

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH KREDITUR BARU (*CESSIONARIS*) TERKAIT DENGAN ADANYA LARANGAN KEPEMILIKAN TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN

Nabila Arsyta

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
nabilaarsyta.20144@mhs.unesa.ac.id

Dita Perwitasari

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
ditaperwitasari@unesa.ac.id

Abstrak

Pada saat debitur mengalami kredit macet, maka kreditur dapat melakukan pengalihan piutang (*cessie*). Dengan adanya *cessie*, maka pihak ketiga menjadi kreditur baru yang menggantikan kreditur lama diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Permasalahan yang terjadi pada saat kreditur baru ingin langsung memiliki objek jaminan tanpa melalui pelelangan umum. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan rumusan masalah yang pertama yakni bagaimana perlindungan hukum debitur yang dirugikan atas penguasaan objek hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*) dan apa akibat hukum atas adanya penguasaan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh *cessionaris*? Tujuan dari penelitian ini yakni untuk menganalisa terkait perlindungan hukum debitur yang dirugikan atas adanya peralihan objek hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*), serta menganalisa akibat hukum atas adanya peralihan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh *cessionaris* tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepentingan hukum debitur dalam peralihan objek hak tanggungan oleh *cessionaris* ini telah dilindungi oleh undang-undang, tepatnya pada Pasal 6 UUHT serta 1154 KUHPdata. Selain itu, akibat hukum atas peralihan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur baru (*cessionaris*) ini merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah memenuhi unsur-unsur PMH didalam Pasal 1365 KUHPdata.

Kata Kunci: *Cessie*, Peralihan Jaminan, Perbuatan Melawan Hukum

Abstract

When the debtor has bad credit, the creditor can transfer receivables (*cessie*). With the *cessie*, the third party becomes the new creditor who replaces the old creditor, followed by the transfer of all rights and obligations of the old creditor to the third party as the new creditor. The problem that occurs when the new creditor wants to directly own the collateral object without going through a public auction. This research is a normative legal research with the first problem formulation, namely how is the legal protection of the debtor who is harmed by the control of the object of mortgage rights by the new creditor (*cessionaris*) and what are the legal consequences of the control of the object of mortgage rights carried out by the *cessionaris*? The purpose of this study is to analyze the legal protection of debtors who are harmed by the transfer of the object of mortgage rights by the new creditor (*cessionary*), and analyze the legal consequences of the transfer of the object of mortgage rights carried out by the *cessionary*. The results show that the debtor's legal interests in the transfer of the object of mortgage rights by the *cessionary* have been protected by law, precisely in Article 6 of the UUHT and 1154 of the Civil Code. In addition, the legal consequences of the transfer of the object of mortgage rights carried out by the new creditor (*cessionary*) are acts of Unlawful Acts (PMH) because they have fulfilled the elements of PMH in Article 1365 of the Civil Code.

Keywords: *Cessie*, Transfer of Collateral, Wrongful Acts of Law

PENDAHULUAN

Berdasarkan Alinea 4 Pembukaan UUD RI 1945 yakni untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh

tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum (Suparji 2021). Kesejahteraan adalah suatu keadaan masyarakat dimana terpenuhinya kebutuhan lahir, seperti makanan, pakaian, serta tempat tinggal (Riadi 2023). Dalam hal ini, berdasarkan Pancasila

dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka salah satu wujud dari adanya kesejahteraan rakyat yakni apabila masyarakat memiliki rumah yang dapat dijadikan sebagai tempat tinggal. Namun pada kenyataannya, setiap tahun harga yang ditetapkan untuk dapat memiliki rumah semakin meningkat, sementara daya beli masyarakat belum tentu bertambah. Hal ini sangat berpengaruh terutama bagi masyarakat menengah kebawah yang tidak memiliki kemampuan untuk menyediakan dana besar dalam waktu yang singkat (Salim 2023). Oleh sebab itu, masyarakat sebagai pelaku kegiatan membutuhkan suatu modal yang cukup besar dengan cara mendapatkan dana melalui utang - piutang. Kegiatan utang - piutang tidak hanya dapat dilakukan antar sesama warga masyarakat, akan tetapi juga dapat dilakukan oleh lembaga keuangan yakni sebuah Bank dalam bentuk kredit, dalam hal ini yakni berupa Kredit Pemilikan Rumah. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa,

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Bank berfungsi sebagai Lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit (Paparang 2016). Setiap kegiatan penyaluran kredit perbankan selalu memiliki resiko terjadinya kemacetan, sehingga petugas bank harus senantiasa memegang prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya (Hariyani 2010). Prinsip kehati-hatian ini merupakan suatu akar kuatnya perbankan, suatu asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati untuk melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya (Saputra 2021).

