena sama-sama memberikan kedudukan yang lebih tinggi kepada krediturnya dari para kreditur lain yang tidak memegang hak preferen tersebut. Berdasarkan hak preferen ini, apabila kreditur cidera janji maka kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual barang jaminan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dan sisanya diperuntukkan bagi kreditur lain. Namun demikian, sebelum hak kreditur preferen diberikan, dari hasil lelang harus diambil terlebih dahulu biaya lelang, utang terhadap Negara (pajak), dan uang miskin menurut Pasal 1139 KUHPerdara.

Mengenai ciri kedua, ciri ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat *zakelijke recht* (Hak Kebendaan). Dengan demikian Hak Tanggungan dapat dipertahankan terhadap tanah yang dibebaninya. Walaupun apabila tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan itu telah dialihkan kepada orang lain. Pindahannya pemilikan atas tanah tidak menghapuskan Hak Tanggungan. Artinya pemegang Hak Tanggungan tetap dapat menuntut haknya untuk melelang obyek Hak Tanggungan yang telah dimiliki orang lain itu apabila debitur cidera janji.

Ciri yang ketiga, Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Dalam hal ini, sehubungan dengan asas spesialisitas tersebut tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah khusus yang disediakan untuk kepentingan pelunasan utang debitur kepada kreditur tertentu apabila ia tidak memenuhi janjinya. Karena itu dalam APHT harus dijelaskan identitas debitur dan bidang tanah yang mana dijadikan jaminan pelunasan utang. Sementara asas publisitas Hak Tanggungan telah terpenuhi melalui proses pembebanan Hak Tanggungan, yaitu dengan mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pendaftaran Tanah yang terbuka untuk umum. Dengan demikian Hak Tanggungan mengikat terhadap pihak ketiga yang dikarenakan ia dianggap telah mengetahuinya. Memberikan kepastian kepada para pihak yang berkepentingan, karena dapat dengan mudah diketahui pihak-pihak yang berkepentingan di Kantor Pendaftaran Tanah yang terbuka untuk umum, khususnya bagi calon kreditur lain dan calon pembeli tanah tersebut.

Selanjutnya mengenai ciri keempat, yaitu Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hal ini disebabkan sudah berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi berarti debitur telah cidera janji. Pelaksanaan eksekusi dikatakan mudah karena UUHT memungkinkan eksekusi tanpa didahului gugatan perdata di Pengadilan. Hal ini disebabkan pada ketentuan Pasal 20 UUHT dinyatakan tegas bahwa kreditur diberikan hak untuk dengan kekuasaan sendiri dapat menjual suatu obyek Hak Tanggungan secara lelang dan hak untuk memohon *parate executie* (eksekusi berdasarkan hak dari kreditur/Bank) kepada Pengadilan Negeri untuk melelang obyek Hak Tanggungan tanpa didahului oleh gugatan perdata di Pengadilan. Selain melalui lelang, kreditur juga dimungkinkan

melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan. Dalam hal ini menjual obyek Hak Tanggungan di bawah tangan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan eksekusi sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan. Kepastian pelaksanaan eksekusi tercermin dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT dimana dinyatakan bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah terlebih dahulu memberitahukan dan pengumuman melalui surat kabar kepada pihak-pihak yang berkepentingan.¹²⁷

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Sehubungan dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, maka pembebanannya selalu didahului oleh perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang. Namun dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa untuk dapat membebankan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang, akan tetapi dalam perjanjian itu harus ada klausula tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Berkenaan dengan ini Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas mengatakan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutangnya. Artinya klausula akan terpisahkan dari perjanjian utang piutangnya. Artinya klausula akan diberikannya hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang harus ada dalam perjanjian pokok. Kemudian berdasarkan klausula inilah dibuat perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

¹²⁷Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Ed. Revisi, (Jakarta: Djembatan, 1997), hal. 118.

Untuk memperoleh Hak Tanggungan yang kuat, dimana pemegangnya mempunyai kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*), mengikuti obyeknya ditangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), mengikat kepada pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan maka proses pembebanannya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara prosedural pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan dua tahap, yaitu pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh debitur dan kreditur berdasarkan klausula pemberian Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang yang ditetapkan dalam perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok yang dimaksud dapat dibuat dengan dibawah tangan atau dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Tetapi perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dituangkan dalam akta otentik yang dikenal dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian Hak Tanggungan ini juga wajib dilakukan penandatungannya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang dijaminakan.

Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT wajib pula dihadiri oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengaturan saksi untuk tanah yang belum bersertifikat berbeda dengan pengaturan sebelumnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pada Peraturan Pendaftaran Tanah yang baru tidak adanya kewajiban bagi Kepala Desa dan aparat desa yang bersangkutan untuk menjadi saksi dalam hal tanah belum bersertifikat.

Dalam rangka memenuhi syarat spesialitas yang menjamin kepastian hukum, menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Bilamana tanahnya telah bersertipikat uraiannya berkenaan dengan rincian sertipikat hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan. Bagi tanah yang belum bersertifikat wajib dijelaskan mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Jika sertakan benda-benda lain maka identitasnya pun wajib disebutkan secara jelas.

Syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT diatas wajib dipenuhi seluruhnya karena berkenaan dengan syarat-syarat spesialisitas. Apabila satu syarat saja tidak dipenuhi, maka APHT tersebut batal demi hukum. Namun selain syarat spesialisitas tersebut di dalam APHT diperkenankan juga dimuat janji-janji yang mengikat pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Janji-janji ini sifatnya fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT. Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (2) janji-janji tersebut adalah:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan

Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Selain janji yang diperbolehkan diatas ada juga janji yang dilarang dimasukkan dalam APHT. Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk serta merta memiliki

obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Larangan ini dimaksudkan untuk melindungi debitur, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Apabila janji seperti itu dimasukkan maka janji tersebut adalah batal demi hukum.

Diantara janji-janji tersebut diatas hanya janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e saja yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, jika pemegang Hak Tanggungan menghendaki akan menggunakan kewenangannya tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Tanah yang dijadikan Hak Tanggungan tidak cukup hanya dituangkan dalam APHT, akan tetapi wajib didaftar di Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini perlu dilakukan untuk memenuhi syarat publisitas dan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UUHT yang mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan bukan pemberi atau penerima Hak Tanggungan. Akan tetapi pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT yang membuatnya. PPAT tersebut wajib mendaftarkannya dengan mengirimkan APHT beserta dokumen yang melengkapinya kepada Kantor Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan APHT dan dokumen kelengkapannya tersebut, Kantor Pendaftaran Tanah akan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatat peristiwa hukum pembebanannya pada Buku Tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini segala bentuk catatan yang terdapat dalam Buku Tanah seluruhnya disalin pula pada Sertifikat hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dengan didaftarkannya APHT di Kantor Pertanahan yang terbuka untuk umum, maka semua janji-janji yang ada dalam APHT akan mengikat kepada pihak ketiga. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftar, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan dan menyerahkannya kepada pemegang Hak Tanggungan. Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap, pada sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Lahirnya Hak Tanggungan adalah hari ketujuh sejak Kantor Pendaftaran Tanah menerima secara lengkap syarat-syarat yang diperlukan untuk pendaftaran dari PPAT.

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari hasil lelang umum itu, pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh piutangnya dengan hak mendahului dari kreditur lain. Hal inilah yang dimaksud dengan eksekusi Hak Tanggungan menurut UUHT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan hal berikut:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kewenangan dan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT yang dihubungkan dengan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam hubungan utang piutang, apabila debitur cidera janji atau kreditnya macet, pada umumnya eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata. Namun, pada kenyataannya proses ini dapat dikatakan memakan waktu yang sangat panjang. Hal ini disebabkan proses beracara dengan gugatan perdata tidak hanya berada pada 1 (satu) tingkatan atau Tingkat Pengadilan Negeri. Pihak yang kalah masih dapat mengajukan upaya hukum baik Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali. Untuk mengatasi masalah ini, UUHT telah menyediakan lembaga eksekusi khusus yang mudah dan pasti pelaksanaannya yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Cara yang pertama adalah dengan kekuasaan sendiri kreditur berhak menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Hal ini dapat dilaksanakan hanya apabila didukung janji yang disebut Pasal 11 ayat (2) UUHT yang dikenal dengan istilah *beding van eigenmactige verkoop* atau janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Apabila janji ini diberikan oleh debitur dalam APHT maka apabila debitur mengalami kredit macet maka krediturnya dapat meminta Kantor Lelang Negara untuk melelang obyek Hak Tanggungan. Kemudian dari hasil penjualan tersebut diambil bagian pelunasan piutangnya dengan hak mendahului dari kreditur lain. Cara ini lebih mudah dan lebih singkat karena tidak perlu mengajukan eksekusi ke Pengadilan.

Cara kedua adalah menggunakan titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan titel eksekutorial ini kreditur dapat memohon *parate executie* atau eksekusi berdasarkan hak dari kreditur/bank pada Pengadilan Negeri, agar debitur melaksanakan kewajibannya. Jika perintah tersebut diabaikan maka akan diperintahkan eksekusinya melalui lelang tanpa perlu didahului dengan gugatan perdata.

Eksekusi melalui penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan merupakan penyimpangan dari asas pelelangan umum. Cara ini dibolehkan oleh UUHT karena diperkirakan pelelangan umum tidak menghasilkan harga tertinggi. Penjualan dibawah tangan ini dapat dilakukan dengan syarat:

- a. Didasarkan pada kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
- b. Memperoleh harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak;

- c. Didahului dengan pengumuman dalam 2 (dua) surat kabar oleh penerima atau pemberi Hak Tanggungan.



BAB III
GOAL TRADING ASSETS, LTD
DALAM KEDUDUKANNYA SELAKU KREDITUR BARU
AKIBAT TERJADINYA PERJANJIAN PENGALIHAN
PIUTANG (*CESSIE*)

A. Hak dan Kewajiban yang Timbul dari Goal Trading Assets, Ltd dalam Kedudukannya selaku Kreditur Baru Terhadap Aset yang Dijadikan Jaminan oleh PT. XYZ

PT. XYZ meminjam dana melalui fasilitas kredit terhadap PT. Bank Bumi Daya (Persero) sebesar SGD 3.043.532.41 (tiga juta empat puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh dua Dollar Singapura empat puluh satu sen). Namun, pada pertengahan tahun 1997 terjadi krisis ekonomi di Indonesia yang menyebabkan terjadinya penurunan ekonomi disebabkan oleh jatuhnya nilai mata uang rupiah. Terjadinya depresiasi atas nilai rupiah ini menyebabkan hutang-hutang dari debitur tersebut menjadi tidak diberikan perlindungan atas resiko perubahan nilai tukar mata uang.¹²⁸

Keadaan ini menimbulkan banyak sektor perbankan yang dilikuidasi dan dibubarkan dikarenakan mengalami kesulitan untuk memenuhi likuiditas yang disebabkan oleh kredit macet. Selain adanya likuidasi terhadap beberapa bank, beberapa sektor perbankan akhirnya melebur untuk meningkatkan likuiditas perbankan masing-masing. Salah satu bank yang ikut dalam restrukturisasi dengan peleburan antar bank tersebut adalah PT. Bank Bumi Daya (Persero) yang meleburkan diri dengan PT. Bank Dagang Negara (Persero), PT. Bank Exim (Persero), dan PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) menjadi PT. Bank Mandiri (Persero) yang mulai dibentuk pada tanggal 2 Oktober 1998 dan mulai efektif beroperasi Juli 1999. Akan tetapi, dengan meleburnya beberapa bank tersebut bukan berarti segala hutang piutang atas kredit yang terjadi di masa sebelum krisis ekonomi dapat terselesaikan.