Bank secara umum tidak sembarangan dalam memberikan kredit kepada nasabah atau peminjam dana, sehingga Bank memiliki parameter tersendiri dalam menentukan apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk menjadi penerima kredit dengan mengecek riwayat perbankan sebelumnya dari nasabah tersebut (NATALYA 2021). Hal ini karena didalam pemberian kredit yang dilakukan oleh bank (kreditur) harus didasarkan atas kepercayaan dan keyakinan bahwa penerima kredit (debitur) mampu mengembalikan kredit sesuai dengan perjanjian, seperti yang termuat dalam Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Kata "kredit" berasal dari bahasa Romawi "credere" yang berarti percaya atau credo atau creditum yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah

seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur (Febrianto 2021). Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang berbunyi bahwa,

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dengan adanya kemudahan atas kredit yang dijamin dengan hak tanggungan, maka akan mempercepat setiap pelunasan hutang debitur kepada kreditur, sehingga dana tersebut dapat digunakan kembali untuk keperluan penyaluran kredit baru guna kepentingan perputaran dana, dalam rangka menggerakkan roda perekonomian masyarakat yang secara langsung maupun tidak langsung juga akan berdampak pada perekonomian nasional. Sebelum diberikannya fasilitas kredit kepada debitur, pihak kreditur selaku pemberi modal perlu mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukumnya, karena jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya (Winarsari 2020).

Permintaan jaminan oleh kreditur dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dan prinsip kehati-hatian bank sebagaimana dimaksud dalam UU Perbankan, dimana jaminan disini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya, tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan utang atau kredit tersebut (Hirsanuddin and Sudiarto 2021).

Secara garis besar, dikenal dua macam bentuk jaminan, yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan yang paling disukai oleh bank adalah jaminan kebendaan (Kamello 2006). Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa,

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

Jaminan kebendaan sendiri memiliki beberapa jenis yang telah diatur oleh undang-undang, diantaranya gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan (Putri 2023). Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok seperti yang sudah dijelaskan pada butir 8 Penjelasan Umum UUHT bahwa,

“Oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau

perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”

Perjanjian pokok yang menjadi dasar dari adanya perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin, namun yang menjadi bukti atas adanya Hak Tanggungan yakni adanya sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti yang tertulis pada Pasal 14 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adanya permintaan jaminan dalam pemberian kredit tersebut merupakan realisasi dan prinsip kehati-hatian bank, karena bagaimanapun juga setiap kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan akan mengandung resiko kegagalan dan kemacetan (Dewi 2018). Akan tetapi, meskipun bank selaku pihak penyalur kredit telah memperhatikan dengan baik dan sungguh-sungguh mengenai persyaratan pemberian kredit, pada kenyataannya masih banyak terdapat kredit yang tidak dibayarkan oleh debitur sesuai dengan perjanjian, hingga dikategorikan sebagai kredit macet. Apabila terjadi kredit macet yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan, maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi (lelang) terhadap barang jaminan sesuai dengan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selain melakukan eksekusi (lelang), pihak kreditur juga dapat mengambil tindakan melalui pengalihan piutang (*cessie*). Menurut Prof Subekti, *Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru (Rahmadinata 2022).

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. Pasal 613 KUHPer berbunyi,

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang.....”

Dari bunyi Pasal 613 KUHPerduta tersebut terdapat kekaburan norma karena menyebabkan multitafsir mengenai pihak yang wajib memberitahukan kepada debitur terkait adanya penyerahan piutang tersebut.

Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerduta 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*.

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 (Rahmadinata 2022). Akan tetapi, permasalahan yang dikhawatirkan muncul dalam jual beli piutang secara *cessie* yakni pada saat pihak ketiga selaku pembeli piutang (*cessionaris*) ingin menguasai atau memiliki aset yang menjadi jaminan hutang debitur (Rahmadinata 2022), sebagaimana kasus yang terjadi pada tahun 2019, dimana Pak Pipin selaku kreditur baru atas peralihan piutang (*cessie*) menguasai aset yang menjadi jaminan debitur, untuk dimiliki secara pribadi.

Kasus ini bermula pada saat Ibu Liana mengajukan KPR kepada Bank “B” dengan jaminan berupa sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan atas sebuah tanah dengan bangunan di atasnya berupa rumah. Akan tetapi, ditengah tengah berjalannya angsuran muncul permasalahan, dimana debitur mengalami kredit macet, dan tidak bisa membayar angsuran kepada kreditur sesuai dengan waktu yang telah disepakati di awal oleh para pihak, sehingga kreditur melakukan peralihan piutang (*cessie*) kepada pihak lain, yakni Pak Pipin. Namun yang menjadi permasalahan yakni pada saat bertambahnya jumlah dari sisa hutang debitur yang harus dibayarkan, dimana hal tersebut berakibat pada ketidakmampuan debitur dalam melunasi angsuran. Oleh sebab itu, Pak Pipin ingin memiliki rumah yang menjadi jaminan atas hutang debitur tersebut, sedangkan sebagaimana diketahui bahwa sistem hukum di Indonesia mengatur terkait larangan bagi kreditur dalam memiliki atau menguasai benda jaminan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang dirugikan atas adanya penguasaan objek hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*) serta apa akibat hukum atas adanya penguasaan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur baru (*cessionaris*) tersebut dengan mengangkat penelitian yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH KREDITUR BARU (CESSIONARIS) TERKAIT DENGAN ADANYA LARANGAN

KEPEMILIKAN TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN.”

METODE

Pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen (Dr. Muhaimin, S.H. 2020). Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah sesuatu peristiwa sudah benar atau salah, serta bagaimana sebaiknya peristiwa tersebut menurut hukum (ND and Yulianto Achmad 2010). Dalam hal mengenai terjadinya penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*), maka penulis akan menganalisis permasalahan tersebut berdasarkan rujukan pada sistem norma seperti peraturan perundang-undangan yang telah ada sebelumnya.

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Adapun bahan-bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukumnya dilakukan melalui studi pustaka dan wawancara. Teknik analisa bahan hukum yang digunakan yakni dengan metode preskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Salah satu bank yang beroperasi di Indonesia, dimana untuk selanjutnya disebut dengan Bank “B”. Bank ini mulai beroperasi sejak tahun 1970 dan telah mengarungi berbagai perubahan jaman. Bank ini telah memulai kegiatan usaha dalam bentuk perseroan terbatas pada tanggal 1 Juli 1993.t No. 03/RA/XII/89 tanggal 2 Januari 1990 (Anon n.d.). Kegiatan usaha Bank “B” mencakup 3 besar layanan yaitu Kredit, Dana dan produk/layanan yang menghasilkan Fee Based Income (FBI). Bank ini juga telah menyediakan berbagai fasilitas bagi para nasabah/debitur untuk memperoleh pinjaman dalam bentuk sejumlah uang, salah satunya yakni Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa disebut dengan KPR.

Permasalahan ini bermula pada saat Ibu Liana selaku nasabah dari Bank “B” telah mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah pada tahun 2010. Kesepakatan kredit antara Ibu Liana dengan Bank ini dibuktikan dengan adanya Perjanjian Kredit dengan Nomor : 009/PK-INST-KPR/XI/2010, yang ditanda tangani oleh Ibu Liana beserta suaminya yakni Tuan

Abi yang selanjutnya disebut sebagai Debitur, dengan Ibu N selaku Manager Bisnis Konsumer yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bank “B” berdasarkan Surat Kuasa tanggal 8 April 2010 dengan Nomor SKU/142-DIR/IV/2010 yang selanjutnya disebut sebagai Kreditur. Didalam Perjanjian Kredit telah tertulis bahwa kedua belah pihak yakni antara debitur dengan kreditur telah sepakat dan karenanya saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian kredit (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah) dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama sebagaimana diatur dalam pasal-pasal yang ada didalam Perjanjian Kredit tersebut.

Berdasarkan Perjanjian kredit tersebut, diketahui bahwa Bank/Kreditur telah menyetujui untuk memberikan kepada Debitur berupa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pinjaman uang sebesar Rp. 119.000.000,00 (Seratus Sembilan belas Juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 9 tahun (108 bulan). Didalam Perjanjian Kredit juga telah diatur mengenai bunga terhadap pinjaman, biaya administrasi kredit, biaya notaris dan pemasangan Hak Tanggungan. Dalam penerimaan kreditnya, debitur telah menyerahkan jaminan berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 2718/Desa Sidokumpul atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Maret 2004 Nomor 595.09.06/2004 seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang terletak di Jalan Ikan Dorang VII No. 4. Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur.

Dalam hal pemberian jaminan juga meliputi sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang berdiri diatas tanah tersebut dengan segenap bagian dari turutan-turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut, yang menurut sifat, jenis dan peruntukannya maupun menurut ketentuan undang-undang dianggap sebagai benda tetap. Dalam hal pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur tersebut dituangkan dalam perjanjian jaminan, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan Nomor 157/Grs/APHT/III/2011 dimana isi dari perjanjian jaminan tersebut memuat mengenai jaminan pelunasan atas utang Debitur yang berjumlah Rp. 119.000.000,00 (Seratus Sembilan belas juta rupiah).