¹²⁸Illustration Database, *Krisis Ekonomi*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 1998), hal. 5.

Untuk mengurus segala aset-aset yang menjadi jaminan tersebut, maka akhirnya Pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk membentuk sebuah Badan Hukum yang secara khusus menangani permasalahan-permasalahan untuk penyehatan perbankan, yang bernama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (“BPPN”) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 27 Tahun 1998 pada tanggal 27 Januari 1998.

Upaya restrukturisasi dan peningkatan likuiditas ekonomi ini yang menyebabkan terjadinya penjualan aset yang merupakan piutang dari sejumlah bank termasuk piutang-piutang milik PT. Bank Bumi Daya (Persero). Sehubungan dengan hutang PT. XYZ kepada PT. Bank Bumi Daya (Persero), pada tanggal 12 Juni 2001 terjadi Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan No. SP-236b/BPPN/0601 antara BPPN dengan PT. Bank Mandiri (Persero) (d/h Bank Bumi Daya) dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Hasanali Yani Ali Amin, SH. Kemudian, BPPN telah menjual dan mengalihkan piutang tersebut diatas kepada Goal Trading Assets, Ltd (“GTA”) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tertanggal 9 September 2003 dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Lena Magdalena, SH (“PJPB”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) No. 4 tertanggal 3 November 2003 yang dibuat dihadapan Lena Magdalena, SH (“**Akta Pengalihan Piutang**”).

Dalam hal terjadinya *cessie*, BPPN telah mengirimkan surat pemberitahuan pengalihan kepada PT. XYZ selaku debitur dengan Surat No. Prog-9187/AMK/-PAI/BPPN/1103 tertanggal 19 November 2003. Dalam surat tersebut disebutkan bahwa berdasarkan PJPB dan *cessie* maka terhitung 3 November 2003, seluruh hak dan kewajiban BPPN atas piutang telah beralih kepada GTA. Hal ini berarti kedudukan GTA sebagai kreditur baru telah sah secara hukum sejak terjadinya *cessie* pada tanggal 3 November 2003. Pemberitahuan pengalihan piutang kepada PT. XYZ selaku debitur telah memenuhi ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, dimana diatur bahwa penyerahan piutang akan berakibat bagi debitur setelah penyerahan piutang itu diberitahukan kepada pihak debitur. Kemudian, GTA juga telah menjadi pemilik piutang yang baru. Hal ini sesuai dengan Pasal 584 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk

dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu. GTA menjadi pemilik piutang yang baru berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dalam hal ini dengan pengalihan piutang (*cessie*).

GTA selaku kreditur baru tentunya mempunyai hak dan kewajiban terkait dengan *cessie* tersebut. GTA mempunyai hak terhadap jaminan yang diberikan PT. XYZ apabila PT. XYZ lalai untuk melakukan pelunasan hutangnya (wanprestasi), namun di sisi lain GTA mempunyai kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut terhadap beberapa aset yang dijadikan jaminan oleh PT. XYZ. Pada bagian selanjutnya, akan dijelaskan mengenai hak dan kewajiban dari GTA selaku kreditur baru terhadap jaminan Hak Tanggungan dan jaminan Fidusia.

1. Hak dan Kewajiban Goal Trading Assets, Ltd Terhadap Jaminan Hak Tanggungan

Kegiatan pemberian kredit tidak dapat dilepaskan dari kegiatan pemberian jaminan yang dilakukan debitur terhadap 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 terhadap kreditur. 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 kebendaan, kreditur berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga manapun berdasarkan pertimbangan baiknya sendiri tanpa diperlukan adanya persetujuan dari pihak manapun. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur ini dilakukan secara *cessie*.

Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur kepada pihak ketiga secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit. Berkenaan dengan hal ini, perjanjian pemberian jaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit itu juga tetap berlaku. Pengalihan hak dan kewajiban kreditur tersebut dengan demikian meliputi juga pengalihan hak dan kewajiban kreditur berdasarkan suatu perjanjian pemberian jaminan yang merupakan *accessoir* dari perjanjian 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 obyek 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 pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 UUHT di atas dan dengan memperhatikan penjelasan pasal tersebut di dalam UUHT, beralihnya Hak Tanggungan yang diatur di dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Oleh sebab itu, maka hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan

berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

Menanggapi ketentuan Pasal 16 UUHT, Sutan Remy Sjahdeini berpendapat:¹²⁹

“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 pergantian kreditur dengan nasabah debitur yang sama. Hal ini sering 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 terjadi bagi kredit-kredit sindikasi yang berbentuk *transferable loan facility*. Transaksi penjualan penyertaan sindikasi kredit ini lazim disebut *debt sale*.”

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

Keadaan di atas sedikit berbeda bilamana obyek Hak Tanggungan tersebut juga menjamin hutang debitur terhadap kepada lebih dari satu kreditur. Dalam hal 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

¹²⁹Sutan Remy Sjahdeini (b), *Kredit Sindikasi*, Cet. 2, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafitti, 1997), hal. 86.

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 obyek 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 obyek Hak Tanggungan serta proses penyalinan, yaitu menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat 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 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) UUHT. Aturan mengenai kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur di dalam UUHT tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 616 juncto Pasal 620 KUHPdata. Selain itu, ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Tanggungan juga diatur secara khusus dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (**”PP No. 24 Tahun 1997”**) sebagai berikut:

”Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.”

Kewajiban pendaftaran tanah ini dalam PP No. 24 Tahun 1997 dimaksudkan untuk memenuhi 2 (dua) asas penting dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah dengan menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, serta peristiwa hukum yang terjadi pada tanah tersebut yang dalam hal ini adalah berupa pembebanan Hak Tanggungan. Sedangkan asas spesialisitas adalah untuk menentukan data-data fisik dari hak atas tanah yang menjadi obyek Hak

Tanggungjawab baik berupa luas tanah, letak tanah dan batas-batas tanah yang diuraikan secara jelas pada sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Sehingga dengan adanya asas publisitas dan asas spesialisitas ini memberikan informasi kepada pihak ketiga mengenai obyek tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut dikarenakan setiap peristiwa yang berhubungan dengan obyek Hak Tanggungan telah tercatat secara jelas pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian semakin ditegaskan bahwa maksud dan tujuan dari pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT juncto Pasal 16 ayat (2) UUHT tersebut dimaksudkan agar dapat menjamin adanya kepastian hukum yang berkenaan dengan hal ihwal sebidang tanah tersebut serta menegaskan kedudukan serta hak dan kewajiban dari kreditur baru setelah pengalihan hak.

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 obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan dan pada sertifikat 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 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 seperti ini terjadi, maka jika terjadi pergantian kreditur karena terjadi pengalihan piutang secara *cessie*, tidak perlu dilakukan

pendaftaran pengalihan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 16 UUHT.

Berdasarkan uraian diatas, GTA selaku kreditur baru perlu untuk melakukan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan sehingga memberikan hak preferensi kepada GTA. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan di wilayah hukum dimana obyek jaminan Hak Tanggungan itu berada dan terdaftar. Tanah yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan berada di Kotamadya Bandar Lampung, hal ini berarti GTA melakukan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan di Bandar Lampung agar PJB dan Akta Pengalihan Piutang serta perubahan (addendum) atas perjanjian tersebut dapat dicatatkan pada Sertipikat Hak atas Tanah milik PT. XYZ yang menjadi obyek jaminan. 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. Hal ini telah diatur juga di dalam PJB yang dilakukan antara BPPN dengan GTA pada 9 September 2003, dalam Pasal 5 ayat (4) disebutkan bahwa:

“Setelah Tanggal Penutupan, jika Pembeli dalam rangka memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku harus membuat laporan, pemberitahuan berkaitan dengan pengalihan Piutang, pendaftaran, pengurusan atau melanjutkan pengurusan pembebanan atau penyempurnaan atau pendaftaran atas atau balik nama Dokumen Jaminan maka Pembeli wajib mengurus sendiri, menanggung, dan membayar setiap biaya yang timbul berkaitan dengan tindakan-tindakan tersebut.”

Dalam Pasal 5 ayat (4) PJB tersebut secara tegas dikatakan bahwa GTA selaku pembeli piutang wajib mengurus sendiri, menanggung, dan membayar setiap biaya yang timbul berkaitan dengan tindakan pendaftaran, pengurusan atau melanjutkan pengurusan pembebanan atau pendaftaran atas atau balik nama dokumen jaminan. Pada saat dilakukan jual beli piutang antara BPPN dan GTA, GTA sudah mengetahui bahwa harus melakukan tindakan-tindakan agar

kedudukannya selaku kreditur baru dapat terlindungi terhadap obyek tanah yang dibebankan dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan oleh PT. XYZ.

Selain ketentuan dalam Pasal 5 ayat (4) PJBП yang mewajibkan adanya pendaftaran peralihan objek jaminan Hak Tanggungan, ada pun ketentuan Pasal 5 Akta Pengalihan Piutang menyatakan sebagai berikut:

“Sesuai dengan ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BPPN dan/atau Pembeli dengan ini berhak untuk memberitahukan perihal pengalihan (*Cessie*) atas Piutang kepada pihak ketiga di mana BPPN memiliki hak tagih atas Piutang tersebut sepanjang pemberitahuan ini diwajibkan oleh undang-undang yang berlaku.”

Pasal 5 Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) No. 4 tertanggal 3 November 2003 yang dibuat dihadapan Lena Magdalena, SH maka BPPN dan/atau GTA memiliki hak untuk memberitahukan kepada pihak ketiga mengenai pengalihan piutang (*Cessie*) yang dapat dilakukan dengan pendaftaran pengalihan piutang (*Cessie*) tersebut. Oleh sebab itu, dengan adanya Pasal 5 ayat (4) PJBП dan Pasal 5 Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) No. 4 tertanggal 3 November 2003 yang dibuat dihadapan Lena Magdalena, SH menunjukkan bahwa pendaftaran dokumen jaminan hak atas tanah milik PT. XYZ yang dibebankan Hak Tanggungan dimaksudkan agar terjadi peralihan hak dan kewajiban dari BPPN kepada GTA. Hal ini berarti bahwa hak dan kewajiban dari GTA timbul setelah dipenuhinya asas publisitas dan asas spesialitas melalui pendaftaran pengalihan piutang pada Kantor Pertanahan. Pemenuhan asas spesialitas dan asas publisitas dengan dilakukannya pendaftaran tanah, dimaksudkan agar pihak ketiga mengetahui bahwa telah terjadi pengalihan Piutang dari BPPN kepada GTA.

PJBП yang dilakukan GTA dengan BPPN telah memenuhi itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam Pasal 1338 KUHPerdata ditetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini berarti cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, serta hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak yang sepakat membuat dan menandatangani perjanjian tersebut. BPPN selaku penjual telah menunjukkan

itikad baik dengan mencantumkan klausula dalam PJBPN yang menyatakan bahwa GTA selaku pembeli wajib melakukan pendaftaran, pengurusan atau pendaftaran atas atau balik nama dokumen jaminan.

Pemenuhan asas itikad baik dari BPPN selaku penjual diuraikan dalam Pasal 8 ayat (2) PJBPN, dikatakan bahwa terhitung sejak Tanggal Penutupan seluruh hak dan kewajiban BPPN atas Perjanjian Kredit dan Dokumen Jaminan beralih kepada Pembeli yang dalam hal ini adalah GTA. Dalam hal ini BPPN selaku penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan obyek yang diperjual belikan kepada GTA yakni piutang serta dokumen-dokumen terkait dengan piutang tersebut, meliputi Perjanjian Kredit dan dokumen-dokumen jaminannya berupa Sertipikat Hak atas Tanah yang dijaminan, APHT dan/atau Akta Hipotik yang pernah dibuat sebelumnya, serta SHT dan/atau Sertipikat Hipotik yang telah diterbitkan berdasarkan APHT dan/atau Akta Hipotik yang membebani Hak atas Tanah milik PT. XYZ serta berhak menerima pembayaran atas penjualan piutang tersebut dari GTA sesuai dengan nilai yang disepakati para pihak.

Sehubungan dengan asas itikad baik tersebut, Pasal 2 Akta Pengalihan Piutang menyatakan sebagai berikut:

- 2.1. BPPN dengan ini menegaskan telah menjual, dan mengalihkan Piutang kepada Pembeli dan Pembeli dengan ini menegaskan telah membeli serta menerima pengalihan Piutang dari BPPN.
- 2.2. Sehubungan dengan jual beli dan pengalihan Piutang sebagaimana dimaksud Pasal 2.1. di atas, Pembeli dengan ini mengakui dan menegaskan telah melakukan pembayaran kepada BPPN dan BPPN dengan ini mengakui dan menegaskan telah menerima dari Pembeli, setiap dan seluruh pembayaran atas jual beli dan pengalihan Piutang.
- 2.3. Para Pihak dengan ini mengakui dan menegaskan, bahwa disamping bukti-bukti yang lain, Perjanjian ini juga berlaku sebagai bukti pembayaran (kuitansi) yang sah atas pembayaran harga jual beli dan pengalihan Piutang.

Bilamana ditinjau dari ketentuan Pasal 2 Akta Pengalihan Piutang menunjukkan bahwa BPPN telah secara sah menjual dan mengalihkan Piutang kepada GTA dan GTA juga menegaskan telah membeli serta menerima pengalihan Piutang dari BPPN. Ketentuan ini berarti bahwa baik BPPN maupun GTA bersama-sama telah

saling memenuhi hak dan kewajibannya sebagai Penjual maupun Pembeli. Ada pun pada ayat 2.3. Akta Pengalihan Piutang juga menegaskan pemenuhan kewajiban GTA selaku Pembeli yang beritikad baik dimana Perjanjian ini juga berlaku sebagai bukti pembayaran (kuitansi) yang sah atas pembayaran harga jual beli dan pengalihan Piutang. Klausula ini menegaskan bahwa GTA selaku Pembeli telah membayar sejumlah uang yang disepakati kepada BPPN sehingga selain adanya bukti pelunasan yang lain, Akta Pengalihan Piutang juga menjadi tanda terima pembayaran yang sah atas pengalihan Piutang tersebut. Untuk itu dengan adanya klausula dalam Pasal 2 Akta Pengalihan Piutang, maka kedudukan dari BPPN sebagai Penjual dan GTA sebagai Pembeli yang beritikad baik telah dinyatakan dengan tegas dikarenakan masing-masing pihak telah saling memenuhi prestasi yang dinyatakan dalam perjanjian yang ada. Dengan demikian, maka jual beli dan pengalihan Piutang antara BPPN dan GTA telah dilakukan dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

2. Hak dan Kewajiban Goal Trading Assets, Ltd Terhadap Jaminan Fidusia

Pemberian jaminan secara fidusia ini lebih disukai karena penguasaan obyek yang dijaminakan tetap berada di dalam penguasaan Pemberi Fidusia, meskipun obyek tersebut adalah sebagai agunan bagi pelunasan hutang 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 dijaminakan 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 obyek jaminan tersebut meskipun obyek jaminan yang

bersangkutan telah dijaminan 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 suatu 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 obyek fidusia itu diatur secara khusus di dalam perjanjian pembagian jaminan (*security sharing agreement*).

Pasal 17 UU Fidusia melarang untuk dilakukannya fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Obyek 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 kepemilikan¹³⁰, 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.¹³¹ Dengan demikian maka atas setiap obyek yang telah dijaminan secara fidusia tidaklah dapat untuk diserahkan lagi secara fidusia pada waktu yang lain kepada pihak manapun, baik itu oleh pemberi fidusia selaku pemilik obyek jaminan yang sebenarnya maupun oleh kreditur selaku penerima fidusia.

Penyerahan jaminan secara fidusia bukan merupakan pengalihan hak kepemilikan dalam arti sesungguhnya. Pengalihan hak kepemilikan yang

¹³⁰Indonesia (b), *Loc. Cit.*, Psl. 1 ayat (1).

¹³¹J. Satrio, *Hukum Jaminan; Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Cet. 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 161.

dimaksudkan disini lebih ditekankan kepada pemberian hak kepada penerima fidusia sebagai pemegang hak jaminan untuk diutamakan dari para kreditur lainnya.¹³² 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 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 baru. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UU Fidusia. 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 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 antara kreditur dan 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 pihak krediturnya telah beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru.

Agar penyerahan jaminan secara fidusia mempunyai kepastian hukum yang melindungi kepentingan kreditur yang merupakan penerima fidusia, UU Fidusia 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

¹³²Indonesia (b), *Loc. Cit.*, Psl. 27.

sehubungan dengan terjadinya pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia tersebut.¹³³ Dalam hal pendaftaran fidusia itu dilakukan sehubungan dengan terjadinya pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia tersebut, maka yang diwajibkan untuk melakukan pendaftaran fidusia adalah kreditur baru.¹³⁴

Dalam hal obyek 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 obyek 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 besarnya 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 pergantian kreditur karena terjadinya pengalihan piutang secara *cessie*, tidak perlu lagi dilakukan pendaftaran di Kantor Pendaftaran Fidusia sehubungan dengan terjadinya pengalihan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, GTA selaku kreditur baru perlu untuk melakukan pendaftaran pengalihan Fidusia sehingga memberikan hak preferensi kepada GTA. Pendaftaran pengalihan Fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia. Kewajiban pendaftaran ini diwajibkan atas setiap benda yang dibebani

¹³³ *Ibid.*, Psl. 11 ayat (1) juncto Psl. 19 ayat (2).

¹³⁴ *Ibid.*, Psl. 19 ayat (2).

dengan jaminan fidusia oleh PT. XYZ selaku debitur. Berdasarkan Sertipikat Fidusia No. C2-1436 HT.04.06.TH.2001/NSTD dimana PT. XYZ selaku pemberi Fidusia dan BPPN selaku penerima Fidusia, disebutkan bahwa yang menjadi obyek jaminan adalah persediaan barang dagangan, 5 (lima) unit mobil dan mesin-mesin, dengan nilai obyek sebesar Rp. 2.850.000.000,- (dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah). Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UU Fidusia, GTA selaku kreditur baru wajib melakukan pendaftaran pengalihan Fidusia ini ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Hal ini telah diatur juga di dalam PJBPN yang dilakukan antara BPPN dengan GTA pada 9 September 2003 dalam Pasal 5 ayat (4) disebutkan bahwa:

“Setelah Tanggal Penutupan, jika Pembeli dalam rangka memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku harus membuat laporan, pemberitahuan berkaitan dengan pengalihan Piutang, pendaftaran, pengurusan atau melanjutkan pengurusan pembebanan atau penyempurnaan atau pendaftaran atas atau balik nama Dokumen Jaminan maka Pembeli wajib mengurus sendiri, menanggung, dan membayar setiap biaya yang timbul berkaitan dengan tindakan-tindakan tersebut.”

Dalam Pasal 5 ayat (4) PJBPN tersebut secara tegas dikatakan bahwa GTA selaku pembeli piutang wajib mengurus sendiri, menanggung, dan membayar setiap biaya yang timbul berkaitan dengan tindakan pendaftaran, pengurusan atau melanjutkan pengurusan pembebanan atau pendaftaran atas atau balik nama Dokumen Jaminan. Pada saat dilakukan jual beli piutang antara BPPN dan GTA, GTA sudah mengetahui bahwa harus melakukan tindakan-tindakan agar kedudukannya selaku kreditur baru dapat terlindungi terhadap setiap benda yang dibebankan dengan lembaga jaminan Fidusia oleh PT. XYZ.

Mengingat adanya peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya hak tagih atas piutang dengan cara *cessie* dari BPPN kepada GTA, maka adanya pendaftaran peristiwa hukum tersebut harus dilakukan setelah tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Sebagaimana halnya penjelasan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia yang berbunyi:

“Pendaftaran Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan Pemberi Fidusia dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai Benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia.”

Maksud dari penjelasan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia ini berarti bahwa pendaftaran sebagaimana pemenuhan asas publisitas dari jaminan Fidusia, memiliki fungsi yang penting karena selain mengikat pihak ketiga untuk mengetahui adanya peristiwa hukum tersebut, pendaftaran juga memberikan jaminan hukum bagi kedudukan kreditor yang menjadi Penerima Fidusia. Sehingga dalam hal Pemberi Fidusia selaku debitur cidera janji dalam pemenuhan pelunasan utang-utangnya, kreditor yang baru dapat memiliki kekuatan hukum untuk melakukan eksekusi atas jaminan Fidusia yang dimilikinya.

Sehubungan dengan pengalihan Piutang (*Cessie*) yang dilakukan antara BPPN dengan GTA, maka GTA selaku kreditor baru harus melakukan pendaftaran pengalihan piutang baik yang tercantum dalam PJPB dan Akta Pengalihan Piutang serta perubahan (*addendum*) perjanjian tersebut pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terdapat di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan letak obyek jaminan Fidusia tersebut berada guna memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (2) UU Fidusia. Pendaftaran pengalihan Piutang (*Cessie*) dilakukan dengan mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan kreditor yang sebelumnya BPPN menjadi GTA beserta dokumen-dokumen dan perjanjian-perjanjian yang dibuat sehubungan dengan pengalihan Piutang PT. XYZ dari BPPN kepada GTA. Permohonan pendaftaran perubahan kreditor pada Sertipikat Jaminan Fidusia, pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan akan melakukan pencatatan perubahan kreditor tersebut dalam Buku Daftar Fidusia untuk selanjutnya diterbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Sertipikat Jaminan Fidusia sebagaimana diuraikan dalam Pasal 16 ayat (2) UU Fidusia.

Fidusia memiliki sifat *droit de suite* yakni jaminan Fidusia tetap melekat pada benda yang dijaminkan walaupun benda tersebut berpindah tangan atau beralih dengan cara apapun, sehingga dengan beralihnya penerima Fidusia dari BPPN kepada GTA maka Fidusia kini dimiliki sepenuhnya oleh GTA setelah diterimanya pendaftaran permohonan atas perubahan kreditur di Kantor Pendaftaran Fidusia. Namun demikian, hal ini berbeda dengan persediaan barang yang juga dicantumkan dalam Sertipikat Fidusia No. C2-1436 HT.04.06.TH.2001/NSTD. Keberadaan pengalihan obyek Jaminan Fidusia berupa persediaan barang diuraikan dalam pengalihan persediaan barang yang menjadi obyek jaminan Fidusia diatur secara khusus dalam Pasal 21 UU Fidusia sebagai berikut:

1. Pemberi Fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berlaku, apabila telah terjadi cedera janji oleh debitor dan atau Pemberi Fidusia pihak ketiga.
3. Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib diganti oleh Pemberi Fidusia dengan obyek yang setara.
4. Dalam hal Pemberi Fidusia cedera janji, maka hasil pengalihan dan atau tagihan yang timbul karena pengalihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), demi hukum menjadi obyek Jaminan Fidusia pengganti dari obyek Jaminan fidusia yang dialihkan.