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak debitur yang dilakukan pada bulan Juli 2023 – Mei 2024, diketahui bahwa semenjak tahun 2010, pada saat perjanjian kredit tersebut disetujui oleh para pihak, debitur selalu lancar dalam membayar

angsuran setiap bulan. Pada tahun 2014, pembayaran angsuran debitur mulai bermasalah dikarenakan usahanya mengalami kebangkrutan, sehingga pembayaran yang dilakukan oleh debitur selalu mengalami keterlambatan. Pada saat itu, permasalahan kredit yang dialami oleh debitur ditangani oleh Pak Donny (pihak penagihan). Setiap kali petugas penagihan mendatangi debitur, debitur selalu menemui petugas penagihan tersebut dan meminta tambahan waktu dalam membayar tunggakan angsuran. Sekitar tahun 2016, debitur sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran, sehingga sudah tidak ada pembayaran sama sekali dari debitur.

Pada tahun 2017, debitur datang ke Bank “B” untuk melakukan negosiasi perihal tambahan waktu dalam pembayaran tunggakan angsuran, namun debitur diberikan informasi bahwa kreditnya telah berada di tahap kredit macet, dikarenakan telah menunggak selama beberapa bulan, sehingga penanganannya telah dilimpahkan kepada petugas bank yang lain, yakni Pak Sugeng selaku pihak yang menangani kredit macet. Beberapa waktu kemudian, debitur kembali membayar angsuran kreditnya dengan menyetorkan uang senilai Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) kedalam rekening tabungan debitur, karena saldo yang ada di rekening tabungan debitur akan terpotong secara otomatis sesuai dengan nominal angsuran yang harus dibayarkan debitur dalam setiap bulannya. Hal ini telah tertulis dalam **Pasal 15 Perjanjian Kredit** yang berbunyi bahwa, “Debitur menerangkan dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk mendebet rekening debitur guna membayar hutang pokok berikut bunga, provisi, administrasi dan biaya-biaya lainnya dan untuk pemberian kuasa tersebut, maka para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1813, 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.”

Pada tahun yang sama yakni tahun 2017, Pak Donny dan Pak Sugeng selaku pihak yang menangani bagian kredit datang kerumah debitur untuk memberikan informasi bahwa total sisa dari pinjaman pokok debitur berjumlah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Nominal tersebut merupakan sisa pinjaman pokok debitur, dalam artian kreditur telah memberikan keringanan dengan tidak menghitung bunga. Pada saat itu kreditur juga menanyakan terkait itikad baik dari debitur mengenai pelunasan hutangnya, karena jika tidak segera dilunasi, maka rumah yang menjadi jaminan tersebut akan dijual oleh kreditur, dan hasil dari

penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi sisa hutang dari debitur. Pada saat itu debitur mengatakan kepada bank bahwasanya debitur bersedia apabila rumahnya yang dijadikan jaminan tersebut dijual untuk pelunasan kreditnya, namun debitur meminta agar diberi kesempatan dalam mencari pembeli sendiri. Semenjak itu, sudah tidak ada lagi komunikasi antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak debitur.

Pada tahun 2019, debitur mendapatkan informasi dari tetangga debitur yang bernama Pak Pipin bahwasanya telah dilakukan pembelian piutang dari bank senilai Rp. 500.000 (lima ratus juta rupiah), sehingga jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut ikut beralih kepada Pak Pipin. Berdasarkan informasi tersebut, debitur datang ke Bank “B” yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman, Kav. 10-16, Surabaya, Jawa Timur. Kedatangan debitur bermaksud untuk menanyakan kebenaran dari informasi tersebut, dan pihak kreditur menyatakan bahwa hal tersebut benar, bahwasanya Pak Pipin telah melakukan pembelian piutang milik debitur, sehingga jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut ikut beralih kepada Pak Pipin, yang untuk selanjutnya disebut sebagai kreditur baru.

Mendengar informasi tersebut, debitur merasa dirugikan atas tidak adanya pemberitahuan kepada debitur terkait adanya peralihan piutang, dikarenakan jumlah piutang yang ditagih oleh Pak Pipin ini berjumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), sedangkan debitur telah diinformasikan oleh pihak kreditur lama (bank) bahwa hutang debitur hanya berjumlah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Oleh sebab itu, debitur merasa dirugikan karena tidak dilibatkan dalam proses peralihan piutang tersebut, yang berakibat terhadap kenaikan jumlah hutang debitur yang ditagih oleh pihak ketiga selaku kreditur baru. Mengingat kondisi ekonomi debitur yang saat itu sangat kesulitan, sehingga semakin mustahil bagi debitur untuk melunasi kredit tersebut kepada Pak Pipin, terlebih jumlah kreditnya yang semakin membengkak menjadi Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setelah adanya peralihan atas piutang tersebut kepada Pak Pipin. Oleh karena itu, dalam hal ini Pak Pipin sebagai kreditur baru mendesak debitur agar bersedia melakukan Jual Beli atas obyek jaminan tersebut dengannya seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah), dimana nantinya dari hasil penjualan tersebut akan dipotong guna pelunasan kreditnya senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), dan biaya Notaris senilai Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), sehingga debitur mendapatkan kembalian dana senilai Rp.