Menurut hemat penulis, adanya pengalihan obyek jaminan Fidusia berupa persediaan barang dapat dilakukan dengan cara penjualan persediaan barang tersebut sekali pun menjadi obyek jaminan Fidusia. Penjelasan Pasal 21 UU Fidusia menjelaskan bahwa untuk menjaga kepentingan Penerima Fidusia, maka Benda yang dialihkan wajib diganti dengan obyek yang setara. Dalam hal ini diuraikan bahwa obyek yang setara tersebut ialah obyek yang tidak hanya memiliki nilai yang sama tetapi juga memiliki jenis yang sama. Artinya, sekali pun pengalihan obyek jaminan berupa persediaan barang dapat dilakukan, kesetaraan nilai maupun jenis dari obyek jaminan tersebut haruslah diperhatikan

untuk menjamin kepastian hukum dalam pengalihan persediaan barang yang menjadi obyek jaminan Fidusia kepada kreditur baru.

PJBP yang dilakukan GTA dengan BPPN telah memenuhi itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam Pasal 1338 KUHPerdara ditetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini berarti cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, serta hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak yang sepakat membuat dan menandatangani perjanjian tersebut. BPPN selaku penjual telah menunjukkan itikad baik dengan mencantumkan klausula dalam PJBP yang menyatakan bahwa GTA selaku pembeli wajib melakukan pendaftaran, pengurusan atau pendaftaran atas atau balik nama dokumen jaminan.

Pemenuhan asas itikad baik dari BPPN selaku penjual diuraikan dalam Pasal 8 ayat (2) PJBP juga dikatakan bahwa terhitung sejak Tanggal Penutupan seluruh hak dan kewajiban BPPN atas Perjanjian Kredit dan Dokumen Jaminan beralih kepada Pembeli yang dalam hal ini adalah GTA. Dalam hal ini BPPN selaku penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan obyek yang diperjual belikan kepada GTA yakni piutang serta dokumen-dokumen terkait dengan piutang tersebut, meliputi Perjanjian Kredit dan dokumen-dokumen jaminannya baik berupa surat-surat, faktur-faktur, dan/atau dokumen lainnya yang berhubungan dengan kendaraan, mesin-mesin, dan persediaan barang milik PT. XYZ yang merupakan dan menjadi obyek jaminan Fidusia menurut UU Fidusia serta berhak menerima pembayaran atas penjualan piutang tersebut dari GTA sesuai dengan nilai yang disepakati para pihak.

Sehubungan dengan asas itikad baik tersebut, Pasal 2 Akta Pengalihan Piutang menyatakan sebagai berikut:

- 2.4. BPPN dengan ini menegaskan telah menjual, dan mengalihkan Piutang kepada Pembeli dan Pembeli dengan ini menegaskan telah membeli serta menerima pengalihan Piutang dari BPPN.
- 2.5. Sehubungan dengan jual beli dan pengalihan Piutang sebagaimana dimaksud Pasal 2.1. di atas, Pembeli dengan ini mengakui dan menegaskan telah melakukan pembayaran kepada BPPN dan BPPN dengan ini mengakui dan menegaskan telah menerima dari Pembeli, setiap dan seluruh pembayaran atas jual beli dan pengalihan Piutang.

- 2.6. Para Pihak dengan ini mengakui dan menegaskan, bahwa disamping bukti-bukti yang lain, Perjanjian ini juga berlaku sebagai bukti pembayaran (kuitansi) yang sah atas pembayaran harga jual beli dan pengalihan Piutang.

Bilamana ditinjau dari ketentuan Pasal 2 Akta Pengalihan Piutang menunjukkan bahwa BPPN telah secara sah menjual dan mengalihkan Piutang kepada GTA dan GTA juga menegaskan telah membeli serta menerima pengalihan Piutang dari BPPN. Ketentuan ini berarti bahwa baik BPPN maupun GTA bersama-sama telah saling memenuhi hak dan kewajibannya sebagai Penjual maupun Pembeli. Adapun pada ayat 2.3. Akta Akta Pengalihan Piutang juga menegaskan pemenuhan kewajiban GTA selaku Pembeli yang beritikad baik dimana Perjanjian ini juga berlaku sebagai bukti pembayaran (kuitansi) yang sah atas pembayaran harga jual beli dan pengalihan Piutang. Klausula ini menegaskan bahwa GTA selaku Pembeli telah membayar sejumlah uang yang disepakati kepada BPPN sehingga selain adanya bukti pelunasan yang lain, Akta Pengalihan Piutang juga menjadi tanda terima pembayaran yang sah atas pengalihan Piutang tersebut. Untuk itu dengan adanya klausula dalam Pasal 2 Akta Pengalihan Piutang, maka kedudukan dari BPPN sebagai Penjual dan GTA sebagai Pembeli yang beritikad baik telah dinyatakan dengan tegas dikarenakan masing-masing pihak telah saling memenuhi prestasi yang dinyatakan dalam perjanjian yang ada. Dengan demikian, maka jual beli dan pengalihan Piutang antara BPPN dan GTA telah dilakukan dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

B. Upaya Hukum yang Dilakukan oleh Goal Trading Assets, Ltd Apabila Terdapat Bukti Kepemilikan Aset yang Menjadi Jaminan Hutang Dinyatakan Hilang

Dalam pengalihan piutang antara GTA dengan BPPN dilakukan juga penyerahan dokumen hukum berupa bukti kepemilikan aset yang menjadi jaminan hutang dari PT. XYZ. Namun dalam proses penyerahan dokumen hukum tersebut, terdapat beberapa dokumen hukum asli yang belum berada dalam penguasaan GTA. Hal ini menimbulkan permasalahan bagi GTA pada saat PT. XYZ melakukan cidera janji untuk melakukan pembayaran hutang, karena beberapa

bukti kepemilikan asli dari aset yang dijadikan jaminan utang oleh PT. XYZ tidak berada dalam penguasaan GTA.

Bukti kepemilikan asli atas aset yang tidak diterima GTA selaku kreditur baru dari BPPN adalah 2 (buah) sertipikat hak atas tanah, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung tanggal 27 Maret 2002, terdaftar atas nama PT. XYZ, yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur No. 00389/Raja Basa/2002 tanggal 17 Januari 2002 dengan luas 8900 m², terletak di Kelurahan Rajabasa Raya, Kecamatan Rajabasa, Kotamadya Bandar Lampung, Propinsi Lampung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj.R, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung tanggal 27 Maret 2002, terdaftar atas nama PT. XYZ, yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur No. 00388/Raja Basa/2002 tanggal 17 Januari 2002 dengan luas 71.130 m², terletak di Kelurahan Rajabasa Raya, Kecamatan Rajabasa, Kotamadya Bandar Lampung, Propinsi Lampung.

Sertipikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹³⁵ Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (“**PP No. 10 Tahun 1961**”), sertipikat terdiri dari salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

Kemudian, sertipikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal itu, dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Hal ini berarti

¹³⁵Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 100.

data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya maka harus diterima sebagai data yang benar sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Kata “kuat” dalam Pasal 19 UUPA sehubungan dengan sistem publikasi negatif adalah “tidak mutlak” yaitu sertipikat tanah masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut. Kelemahan dari sistem publikasi negatif yang diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat apabila sewaktu-waktu ada pihak lain yang mengajukan gugatan yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut. Dengan demikian, sertipikat tanah bukan satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih terdapat bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah, antara lain surat jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat.

Sesuai dengan sistem publikasi negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, namun sertipikat tanah itu masih bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu, tidak benar jika ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat tanah tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti menang dalam suatu perkara karena sertipikat tanah dengan alasan bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Berdasarkan pengertian sertipikat hak atas tanah sebagaimana diuraikan diatas, keberadaan sertipikat hak atas tanah menjadi penting dalam hal PT. XYZ melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang kepada GTA selaku kreditur baru. GTA tidak dapat melakukan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung, Provinsi Lampung apabila tidak menyertakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R. Hal ini disebabkan dalam Pasal 121 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (**"PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997"**) menguraikan Sertipikat Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan juga dilampirkan pada permohonan peralihan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung. Hal ini disebabkan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatat peralihan karena *Cessie* yang dilakukan antara BPPN dan GTA pada Buku Tanah Sertipikat Hak atas Tanah, dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung serta diberikan cap dinas Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 121 ayat (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Dalam PJPB yang dilakukan antara BPPN dengan GTA pada tanggal 9 September 2003, disebutkan dalam Pasal 5 bahwa:

- 2.1. Jika Pembeli telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 4, BPPN, sesegera mungkin setelah Tanggal Penutupan atau waktu lain sebagaimana ditetapkan oleh BPPN, akan menyerahkan Dokumen Yang Dialihkan kepada Pembeli. Pembeli dengan ini mengikatkan diri untuk menerima Dokumen Yang Dialihkan sesuai dengan kondisi sebagaimana diatur dalam Pasal 2.3. Namun demikian apabila ternyata dikemudian hari setelah Tanggal Penutupan, BPPN menemukan asli, copy, atau copy sesuai asli yang merupakan bagian dari Dokumen Yang Dialihkan, BPPN akan segera menyerahkan dokumen tersebut kepada Pembeli.
- 2.2. Penyerahan Dokumen Yang Dialihkan akan dilakukan di kantor BPPN di Jakarta atau tempat lain di luar Jakarta sebagaimana ditetapkan oleh BPPN, dan setiap biaya yang timbul dari

- penyerahan Dokumen Yang Dialihkan wajib ditanggung oleh Pembeli.
- 2.3. Pada waktu penyerahan Dokumen Yang Dialihkan, BPPN dan Pembeli akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Dokumen Yang Dialihkan sesuai dengan format sebagaimana ditentukan dalam Lampiran B.
 - 2.4. Setelah Tanggal Penutupan, jika Pembeli dalam rangka memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku harus membuat laporan, pemberitahuan berkaitan dengan pengalihan Piutang, pendaftaran, pengurusan atau melanjutkan pengurusan pembebanan atau penyempurnaan atau pendaftaran atas atau balik nama Dokumen Jaminan maka Pembeli wajib mengurus sendiri, menanggung, dan membayar setiap biaya yang timbul berkaitan dengan tindakan-tindakan tersebut.

Pada klausula Pasal 5 ayat (1) PJBPP tersebut, secara tegas disebutkan bahwa apabila BPPN menemukan asli, copy, atau copy sesuai asli yang merupakan bagian dari dokumen yang dialihkan, BPPN akan segera menyerahkan dokumen tersebut kepada pembeli. Hal ini berarti GTA mempunyai hak untuk meminta penyerahan dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R kepada BPPN. Namun pada tanggal 27 Februari 2004, BPPN dibubarkan berdasarkan Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2004 Tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (“**Keppres No. 15 Tahun 2004**”). Dalam Pasal 6 ayat (1) Keppres No. 15 Tahun 2004 disebutkan bahwa dengan berakhirnya tugas BPPN dan/atau dibubarkannya BPPN, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan. Pembubaran BPPN ini menyebabkan GTA selaku kreditur baru dapat meminta dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R kepada Kementerian Keuangan di Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (“**Direktorat PKN – SI DJKN**”). GTA selaku kreditur baru mempunyai hak untuk mengajukan permohonan penyerahan dokumen asli yang belum diterima pada saat terjadinya *cessie*. Permohonan untuk permintaan dokumen asli tersebut dapat ditujukan kepada Direktur dari Direktorat PKN – SI DJKN Kementerian Keuangan. Berdasarkan keterangan dari staf Biro Hukum Kementerian Keuangan,

pencantuman klausula Pasal 5 ayat (1) PJPB merupakan bentuk itikad baik dari BPPN untuk menyerahkan segala dokumen asli, copy, atau copy sesuai asli yang belum diserahkan pada saat terjadinya *cessie*.¹³⁶

Direktorat PKN – SI DJKN akan memberikan jawaban mengenai keberadaan dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R kepada GTA dalam waktu yang cukup lama. Hal ini disebabkan adanya proses internal dari Direktorat PKN – SI DJKN yang perlu memeriksa kebenaran data dari GTA selaku kreditur baru. Setelah melakukan pemeriksaan data dari GTA, Direktorat PKN – SI DJKN akan memberikan jawaban dan terdapat kemungkinan bahwa dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R tidak berada di Direktorat PKN – SI DJKN. Apabila Direktorat PKN – SI DJKN memberikan surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R tidak ada, GTA dapat mengajukan upaya untuk menerbitkan sertipikat pengganti.

Penerbitan sertipikat pengganti diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang mana pada intinya sertipikat pengganti ini bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya terjadi kerusakan, kehilangan dan blanko lama. Selain diatur di dalam PP No. 24 Tahun 1997, penerbitan sertipikat pengganti juga diatur di dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, sertipikat pengganti berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana dinyatakan di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Sertipikat pengganti merupakan salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang, karena isi dari sertipikat pengganti tersebut merupakan kutipan dari sertipikat lama. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun di dalam sertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa

¹³⁶Hasil wawancara dengan Staf Biro Hukum Kementerian Keuangan pada hari Rabu, 2 Mei 2012 di ruang Biro Hukum, Kementerian Keuangan pukul 10.30 WIB.

sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti atau sertipikat kedua dan isi dari sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya.

Berdasarkan Pasal 57 PP No. 24 Tahun 2007, hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya penggantian sertipikat, antara lain:

- a. Apabila sertipikat itu rusak dan penyebab kerusakan tersebut tidak dipersoalkan apakah karena sengaja, lalai atau terjadi bencana alam dan lain-lain, sertipikat tersebut harus diganti dengan sertipikat yang baru;
- b. Apabila sertipikat itu hilang, juga tidak dipersoalkan penyebab hilangnya sertipikat tersebut, sertipikat harus diganti dengan yang baru;
- c. Apabila sertipikat yang ada di tangan si pemegang hak masih menggunakan blanko yang lama yang tidak dipergunakan lagi. Blanko sertipikat itu dicetak oleh negara dan tetap terbuka kemungkinan perubahannya sesuai dengan perubahan ketentuan hukum yang berlaku. Sertipikat tersebut dapat diminta oleh pemegang hak untuk diganti dengan sertipikat yang baru. Hal ini berarti penggantian sertipikat bersifat kualitatif;
- d. Apabila tanah tersebut dieksekusi lelang karena dijadikan obyek hak tanggungan dimana pemberi hak tanggungan (debitur) wanprestasi, si pemegang hak (debitur) tidak menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada pemegang pembeli lelang, maka sertipikatnya harus diganti dengan yang baru.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 PP No. 24 Tahun 1997 atau kuasanya.¹³⁷

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan

¹³⁷Sangsun Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media, 2007), hal. 73.

menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Menurut pendapat Sangsun Florianus, penerbitan sertipikat pengganti hanya dapat dilakukan:¹³⁸

- a. Apabila yang berkepentingan telah memenuhi hal-hal sebagaimana disebutkan dalam penyebab diterbitkannya sertipikat pengganti, mengajukan permohonan penggantian sertipikat tanahnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang namanya tercantum sebagai pemenang hak dalam buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan yang diberlakukan bagi sertipikat yang rusak, hilang, dan masih menggunakan blanko sertipikat lama yang tidak digunakan lagi.
- b. Apabila terjadi peralihan karena lelang, maka pihak yang berkepentingan itu adalah pihak yang namanya tercantum dalam kutipan risalah lelang sebagai pembeli lelang dimaksud, diberlakukan khusus bagi sertipikat yang diserahkan pemegang hak (debitur) kepada pembeli lelang karena rusak, hilang atau blanko sertipikatnya yang lama tidak dipergunakan lagi.
- c. Apabila terhadap tanah yang dilakukan atas pemindahan hak, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum dalam Akta PPAT sebagai penerima hak, diberlakukan khusus bagi pemindahan hak yang belum terdaftar dimana sertipikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blanko sertipikatnya yang lama tidak dipergunakan lagi.
- d. Apabila terhadap tanah tersebut terjadi peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum sebagai penerima hak pada akta peralihan hak tersebut, diberlakukan khusus bagi peralihan yang belum didaftar dimana sertipikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blanko sertipikatnya yang lama tidak dipergunakan lagi.
- e. Apabila terhadap tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan dan terjadi peralihan piutang yang dijadikan karena *cessie*, *subrogasi*, pewarisan, atau penggabungan serta peleburan perseroan, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum pada surat tanda bukti beralihnya piutang pada hak tanggungan tersebut, diberlakukan khusus bagi peralihan yang belum didaftar, dimana sertipikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blanko sertipikatnya yang lama tidak dipergunakan lagi.
- f. Apabila pemegang hak atau penerima hak sebagaimana uraian diatas sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat hak atas tanah dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menunjukkan dan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

¹³⁸*Ibid.*, hal. 90.

Untuk menerbitkan sertipikat pengganti, biasanya Kantor Pertanahan akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan fotocopy sertipikat dari pemohon. Setelah dilakukan pengukuran, proses penerbitan sertipikat akan dilanjutkan. Apabila semua proses berjalan dengan normal, dalam arti tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan, maka sertipikat pengganti akan terbit dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah permohonan.

Selain diatur di dalam PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat pengganti karena hilang juga diatur dalam Pasal 138 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, yaitu:

- a. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut.
- b. Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan di letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan.
- c. Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/Kotamadya letak tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan.
- d. Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertipikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut.
- e. Sebagai tindak lanjut pengumuman diterbitkannya sertipikat pengganti, maka dibuat Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian 304A.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta PPAT atau kutipan risalah

lelang atau akta peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi atau surat tanda bukti beralihnya hutang dalam Hak Tanggungan.¹³⁹

Persyaratan permohonan diatas sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, permohonan tersebut disampaikan pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁴⁰

1. Penggantian sertipikat yang hilang dapat diberikan dengan sertipikat pengganti (sertipikat kedua).
2. Surat pernyataan hilang dibawah sumpah dilakukan oleh orang yang menghilangkan sertipikat tersebut, antara lain:
 - a. Pemilik sertipikat melapor kehilangan, kemudian mendapat surat keterangan laporan hilang dari kepolisian;
 - b. Pengawas Kantor Pertanahan setelah dibuat berita acara pencarian dan penelitian sertipikat hilang;
 - c. Pihak lain yang pernyataan sumpahnya disaksikan juga oleh pemilik sertipikat bersangkutan.
3. Apabila pemohon badan hukum, harus mendapat persetujuan sesuai anggaran dasar bersangkutan yang dilampirkan bersama akta pendirian perusahaan yang disahkan menteri.
4. Apabila pemohon merupakan pewaris atau penerima hibah wasiat dilampirkan surat keterangan ahli waris, surat hibah wasiat dan surat kematian yang bersangkutan.
5. Apabila ada pernyataan dari pemohon bahwa fisik bidang tanah tidak berubah, maka surat ukur dikutip dari peta pendaftaran tanah atau apabila ada perubahan maka bidang tanah diukur ulang.
6. Setiap fotocopy yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Pada hakekatnya menurut hemat penulis, ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai permohonan dan penerbitan sertipikat pengganti yang disebabkan karena hilangnya sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 138 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak sepenuhnya mampu mengakomodir peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi dalam hal terjadinya Hak

¹³⁹Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. 3, (Bandung: Mandar Maju, 2010), hal. 367 – 368.

¹⁴⁰S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Cet. 1, (Jakarta: Grasindo, 2005), hal. 76.

Tanggung. Hal ini disebabkan, ketentuan tersebut mengatur bahwa syarat pengajuan penerbitan sertipikat pengganti dilakukan oleh pemegang hak sebagaimana tercantum dalam sertipikat Hak atas Tanah. Dengan demikian, seyogyanya dalam hal suatu Hak atas Tanah dijamin pada kreditur dan atas sertipikat tersebut dibebankan Hak Tanggungan maka bilamana sertipikat yang dijamin tersebut hilang pada saat menjadi jaminan pelunasan utang dan/atau kredit, pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti dilakukan oleh Debitur yang dalam hal ini adalah PT. XYZ.

Namun, ada pun pengaturan lain dalam Pasal 57 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

”Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya”

Pasal 53 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

”Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.”

Ketentuan ini berarti pengaturan sebagaimana diatur dalam Pasal 138 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dapat disimpangi sehingga tidak mutlak pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti diajukan oleh pemegang hak, dalam hal ini PT. XYZ. Ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 membuka adanya hak dari kreditur baru yang muncul karena peralihan Hak Tanggungan dengan *cessie*. Dengan demikian berarti bahwa pengajuan permohonan sertipikat

pengganti dapat dilakukan oleh GTA dengan melampirkan bukti peralihan Hak Tanggungan yang membuktikan bahwa GTA telah menjadi kreditur baru.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, GTA selaku kreditur baru mempunyai hak untuk mengajukan penerbitan sertipikat pengganti, karena GTA selaku kreditur baru yang berhak atas obyek tanah yang dijadikan jaminan oleh PT. XYZ. Perlindungan terhadap hak GTA selaku kreditur baru dapat terjamin dengan diperbolehkan untuk pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti, karena keberadaan dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R sangat penting apabila terjadi wanprestasi dari PT. XYZ.

Akan tetapi, sekali pun adanya hak dari GTA selaku kreditur baru untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti, salah satu syarat mengenai pihak kreditur dapat atau tidak dapat membuat pernyataan di bawah sumpah tidak diatur secara spesifik baik dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 karena hanya menyatakan bahwa pihak yang berhak mengajukan pernyataan di bawah sumpah adalah "yang bersangkutan." Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum mengingat ketentuan dalam Pasal 57 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai salah satu pihak dalam peralihan Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan untuk penerbitan sertipikat pengganti. Namun demikian, dikarenakan adanya pengaturan yang menimbulkan hak dari kreditur baru untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti, menurut hemat penulis pihak yang membuat pernyataan di bawah sumpah tersebut adalah GTA selaku kreditur berdasarkan PJBPN dan Akta Pengalihan Piutang beserta perubahan (addendum) yang ada.

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang seluruh kelengkapan dokumen dan pengajuannya dilakukan oleh GTA seyogyanya dapat dilakukan, mengingat kreditur bertanggung jawab untuk menyimpan tanda bukti jaminan utang baik sertipikat Hak atas Tanah maupun sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti pendaftaran Hak Tanggungan. Untuk itu, permohonan penerbitan sertipikat pengganti dalam hal hilangnya sertipikat Hak atas Tanah yang menjadi obyek jaminan sepenuhnya dilakukan oleh GTA untuk menjamin

kepastian hukum baik bagi GTA selaku kreditur baru, maupun PT. XYZ selaku debitur yang menjaminkan hak atas tanahnya kepada kreditur lama.

C. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Oleh Goal Trading Assets, Ltd Untuk Mendapatkan Pelunasan Hutang Dari PT. XYZ

Sehubungan dengan BPPN yang telah menjual dan mengalihkan piutang sebesar SGD 3.043.532.41 (tiga juta empat puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh dua Dollar Singapura empat puluh satu sen) kepada Goal Trading Assets, Ltd (“GTA”) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tertanggal 9 September 2003 yang dilegalisasi oleh Lena Magdalena, SH dengan nomor Legalisasi No. 50/L/2003 tanggal 9 September 2003 (“PJPB”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) No. 4 tertanggal 3 November 2003 yang dibuat dihadapan Lena Magdalena, SH, GTA selaku kreditur baru mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan hutang dari PT. XYZ, apabila PT. XYZ melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Akta Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan No. 84 tanggal 5 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Imran Ma’aruf, SH, Notaris di Lampung (“Akta Perjanjian Kredit No. 84”), disebutkan bahwa hutang PT. XYZ jatuh tempo pada bulan September tahun 1995. Hal ini berarti GTA selaku kreditur baru telah berhak untuk melakukan penagihan hutang terhadap PT. XYZ. Apabila PT. XYZ tidak mempunyai kemampuan finansial untuk membayar hutang tersebut, GTA selaku kreditur baru dapat melakukan proses eksekusi terhadap beberapa asset PT. XYZ yang dijadikan jaminan dengan lembaga jaminan fidusia dan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Pada bagian selanjutnya, akan dijelaskan mengenai prosedur eksekusi Fidusia dan eksekusi Hak Tanggungan.