150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dari sisa hasil penjualan tersebut. Menurut kreditur baru, apabila debitur gagal dalam memenuhi prestasinya (melunasi kredit), maka sebuah rumah yang menjadi jaminan atas kredit tersebut akan menjadi miliknya, sehingga apabila debitur tidak mau melakukan jual beli dengannya, maka debitur harus melakukan pengosongan rumah.

B. Pembahasan

Perlindungan hukum terhadap debitur yang dirugikan atas adanya penguasaan objek hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Bank berfungsi sebagai Lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit (Paparang 2016). Setiap kegiatan penyaluran kredit perbankan selalu memiliki resiko terjadinya kemacetan, sehingga petugas bank harus senantiasa memegang prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya (Hariyani 2010). Secara umum, bank tidak sembarangan dalam memberikan kredit kepada nasabah atau peminjam dana, sehingga Bank memiliki parameter tersendiri dalam menentukan apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk menjadi penerima kredit dengan mengecek riwayat perbankan sebelumnya dari nasabah tersebut (NATALYA 2021). Pada umumnya, evaluasi/pemeriksaan yang dilakukan oleh bank dalam melakukan analisa dikenal dengan sebutan Prinsip 5C, yang terdiri atas *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economic* (kondisi ekonomi). Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka kreditur akan memberikan kredit yang kemudian timbul sebuah perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Seperti halnya yang terjadi pada penelitian ini, bahwa antara Bank "B" dengan Ibu Liana telah terjadi kesepakatan dan karenanya saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama sebagaimana diatur dalam pasal-pasal yang ada didalam Perjanjian Kredit tersebut.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa Bank sebagai penyedia dana telah melakukan berbagai analisa sebelum menyetujui dalam memberikan kreditnya. Meskipun demikian, kredit yang disalurkan tetap tidak akan terlepas dari adanya sebuah resiko. Risiko tersebut berupa keadaan dimana debitur tidak dapat mengembalikan

pinjaman dalam bentuk kredit itu sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati, yang biasa dikenal sebagai kredit macet. Secara khusus pada Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (PBI No.7/2/2005) menentukan bahwa kualitas kredit terbagi atas (Lestari 2017), meliputi :

a. Lancar (*pas*)

Adapun kriteria dari kredit yang tergolong lancar adalah :

- Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat waktu
- Memiliki mutasi rekening yang aktif

b. Dalam perhatian khusus (*special mention*)

Adapun kriteria dari kredit yang tergolong dalam perhatian khusus adalah:

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari, atau
- Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan atau
- Mutasi rekening aktif atau
- Didukung dengan pinjaman baru

c. Kurang lancar (*substandard*)

Adapun kriteria dari kredit yang tergolong kurang lancar adalah :

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari, atau
- Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
- Frekuensi mutase rekening relative rendah atau
- Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur

d. Diragukan (*doubtful*)

Adapun kriteria dari kredit yang tergolong diragukan adalah :

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari atau
- Terjadi kapitalisasi bunga

e. Macet (*losss*)

Adapun kriteria dari kredit yang tergolong macet yakni terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (Hanim and Noorman 2016)

Dalam permasalahan ini, kredit antara Ibu Liana selaku debitur kepada Bank B selaku kreditur, telah berada pada kategori kredit macet. Hal ini disebabkan karena sejak tahun 2016, sudah tidak ada pembayaran sama sekali dari pihak debitur. Adanya kredit macet tersebut sangat mempengaruhi kinerja bank, oleh sebab itu, perlu segera adanya upaya penyelesaian terhadap kredit macet tersebut. Terdapat berbagai cara yang dapat ditempuh oleh kreditur dalam penyelesaian kredit macet, salah satunya adalah dengan melakukan penjualan atau pengalihan piutang melalui *Cessie* (Rudy, Hukum, and Udayana 2024). Mengenai pengalihan piutang tersebut telah tercantum dalam Perjanjian Kredit, tepatnya pada pasal 13 yang berbunyi bahwa,

“Debitur memberikan kewenangan kepada Bank apabila pada nantinya Bank bermaksud mengalihkan pinjaman ini kepada pihak lain untuk tujuan apapun yang menurut Bank perlu, tanpa mengharuskan/mewajibkan bank memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur.”

Di Indonesia, definisi *Cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti. Menurut pendapat Subekti, *Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru (Rahmadinata 2022). Didalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan bahwa,

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

Dalam hal ini, kreditur lama telah melakukan peralihan piutang atas nama Ibu Liana kepada pihak ketiga, yakni Pak Pipin. Peralihan Piutang tersebut dikatakan sebagai peralihan piutang melalui *cessie* karena hubungan hukum utang piutang antara Ibu Liana sebagai debitur dengan bank sebagai kreditur tidak hapus sedetikpun. Dengan dijual atau dialihkannya piutang itu oleh pihak bank selaku kreditur terhadap pihak ketiga yakni Pak Pipin, maka pihak ketiga itu menggantikan kedudukan bank sebagai kreditur. Melalui *cessie* ini, pihak ketiga sebagai kreditur baru menggantikan kedudukan bank sebagai kreditur lama yang mengalihkan piutangnya, dan selanjutnya berhak melakukan penagihan piutang itu kepada debitur.