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian, yaitu suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara 2 (dua) orang atau lebih, yang member kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Perjanjian yang sah dan mengikat membebaskan para pihak untuk melaksanakan isi dari pada perjanjian yang telah diadakan. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana didalam peristiwa tersebut terjangkau perbuatan manusia dan kelalaian atau kealpaan.

Dalam sebuah perjanjian yang dibuat, para pihak berjanji agar isi dari perjanjian dapat dipenuhi dengan sebaik-baiknya maka selesailah kewajiban dari para pihak. Di dalam kenyataannya sering terjadi hak dan kewajiban para pihak tidak terpenuhi. Dalam hubungan tersebut pihak yang satu merasa dirinya dirugikan oleh pihak yang lain, baik disengaja ataupun tidak disengaja. Apabila debitur yang dalam hal ini adalah PT. XYZ tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka debitur tersebut melakukan wanprestasi

Apabila karena kesalahan pihak yang wajib memberikan prestasi, yaitu prestasi yang dijanjikan tidak datang atau tidak dipenuhi, maka orang yang melakukan kesalahannya dikatakan wanprestasi dan orang yang bersalah ini dapat diancam dengan hukuman membayar kerugian. Undang-undang telah memberikan ketentuan mengenai pengganti kerugian yang disebabkan wanprestasi, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur, yaitu biaya, rugi dan bunga.

Yang dimaksud dengan bunga berdasarkan ketentuan KUHPerdara adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sedianya akan diperoleh atau telah diperhitungkan oleh kreditur. Tuntutan pengganti kerugian tersebut hanya dapat direalisasikan melalui perantaraan hakim dengan gugatan dari kreditur. Sehingga dengan demikian pihak yang dirugikan akhirnya mendapatkan apa yang seharusnya menjadi haknya. Untuk pembayaran ganti rugi ada suatu pembatasan yaitu yang terdapat dalam peraturan mengenai bunga moratoir. Moratoir berasal dari kata latin yaitu "*mora*" yang berarti kealpaan atau kelalaian. Pernyataan lalai (*ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*verzuim*). Sehubungan dengan kealpaan atau kelalaian tersebut, bilamana PT. XYZ dalam kedudukannya selaku Debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau tidak melakukan pelunasan utang yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 84, maka dikatakan melakukan wanprestasi yang artinya debitur alpa atau lalai atau ingkar janji. Selain itu juga PT. XYZ dapat juga dinyatakan melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Sebagaimana halnya kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berhutang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang lalai ada 4 (empat) macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan surat dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Hal ini berarti moratoir merupakan bunga yang harus dibayar (sebagai hukuman) karena debitur itu alpa atau lalai membayar utangnya. Oleh suatu undang-undang yang dimuat dalam lembaran negara tahun 1848 No. 22, bunga tersebut ditetapkan 6 % (enam persen) setahun, dan menurut Pasal 1250 KUHPerdara diatur ketentuan sebagai berikut:

“Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum.”

Artinya, dalam hal tidak diatur secara khusus mengenai bunga yang dapat dikenakan atas utang dalam suatu perjanjian, maka maksimal bunga yang dapat

ditagih oleh GTA kepada PT. XYZ adalah 6 % (enam persen) setahun. Ada pun, ketentuan dalam Pasal 1756 KUHPerdara mengatur mengenai pengembalian utang sebagai berikut:

“Utang yang timbul karena peminjaman uang, hanya terdiri dan sejumlah uang yang digariskan dalam perjanjian. Jika sebelum utang dilunasi nilai mata uang naik atau turun, atau terjadi perubahan dalam peredaran uang yang lalu, maka pengembalian uang yang dipinjam itu harus dilakukan dengan uang yang laku pada waktu pelunasannya sebanyak uang yang telah dipinjam, dihitung menurut nilai resmi pada waktu pelunasan itu.”

Ketentuan pengembalian utang dalam ketentuan Pasal 1756 KUHPerdara menegaskan bahwa jumlah yang harus dilunasi oleh PT. XYZ dalam hal ini harus mengikuti kondisi waktu pengembalian utangnya. Mengingat jumlah seluruh utang dari PT. XYZ yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dilakukan dalam nilai mata uang dollar Singapura pada tahun 1993, maka nilai mata uang dollar Singapura tersebut harus disesuaikan dengan nilai mata uang dollar Singapura yang berlaku pada saat pengembaliannya. Terhadap nilai utang yang harus dilunasi tersebut, ada pun pengaturan pada Pasal 1767 KUHPerdara dimana GTA selaku kreditur baru berhak untuk mengenakan bunga atas utang dari PT. XYZ sebagai berikut:

“Ada bunga menurut penetapan undang-undang, ada pula yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ialah bunga yang ditentukan oleh undang-undang. Bunga yang ditetapkan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1756 KUHPerdara juncto Pasal 1767 KUHPerdara, GTA berhak menuntut pelunasan utang dari PT. XYZ baik berdasarkan nilai nominal utang sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit No. 84 tetapi juga disertai bunga yang ditetapkan oleh Undang-undang. Namun dalam kenyataannya, tidak semua hakim dalam menentukan besarnya

ganti rugi berupa bunga itu sama, melainkan terdapat ketidakseragaman pendapat mengenai besarnya ganti rugi berupa bunga. Untuk ganti rugi berupa bunga, hakim berperan untuk menetapkan besarnya secara adil namun di lain pihak hakim bisa juga memutus masalah ganti rugi bunga sesuai dengan ketentuan bunga undang-undang, yaitu seperti yang terdapat dalam Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung No. 8 K/Sip/1974 tertanggal 4 September 1974. Dengan pertimbangan pada Yurisprudensi tersebut, jika bunga tidak diperjanjikan maka besarnya bunga adalah 6 % (enam persen) setahun sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Pada bagian selanjutnya, akan dibahas mengenai proses eksekusi jaminan Fidusia dan jaminan Hak Tanggungan.

1. Prosedur Eksekusi Jaminan Fidusia

Sebelum kreditur penerima fidusia melakukan eksekusi obyek jaminan fidusia berdasarkan titel eksekutorial karena debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemberian kredit maka penyelesaiannya ditempuh terlebih dahulu melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur untuk mencari jalan penyelesaian dari permasalahan ini.

Apabila tahap perundingan kreditur dengan debitur tidak dimungkinkan lagi maka penyelesaian dapat melalui lembaga hukum, yaitu pengadilan dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi obyek jaminan fidusia. Eksekusi obyek jaminan fidusia tersebut harus melalui gugatan pengadilan negeri terlebih dahulu untuk mendapatkan putusan hukum yang tetap untuk melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tetapi untuk mendapatkan putusan pengadilan tersebut memerlukan waktu yang lama, juga tenaga dan biaya yang besar.

Asas yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 bahwa peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya tanpa ada pemeriksaan yang berbelit-belit dan mengakibatkan proses peradilan yang lama, namun kenyataan yang terjadi tidak demikian. Lamanya proses penyelesaian perkara adalah disebabkan karena perkara yang sudah diputus oleh Pengadilan Negeri dapat diajukan banding ke Pengadilan Tinggi oleh pihak yang kalah, sehingga hal ini akan mengakibatkan proses yang lama dan berlarut-larut.

Oleh karena itu, realisasi hak jaminan atau eksekusi dilakukan karena terjadi wanprestasi baik disebabkan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitur dalam melakukan kewajibannya sebagai cara penyelesaian terakhir karena upaya penyelamatan kredit tidak berhasil, dan dalam penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan jaminan fidusia, kreditur penerima fidusia tidak harus mengajukan gugatan melalui pengadilan tetapi dapat langsung melakukan eksekusi atau penjualan obyek jaminan melalui pelelangan umum atau atas dasar kekuasaan sendiri berdasarkan Sertipikat Jaminan Fidusia yang bersifat eksekutorial.

Eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia berdasarkan UU Fidusia dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Berdasarkan Sertipikat Jaminan Fidusia yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kreditur atas kekuasaannya sendiri dapat menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia kepada pihak ketiga. Penjualan tersebut dapat dilakukan sendiri oleh kreditur tanpa bantuan dari kantor lelang.
2. Kreditur dapat melakukan penjualan terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia melalui pelelangan umum dan hasil penjualan melalui lelang tersebut digunakan untuk melunasi hutang debitur.
3. Berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur atau pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, dapat menjual benda yang menjadi obyek jaminan jika dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi yang menguntungkan kreditur dan debitur. Pelaksanaan eksekusi ini harus diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang tersebar di daerah yang bersangkutan dan diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang bertentangan dengan cara-cara tersebut diatas dinyatakan batal demi hukum, dan dalam rangka eksekusi atau penjualan benda yang menjadi jaminan fidusia maka pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia kepada kreditur penerima fidusia.

Undang-undang Fidusia memberikan landasan hukum bagi kreditur untuk menyelesaikan kredit macet secara cepat tanpa perlu gugatan kepada debitur melalui pengadilan yaitu dengan Sertipikat Jaminan Fidusia sebagai landasan hukum untuk mengeksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Pelaksanaan eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah dengan macam-macam cara pengeksekusian seperti yang disebutkan dalam Pasal 29 UU Fidusia, namun dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi yang paling banyak dipakai adalah eksekusi dengan penjualan benda jaminan fidusia secara dibawah tangan, karena dengan eksekusi ini kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur dapat menghemat waktu dan biaya, juga dapat mencapai harga tinggi atas penjualan obyek jaminan tersebut sehingga hal ini sangat menguntungkan kreditur dan debitur. Pelaksanaan parate eksekusi dengan cara penjualan dibawah tangan ini harus berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia.

Dalam praktik, benda yang menjadi obyek jaminan dapat saja musnah atau hilang, baik itu diluar kesalahan debitur (seperti bencana alam) maupun karena ulah debitur yang beritikad buruk yaitu berusaha menghilangkan obyek jaminan dengan memindahkan benda tersebut ke tempat yang sulit untuk dieksekusi oleh kreditur. Apabila obyek yang diperjanjikan itu musnah, tidak dapat diperdagangkan lagi atau hilang maka hapuslah perikatannya (Pasal 1444 KUHPerdara), dan jika ketentuan ini diharapkan pada perjanjian pemberian jaminan fidusia dan apabila benda yang menjadi obyek jaminan fidusia musnah maka perjanjian pemberian jaminan fidusia itu dengan sendirinya menjadi hapus. Hal ini dinyatakan juga di dalam Pasal 25 ayat (1c) Undang-Undang Fidusia, yaitu bahwa hapusnya perjanjian jaminan fidusia disebabkan oleh musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Debitur atau pemberi fidusia tetap bertanggung jawab apabila musnah atau hilangnya benda jaminan fidusia tersebut disebabkan oleh salahnya pemberi fidusia, yaitu mengganti dengan obyek jaminan yang mempunyai nilai yang setara dengan obyek jaminan yang telah musnah (Pasal 1444 KUHPerdara). Apabila benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diasuransikan kemudian benda tersebut musnah maka musnahnya benda jaminan tersebut tidak menghapus klaim

asuransi. Dengan demikian hak-hak asuransi dapat dipakai sebagai pengganti obyek jaminan fidusia yang musnah sebagai sumber pelunasan hutang debitur dan hasil klaim itu menjadi hak kreditur penerima fidusia (Pasal 10 sub b UU Fidusia). Mengenai asuransi obyek jaminan fidusia, ketentuan Pasal 10 sub b Undang-Undang Fidusia tidak mewajibkan pemberi fidusia untuk mengasuransikan benda tersebut, hanya saja jika penerima fidusia menganggap perlu bahwa obyek jaminan fidusia diasuransikan maka hal itu perlu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Jaminan Fidusia.

2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila PT. XYZ selaku debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Inilah yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.¹⁴¹

Debitur akan dinyatakan wanprestasi apabila ia telah tidak melakukan kewajiban hukumnya dengan baik walaupun untuk itu telah diingatkan baik secara lisan maupun tertulis dan tetap tidak memenuhi kewajiban hukumnya melunasi hutangnya kepada kreditur. Apabila pinjaman debitur telah jatuh waktu tanpa ada kepastian akan pengembaliannya dan/atau pinjaman debitur tersebut kolektibilitasnya dalam kelompok macet, hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi dengan sebelumnya telah dilakukan upaya-upaya agar debitur menyelesaikan hutangnya atau penyelesaian pinjaman debitur, baik itu melalui negosiasi, teguran, peringatan lisan maupun tertulis.

Untuk melaksanakan eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji (wanprestasi) dari debitur, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah dapat ditagih. Sifat dapat ditagihnya utang dapat terjadi tidak semata-mata, karena jangka waktu perjanjian hutang

¹⁴¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cet. 8, (Jakarta, Djambatan, 1999), hal. 440.

yang dijamin dengan pemberian Hak Tanggungan sudah jatuh tempo dan debitur tidak melunasi hutang, akan tetapi hutang tersebut sudah dapat ditagih. Hal ini didasarkan pada Pasal 1271 KUHPerdara dan dapat juga diperjanjikan di dalam Akta Hak Tanggungan.¹⁴²

UUHT tidak mengatur mengenai cedera janji, maka untuk menentukan apakah debitur telah cedera janji, dapat dirujuk Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPerdara.¹⁴³ Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, yang dimaksud wanprestasi atau cedera janji adalah:

- lalai memenuhi perjanjian, atau
- tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik lagi dalam Pasal 1763 KUHPerdara disebutkan bahwa wanprestasi merupakan tidak mengembalikan pinjaman yang sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Adapun dasar eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 20 UUHT, yaitu:¹⁴⁴

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT diatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Eksekusi pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

¹⁴²Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal. 101.

¹⁴³M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 201.

¹⁴⁴Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 440.

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *auction*.¹⁴⁵ Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu*, digunakan istilah penjualan di muka umum, yaitu pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak preferen yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu orang. Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri baru melekat apabila diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Janji itu berisi penegasan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Apabila janji tersebut telah dituangkan dalam APHT, maka penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang atau pejabat lelang.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal jika terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT. Hal ini didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur

¹⁴⁵Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet. 1, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 237.

yang lain. Sedangkan sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.¹⁴⁶

Penjualan secara lelang menjadi salah satu cara yang dapat dipergunakan karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan. Efisiensi dengan cara pembentukan harga yang kompetitif serta dapat dipertanggungjawabkan, sehingga diharapkan dapat melindungi kreditur maupun debitur. Dalam pelelangan ini yang berkedudukan sebagai pemohon lelang atau penjual adalah kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama.

2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan

Sebelum melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bagi debitur yang lalai memenuhi kewajibannya, maka pertama kali debitur pemegang Hak Tanggungan harus membuat surat permohonan eksekusi lelang jaminan hutang yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan pilihan hukum yang tertera dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan untuk itu.

Setelah Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi lelang jaminan hutang dari kreditur, maka pengadilan akan mempelajarinya dan apabila terdapat alasan yang cukup maka pengadilan akan melaksanakan eksekusi lelang jaminan hutang debitur atas dasar Hak Tanggungan, yang diawali dengan teguran (*aanmaning*) berdasarkan Pasal 196 HIR dan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil debitur, dan dasar perintah pemanggilan tersebut dituangkan dalam suatu “Penetapan”.

Peringatan atau *aanmaning* merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa *aanmaning*, eksekusi tidak boleh dijalankan. Mengenai tenggang waktu *aanmaning*, dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG menentukan batas maksimum. Batas maksimum masa *aanmaning* yang diberikan Ketua Pengadilan Negeri paling lama “delapan hari”. Dari batas maksimum masa *aanmaning* tersebut, berarti Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas kurang dari delapan hari, misalnya dua atau lima hari. Akan tetapi, dalam praktiknya hampir

¹⁴⁶*Ibid.*, hal. 190.

semua Ketua Pengadilan Negeri memberi masa tenggang masa *aanmaning* maksimum, yakni delapan hari. Jarang sekali yang memberikan masa *aanmaning* kurang dari delapan hari.¹⁴⁷

Apabila terhadap *aanmaning* tersebut tidak diindahkan dan/atau jika debitur dipanggil tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya, jika tidak hadir atas alasan yang patut (*reasonable default*), maka dilaksanakan teguran ulang. Sedangkan jika debitur tidak hadir tanpa alasan yang sah (*default without legal reason*), maka tidak perlu ada proses sidang peringatan, oleh karena itu tidak perlu diberi tenggang masa peringatan. Selanjutnya kreditur dapat mengajukan permohonan penetapan eksekusi. Permohonan penetapan eksekusi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri wilayah dimana tanah terletak atau Pengadilan Negeri menurut domisili hukum yang dipilih dalam perjanjian kredit. Permohonan penetapan eksekusi harus dilengkapi dokumen pendukung, seperti perjanjian kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, serta bukti-bukti tentang jumlah hutang dan sebagainya. Dalam hal debitur tidak hadir, maka secara *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri dapat langsung mengeluarkan penetapan eksekusi.

Pengadilan Negeri setelah memeriksa kecukupan dokumen, maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya akan mengeluarkan surat perintah untuk menyita obyek yang dijadikan jaminan dalam Hak Tanggungan tersebut diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita) oleh juru sita pengadilan. Dengan adanya penetapan sita dari Ketua Pengadilan tersebut, maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan oleh kreditur.

Setelah itu baru disusul dengan penetapan lelang, pengumuman lelang, dan pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang harus diumumkan dua kali berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota dimana tanah terletak atau kota yang berdekatan dengan obyek tanah yang akan dilelang. Kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya berlangsung sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan sehingga penjualan (pelaksanaan eksekusi) dapat dihindarkan.¹⁴⁸

¹⁴⁷M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hal. 31.

¹⁴⁸Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hal. 106.

Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari kreditur tersebut, setelah dibayar dahulu biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihannya, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Hal ini berarti yang didahulukan pembayarannya adalah biaya perkara, termasuk biaya lelang, yang menurut Pasal 1139 KUHPerdara memang termasuk piutang negara yang pembayarannya harus didahulukan.¹⁴⁹

3. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan

Salah satu kelebihan dari Sertipikat Hak Tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh UUHT kepada pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitur cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut. Disamping itu, Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial mempunyai hak eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat berfungsi sebagai pengganti dari grosse akta hipotik pada hak atas tanah.¹⁵⁰ Dengan demikian jika timbul wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial yang dimilikinya. Ketentuan ini memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Penjualan obyek Hak Tanggungan juga dapat dilaksanakan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, setelah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Melalui titel eksekutorial sebagaimana disebut diatas, masalah kecepatan waktu dalam mengeksekusi jaminan, seyogianya bukan merupakan hambatan lagi. Pemegang Hak Tanggungan, khususnya perbankan diberikan hak untuk melelang atau menjual obyek Hak Tanggungan tanpa prosedur yang rumit, berbelit-belit

¹⁴⁹Retnowulan Sutantio, *Eksekusi Hak Tanggungan*, makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Universitas Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996 di Medan.

¹⁵⁰Bambang Setijoprodjo, *Pengaman Kredit Perbankan yang Dijamin oleh Hak Tanggungan*, makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Universitas Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996 di Medan.

dan memakan waktu yang cukup lama. Hal ini merupakan perkembangan positif dalam mengeksekusi jaminan.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT), penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Adapun syarat-syarat penjualan dibawah tangan itu adalah sebagai berikut:¹⁵¹

1. Hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
Hal ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dan juga untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul oleh debitur. Kesepakatan baru dapat dibuat setelah terjadi cidera janji, dengan demikian tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam APHT, tetapi debitur harus cidera janji terlebih dahulu, baru disepakati penjualan dibawah tangan. Hal ini untuk melindungi kepentingan debitur dari kesewenangan pemegang Hak Tanggungan. Sebab pencantuman sejak semula klausul tentang itu dalam APHT, dapat memberikan keleluasaan yang sangat besar kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan dibawah tangan.¹⁵²
2. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat;
Apabila terjadi perbedaan antara tanggal pemberitahuan dengan tanggal pengumuman di surat kabar atau media massa, maka jangka waktu 1 (satu) bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
Hal ini untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya para pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan.

¹⁵¹Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hal. 106.

¹⁵²M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hal. 199.

Di dalam UUHT tidak mengatur apa yang dimaksud dengan keberatan. Sehubungan dengan itu, dapat dikemukakan pendapat bahwa keberatan dapat berbentuk keberatan biasa atau dalam bentuk *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga merupakan hak yang diberikan pasal 165 ayat 6 HIR atau pasal 379 Rv bagi seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara, untuk menentang suatu tindakan yang merugikan kepentingannya.¹⁵³

Sehubungan dengan piutang GTA terhadap PT. XYZ, terdapat 2 (dua) lembaga jaminan yakni Fiducia dan Hak Tanggungan yang mana kedua-duanya merupakan obyek jaminan pada Akta Perjanjian Kredit No. 84. Dalam hal ini, menurut hemat penulis apabila hendak melakukan penjualan di bawah tangan atas obyek yang dijaminan tersebut akan menimbulkan ketidak pastian hukum mengingat nilai utang dari PT. XYZ sangat tinggi dikarenakan menggunakan nilai mata uang dollar Singapura. Sehingga dengan penjualan di bawah tangan, sangat tidak mungkin harga yang hendak dicapai dapat melunasi seluruh nilai utang yang dimiliki oleh PT. XYZ tersebut.

Dalam hal pelaksanaan eksekusinya, baik pemberi maupun penerima Fidusia dan Hak Tanggungan, kedua-duanya harus saling memperoleh kesepakatan untuk pelaksanaan eksekusi dengan penjualan di bawah tangan. Hal ini menurut hemat penulis sulit dilakukan, mengingat setelah terjadinya wanprestasi tidak menjamin pihak pemberi Fidusia dan Hak Tanggungan menyatakan bersedia untuk menjual obyek jaminan tersebut. Keadaan ini justru akan merugikan penerima Fidusia dan Hak Tanggungan selaku kreditur mengingat tidak ada jaminan untuk pelunasan utang dari Debitur. Dengan kata lain, PT. XYZ belum tentu sepakat untuk menjual obyek baik berupa kendaraan, mesin-mesin, persediaan barang dan tanah serta bangunan obyek jaminan untuk pelunasan utang.

Hal ini berbeda dengan pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum, disebabkan sekali pun dalam Sertipikat Jaminan Fiducia dan Sertipikat Hak Tanggungan tercantum irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum dilakukan oleh Kepala Pengadilan Negeri yang dalam hal ini Pengadilan

¹⁵³*Ibid.*, hal. 200.