Penyelesaian kredit macet melalui *cessie* ini merupakan inisiatif dan prakarsa yang datang dari bank sebagai kreditur, yang bertujuan untuk mencari kreditur baru yang bersedia membeli piutang bank dengan pembayaran lunas sekaligus (Rudy et al. 2024).

Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdata 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. Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata tersebut, yakni :

1. Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan.
2. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan.
3. *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya

Pada pelaksanaan *cessie*, pihak yang mengalihkan atau menyerahkan disebut *Cedent*, sedangkan pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan disebut *Cessionaris*, lalu debitur dari tagihan yang dialihkan atau diserahkan disebut *Cessus*. Penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Oleh karena itu, *cessie* harus dibuat secara jelas, tegas dan tertulis.

Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie*, pihak ketiga menjadi kreditur 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, termasuk pula obyek jaminan hak tanggungan yang ikut beralih kepada kreditur baru. Dalam hal ini, hubungan hukum antara debitur dengan bank sebagai kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidak menjadi putus, sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru antara debitur dengan pihak ketiga yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku, serta mengikat debitur maupun pihak ketiga sebagai kreditur baru yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud (Hamler 2022).

KUHPerdata mensyaratkan agar *cessie* diberitahukan (*berkening*) kepada pihak debitur (*cessus*) atau adanya persetujuan dan pengakuan tertulis dari *cessus* (Hamler 2022). Namun demikian, apabila tidak dipenuhinya syarat pemberitahuan dimaksud tidak sampai mengakibatkan gagalnya tindakan *cessie* tersebut sehingga *cessie* tetap sah dan mengikat secara hukum, hanya saja tindakan hukum (*cessie*) tidak berpengaruh/mempunyai akibat hukum kepada debitur (Hamler 2022). Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 613 Ayat (2) KUHPerdata Indonesia yang di dalamnya dirumuskan bahwa,

“penyerahan demikian bagi si berutang tidak ada akibatnya. Melainkan setelah penyerahan itu secara resmi diberitahukan kepadanya (*betekde*) atau secara tertulis disetujui dan diakuinya”.

Sebagaimana yang tertulis didalam Pasal 13 Perjanjian Kredit bahwa,

“Debitur memberikan kewenangan kepada Bank apabila pada nantinya Bank bermaksud mengalihkan pinjaman ini kepada pihak lain untuk tujuan apapun yang menurut Bank perlu, tanpa mengharuskan/mewajibkan bank memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur.”

Menurut analisa penulis, dengan tidak adanya persetujuan dari debitur mengenai peralihan piutang (*cessie*) tersebut, mengakibatkan adanya resiko perbedaan pada jumlah hutang yang ditagih oleh kreditur baru kepada debitur. Seperti yang terjadi pada permasalahan kredit milik Ibu Liana yang telah dialihkan oleh Bank kepada pihak ketiga yakni Pak Pipin, yang untuk selanjutnya bertindak sebagai kreditur baru. Pada saat itu, debitur diberikan informasi bahwasanya Pak Pipin telah membeli piutang atas nama debitur kepada Bank senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), sehingga debitur harus melakukan pelunasan atas kreditnya sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Pak Pipin sebagai kreditur baru. Padahal, debitur telah diinformasikan oleh kreditur lama (bank) bahwa sisa hutangnya hanya berjumlah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Oleh karena itu, debitur merasa dirugikan karena tidak dilibatkan dalam proses peralihan piutang tersebut, yang berakibat terhadap kenaikan jumlah hutang debitur yang ditagih oleh pihak ketiga selaku kreditur baru. Mengingat kondisi ekonomi debitur yang saat itu sangat kesulitan, sehingga semakin mustahil bagi debitur untuk melunasi kredit tersebut kepada Pak Pipin, dikarenakan jumlah kreditnya yang semakin membengkak menjadi Rp.500.000.000 (lima ratus

juta rupiah) setelah adanya peralihan atas piutang tersebut kepada Pak Pipin.

Apabila terdapat kondisi dimana debitur tidak mampu melunasi angsurannya kepada kreditur baru setelah dilakukannya peralihan piutang melalui *cessie*, maka seharusnya pihak kreditur baru dapat menjual obyek jaminan hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan lelang. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi,

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Mengacu pada pasal tersebut, apabila kreditur ingin agar obyek jaminan hak tanggungan menjadi miliknya, maka kreditur baru atau *cessionaris* dapat menjadi peserta dalam pelelangan obyek hak tanggungan serta harus memasang harga tertinggi agar dapat memenangkan pelelangan tersebut.

Kemudian, apabila *cessionaris* menjadi pemenang lelang dan harga yang didapat lebih tinggi daripada utang debitur, maka Pemegang Hak Tanggungan atau *cessionaris* wajib memberikan sisa dari penjualan lelang tersebut kepada debitur. Akan tetapi yang menjadi permasalahan disini yakni pada saat Pak Pipin yang bertindak sebagai kreditur baru ingin langsung menguasai jaminan dengan jalan mendesak debitur agar bersedia melakukan tanda tangan Akta Jual Beli atas obyek jaminan tersebut dengan kreditur baru (*cessionaris*), dikarenakan menurut kreditur baru, apabila debitur gagal dalam memenuhi prestasinya (melunasi kredit), maka sebuah rumah yang menjadi jaminan atas kredit tersebut akan menjadi milik kreditur. Sehingga dalam hal ini, apabila debitur tidak mau melakukan tanda tangan Akta Jual Beli dengan kreditur baru (*cessionaris*), maka debitur harus mengosongkan rumah tersebut. Tindakan kreditur baru yang ingin menguasai objek hak tanggungan ini telah diatur dalam Pasal 1154 yang berbunyi,

“Apabila si berutang atau si pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tak diperkenankanlah si berpiutang memiliki barang yang digadaikan. Segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal.”

Mengacu kepada pasal 6 UUHT, bahwa pada saat debitur mengalami kredit macet, dan kreditur

ingin memiliki barang jaminan, maka kreditur baru (*cessionaris*) dapat melakukan penjualan melalui pelelangan umum, dan kreditur baru (*cessionaris*) mendaftar sebagai peserta lelang, serta melakukan penawaran dengan harga tertinggi agar dapat memenangkan proses lelang tersebut, sehingga dalam hal ini kreditur baru (*cessionaris*) mendapatkan hak atas kepemilikan objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Adanya ketentuan mengenai larangan bagi kreditur dalam memiliki benda jaminan apabila debitur wanprestasi ini diadakan dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur sebagai pemilik jaminan. Hal ini berkaitan dengan prinsip hukum jaminan, dimana adanya jaminan tidak untuk dialihkan haknya, melainkan sebagai jaminan atas pelunasan utang. Menurut Satjito Rahardjo, “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Dalam kedudukannya, debitur merupakan pihak lemah yang sangat membutuhkan uang dari kreditur. Diadakannya larangan bagi kreditur dalam memiliki benda jaminan dalam undang-undang yakni demi melindungi kepentingan debitur, dimana dapat mencegah debitur dalam menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya, terutama jika nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Selain untuk melindungi debitur, ketentuan larangan kepemilikan benda jaminan ini juga untuk menghindari terjadinya tindakan-tindakan *cessie* yang memang sengaja dilakukan oleh pihak-pihak dengan tujuan semata-mata ingin memperoleh kepemilikan atas obyek jaminan debitur. Maksudnya, ada niat tersembunyi dari seseorang yaitu ingin memiliki obyek jaminan debitur dengan cara membeli piutang bank, bukan dengan cara membeli obyek jaminan dari pelelangan umum. Alasannya karena *cessie* umumnya dijual bank dengan harga lebih murah dari utang tertunggak debitur, sedangkan jika membeli benda jaminan debitur melalui proses lelang, ada prosedur-prosedur yang harus dipenuhi, terlebih proses lelang membutuhkan waktu. Selain itu, yang dinyatakan menjadi pembeli lelang adalah penawar tertinggi.

Menurut analisa penulis, apabila debitur tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya dalam melunasi hutang, maka hal tersebut sudah menjadi resiko bagi pihak penerima pengalihan piutang. Pada dasarnya, piutang dijual oleh bank

dikarenakan kredit sudah bermasalah atau macet, sehingga bank menjual piutangnya kepada orang lain. Bersedianya kreditur baru untuk membeli piutang bank berarti bersedia untuk menanggung risiko sewaktu-waktu debitur mengalami gagal bayar atau kredit macet. Akan tetapi hal tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh kreditur baru sebagai alat untuk menguntungkan dirinya dengan cara menguasai kepemilikan atas benda jaminan debitur (Rahmadinata 2022).

Akibat hukum atas adanya penguasaan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur baru (*cessionaris*)?

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa,

“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.”

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pada saat piutang antara bank sebagai kreditur dengan debitur dialihkan atau dijual oleh kreditur kepada pihak lain yang nantinya akan bertindak sebagai kreditur baru, maka jaminan hak tanggungan juga ikut beralih kepada kreditur baru. Akan tetapi, adanya jaminan hak tanggungan yang beralih kepada kreditur baru disini berguna sebagai jaminan pelunasan hutang debitur, bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya oleh kreditur baru (Rahmadinata 2022).