Negeri Tanjung Karang. Prosedur yang ditempuh juga lebih menjamin kepastian hukum bagi GTA selaku kreditur baru mengingat hal ini melalui beberapa proses penetapan sebelum dilakukan eksekusi. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, GTA dapat mengajukan permohonan untuk eksekusi Fidusia dan Hak Tanggungan melalui Kepala Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Selanjutnya akan dilakukan proses awal, yakni dengan adanya penetapan *aanmaning* (teguran) sebanyak 3 (tiga) kali kepada PT. XYZ untuk melunasi utangnya kepada GTA selaku kreditur baru. Dalam hal penetapan *aanmaning* (teguran) tetap tidak diberikan tanggapan dari PT. XYZ untuk melunasi utangnya, maka akan dilakukan penetapan sita eksekusi oleh Kepala Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

Adanya penetapan sita eksekusi ini merupakan bentuk kepastian hukum bagi GTA selaku kreditur bahwa piutang yang dimilikinya akan dilunasi dengan prosedur eksekusi. Hal ini disebabkan sekali pun PT. XYZ tidak berkenan untuk menjual obyek jaminannya, pelaksanaan eksekusi dapat segera dilakukan. Selain itu, permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) juga dilakukan oleh Kepala Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

Nilai penjualan melalui pelelangan umum juga dapat diperoleh dengan harga setinggi-tingginya mengingat harga yang ditawarkan pada pembukaan proses pelelangan tentu akan berfluktuasi berdasarkan permintaan dari para peserta lelang. Sehingga mengingat tingginya nilai utang PT. XYZ berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 84 menggunakan dollar Singapura yang kini memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai pada masa dilakukan penandatanganan akad kredit, dimungkinkan dapat dicapai dengan adanya proses pelelangan tersebut. Hal ini dikarenakan lelang mempunyai beberapa keunggulan, antara lain lelang harus dipublikasikan dan transparan, akan didapat harga yang terbaik atau tertinggi yang mana harga tertinggi ini dapat melebihi harga limit, kepastian siapa pemenangnya, dan pemenangnya akan mendapatkan dokumen atas barang lelang, mendapatkan risalah lelang, efisien dalam biaya dan waktu untuk pelaksanaan lelang.

Sehingga sebaiknya dalam hal terjadi eksekusi jaminan, maka GTA diharuskan dijual di muka umum (lelang) mengingat asas, fungsi dan keunggulan lelang tersebut. Di samping itu juga penjualan secara lelang dimungkinkan

didapat harga penjualan yang wajar dan adil, karena dalam penjualan lelang, penentuan harga limit dianjurkan menggunakan penilaian dari perusahaan penilai yang independen dan terdaftar dan harus memperhatikan nilai NJOP PBB tahun terakhir jika objek lelang adalah tanah atau tanah dan bangunan.



BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan penulis, maka penulis memperoleh simpulan yang merupakan jawaban pokok permasalahan pada penelitian hukum yang berjudul "Analisis Yuridis Terhadap Hak dan Kewajiban Kreditur Baru yang Timbul Karena Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*): Studi Kasus Goal Trading Assets, Ltd dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)", yaitu:

1. Sehubungan dengan adanya pengalihan piutang (*cessie*) antara BPPN dengan GTA, maka terjadi hak dan kewajiban baru yang timbul bagi kreditur baru, yaitu GTA. Dalam hal ini, penulis melihat bahwa BPPN maupun GTA merupakan penjual dan pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga dengan adanya pengalihan piutang (*cessie*) maka GTA memiliki hak tagih atas utang-utang yang dimiliki oleh PT. XYZ serta memperoleh hak untuk pelunasan utang-utang apabila debitur melakukan wanprestasi. Selain hak tagih, GTA juga memiliki kewajiban untuk memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas sehubungan dengan peralihan obyek jaminan baik berupa jaminan Fidusia maupun jaminan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, kewajiban yang timbul dari GTA adalah pendaftaran obyek jaminan kepada instansi yang berwenang agar obyek-obyek yang dijadikan jaminan utang oleh PT. XYZ dapat dilakukan eksekusi sebagai pelunasan utang apabila PT. XYZ wanprestasi;
2. Dalam pengalihan piutang (*cessie*) antara BPPN dengan GTA, ada sejumlah dokumen pertanahan yang tidak diserahkan pada saat terjadinya pengalihan piutang (*cessie*), yang mana dokumen tersebut berupa 2 (buah) sertipikat hak atas tanah, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Rj. R dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02/Rj. R yang keduanya dijadikan obyek Hak Tanggungan. Apabila kedua sertipikat tersebut

hilang, tentu GTA tidak dapat secara langsung melakukan upaya hukum eksekusi jaminan Fidusia dan jaminan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang apabila PT. XYZ melakukan wanprestasi. Salah satu prosedur yang harus dilakukan oleh GTA adalah dengan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung, tempat obyek jaminan tersebut berada. Sehubungan dengan prosedur tersebut, penulis melihat bahwa terdapat keterbatasan pengaturan baik dalam PP No. 24 Tahun 1997 maupun PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 mengenai pihak yang dapat mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti. Namun berdasarkan Pasal 57 PP No. 24 Tahun 1997, menurut hemat penulis langkah hukum untuk mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti sangat mungkin dapat dilakukan, mengingat dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum dalam surat berdasarkan Pasal 53 PP No. 24 Tahun 1997, yakni dalam hal terjadinya peralihan Hak Tanggungan;

3. Dalam hal debitur, yakni PT. XYZ tidak dapat melakukan pelunasan utang-utangnya setelah utang tersebut jatuh tempo maka GTA dapat melakukan upaya hukum untuk mendapat pelunasan utang dari PT. XYZ melalui jalan lelang eksekusi terhadap jaminan Fidusia dan jaminan Hak Tanggungan. Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi baik Fidusia maupun Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan prosedur selain eksekusi, yakni dengan penjualan di bawah tangan dengan ketentuan menguntungkan kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur. Namun, menurut hemat penulis langkah tersebut sulit dilakukan mengingat beberapa hal yang mana obyek jaminan tidak hanya Fidusia melainkan terdapat pula Hak Tanggungan. Dengan adanya alasan tersebut, maka tepat apabila upaya hukum yang dilakukan adalah dengan lelang eksekusi terhadap jaminan Fidusia dan jaminan Hak Tanggungan.

B. Saran

Permasalahan sehubungan dengan pengalihan piutang (*cessie*) tidak sepenuhnya menjamin kepastian hukum, khususnya untuk pelunasan utang yang ditagih oleh kreditur baru. Hal ini disebabkan keterbatasan pengaturan sehingga tidak sepenuhnya hak dari kreditur baru dapat terpenuhi dengan adanya pengalihan piutang (*cessie*). Untuk itu, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pengaturan mengenai penerbitan Sertipikat Pengganti tidak diatur secara lengkap yang memuat berbagai kemungkinan peristiwa hukum yang terjadi atas Sertipikat Hak atas Tanah yang hilang baik dalam PP No. 24 Tahun 1997 maupun PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Dalam hal ini, ketentuan Pasal 57 PP No. 24 Tahun 1997 tidak diuraikan secara spesifik dalam peraturan pelaksanaannya, yakni PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Keadaan ini dikhawatirkan akan menimbulkan ketidak pastian hukum, mengingat kreditur khususnya kreditur baru karena pengalihan piutang (*cessie*) seyogyanya berhak untuk memohon penerbitan Sertipikat Pengganti dalam hal terjadi peristiwa hilangnya Sertipikat Hak atas Tanah asli atas nama debitur;
2. Pengaturan mengenai pengalihan piutang (*cessie*) di Indonesia masih sangat terbatas, sehingga diperlukan suatu produk hukum yang mengatur secara lebih jelas dan rinci mengenai pengalihan piutang (*cessie*). Hal ini akan membantu bagi para pihak yang akan melakukan pengalihan piutang (*cessie*) di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Makalah, dan Kamus:

- Asser, C. 1991. *Pengkajian Hukum Perdata Belanda [Hendleiding Tot de Beoefening van het Nederlands Bergerlijk Recht]*. Diterjemahkan oleh Sulaiman Binol. Cet. 1. Jakarta: Dian Rakyat.
- Badan Penyehatan Perbankan Nasional. 1999. *Rencana Strategis 1999-2004*. Jakarta: BPPN.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. *Bab-Bab Tentang Creditverband Gadai dan Fidusia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju.
- _____. 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Cet. 1. Bandung: Alumni.
- Chandra, S. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Grasindo.
- Florianus, Sangsun. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.
- Fried, Charles. 1981. *Contract as Promise*. Cambridge: Harvard University Press.
- Fristikawati, Yanti. "Laporan Penelitian Cessie". Makalah disampaikan pada Seminar Mempertajam Konsep Hukum Cessie. Jakarta, 13 Januari 2010.
- Fuady, Munir. 2006. *Hukum Tentang Pembiayaan*. Cet. 4. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gifis, Steven H. *Dictionary of Legal Terms, 2nd Edition*. USA: Barron's Education Dictionary.
- Gunawan, Yohanes. 1996. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. 2. Bandung: Alumni.

- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Cet. 8. Jakarta: Djambatan.
- _____. *Segi-segi yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*. Makalah dalam Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, BPN, dan IPPAT.
- Hasan, Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Cet. 1. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Illustration Database. 1998. *Krisis Ekonomi*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Kamelo, H. Tan. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Cet. 1. Bandung: Alumni.
- Khairandy, Ridwan. 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Cet. 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Cet. 3. Bandung: Mandar Maju.
- Mamudji, Sri *et. al.* 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. 1990. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet.1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Oey Hoey Tiong. 1985. *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*. Cet. 1. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1992. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Cet. 11. Bandung: Penerbit Sumur.
- Rahman, Hassanudin. 1995. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ratnapala, Suri. 2009. *Jurisprudence*. Cet. 1. Melbourne: Cambridge University Press.
- S., Salim H. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

- Satrio, J. 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang*. Cet. 2. Bandung: Alumni.
- _____. 2002. *Hukum Jaminan; Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 1996. *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Pribadi*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Cet. 5. Bandung: Percetakan Binacipta.
- Setijoprodjo, Bambang. *Pengaman Kredit Perbankan yang Dijamin oleh Hak Tanggungan*. Makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Universitas Sumatera Utara. Tanggal 5 Juli 1996 di Medan.
- Sjahdeiny, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- _____. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1. Bandung: Alumni.
- _____. 1997. *Kredit Sindikasi*. Cet. 2. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafitti.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1990. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 3. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 1. Jakarta: UI-Press.
- Soeharnoko dan Endah Hartati. 2008. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*. Cet. 3. Jakarta: Kencana.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2000. *Hukum Benda*. Cet. 1. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Cet. 17. Jakarta: Intermasa.
- _____. 1996. *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Cet. 6. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XXXI. Jakarta: PT. Intermasa.

- Supramono, Gatot. 1997. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Ed. Revisi. Jakarta: Djembatan.
- Sutantio, Retnowulan. *Eksekusi Hak Tanggungan*. Makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Universitas Sumatera Utara. Tanggal 5 Juli 1996 di Medan.
- Tan Thong Kie. 2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cet. 1. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Usman, Rachmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2000. *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan. 1997. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Zimmermann, Reinhard dan Simon Whittaker (ed.). 1996. *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Zweight, Konrad dan Hein Kotz. 1987. *Introduction to Comparative Law, The Institutional of Private Law*. Oxford: Claradendon Press.

B. Peraturan Perundang-undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. 1999. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 29. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional*. PP No. 17 Tahun 1999. LN. No. 30 Tahun 1999. TLN. No. 3814.
- _____. *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN. No. 58 Tahun 1996. TLN. No. 3643.
- _____. *Undang-undang Tentang Jaminan Fidusia*. UU No. 12 Tahun 1999. LN. No. 168 Tahun 1999. TLN. No. 3889.
- _____. *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.