Kemudian, apabila setelah dilakukan peralihan piutang melalui *cessie*, dan debitur tidak mampu melunasi kreditnya kepada kreditur baru, maka berdasarkan Pasal 6 UUHT bahwa,

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dalam hal ini, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan lelang tersebut. Selain itu, apabila kreditur baru ingin memiliki objek jaminan hak tanggungan untuk dimiliki pribadi, maka kreditur baru diperbolehkan mendaftar sebagai peserta lelang dan dapat melakukan penawaran tertinggi agar dapat memenangkan lelang tersebut.

Mengacu pada permasalahan yang ada, dimana kreditur mendesak debitur untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas jaminan tersebut dengan kreditur, dikarenakan kreditur baru menganggap apabila debitur gagal dalam melunasi hutangnya, maka jaminan tersebut akan menjadi milik kreditur baru, sehingga debitur harus melakukan pengosongan rumah yang menjadi jaminan tersebut. Tindakan kreditur baru yang telah menguasai objek hak tanggungan ini dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan proses peralihan hak yang dilakukan oleh kreditur baru (*cessionaris*) tersebut tidak sesuai dengan bunyi Pasal 6 UUHT, bahwa, “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Selain itu, didalam Pasal 1154 KUHPdata juga mengatur bahwa, “Apabila si berutang atau si pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tak diperkenankanlah si berpiutang memiliki barang yang digadaikan. Segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal.” Didalam Pasal 1365 KUHPdata yang merupakan dasar dari Perbuatan melawan hukum telah diterangkan, bahwa

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan

Pada umumnya, perbuatan dalam perbuatan melawan hukum diartikan dengan berbuat sesuatu sehingga terlihat sifat dari perbuatan melawan hukum tersebut, dan tidak berbuat sesuatu yang berarti diam saja padahal mempunyai kewajiban hukum untuk bertindak (Fuady 2017). Unsur perbuatan dalam perbuatan melawan hukum terbagi menjadi dua bagian, yaitu perbuatan yang merupakan suatu kesengajaan (dilakukan secara sadar atau perbuatan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan suatu kelalaian (tidak berniat melakukan perbuatan tersebut atau perbuatan secara pasif) (Agustina 2003).

Kaitannya dalam perkara ini, perbuatan yang dimaksud adalah adanya penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh kreditur baru setelah dilakukannya peralihan piutang melalui *cessie*, dimana tindakan kreditur baru tersebut tidak sejalan dengan bunyi **Pasal 6 UUHT**, bahwa

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Hal ini dikarenakan, dengan tidak dilakukannya proses lelang oleh kreditur baru tersebut, berakibat pada tidak diperolehnya hak debitur untuk mendapatkan penawar dengan harga tertinggi dalam pembelian obyek jaminan tersebut, sehingga mengakibatkan kerugian terhadap debitur. Selain itu, Pasal 1154 KUHPdata juga telah mengatur dengan tegas bahwa dalam hal debitur atau pemberi jaminan tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka kreditur tidak diperbolehkan untuk mengalihkan barang yang menjadi jaminan tersebut untuk menjadi miliknya.

Suatu perbuatan dapat diartikan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan melanggar hak orang lain (Djojodirjo, 2010). Oleh sebab itu, berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh kreditur dalam permasalahan ini telah memenuhi unsur perbuatan yang dapat dikatakan melawan hukum karena bertentangan dengan KUHPdata..

2. Adanya kesalahan

Suatu perbuatan dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan apabila perbuatan tersebut dilakukan atas dasar kesengajaan maupun kelalaian (Fuady, 2018). Kaitannya dalam permasalahan ini, kreditur baru memberitahukan secara langsung kepada debitur bahwa rumah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tersebut harus dilakukan

pengosongan karena debitur gagal melunasi hutangnya, sehingga jaminan tersebut beralih menjadi milik kreditur baru. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh kreditur tersebut dapat mengandung unsur kesalahan karena dilakukan atas dasar kesengajaan, sehingga memenuhi unsur kesalahan sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum.

3. Adanya kerugian

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian, dalam hal ini perbuatan pelaku yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain baik secara materiil dan immateriil. Kerugian materiil merupakan kerugian yang bersifat kebendaan (*zakelijk*), sedangkan kerugian immateriil merupakan kerugian yang bersifat tidak kebendaan (Kamagi 2018). Kaitannya dalam permasalahan ini, dengan dikuasainya obyek jaminan hak tanggungan oleh kreditur baru pada saat debitur mengalami gagal bayar, mengakibatkan debitur dalam posisi yang lemah sehingga harus menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya. Berdasarkan UUHT, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar hutang, maka kreditur baru berhak melakukan penjualan jaminan melalui pelelangan umum, dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.

Dalam hal ini pemenang lelang adalah orang yang memberikan penawaran harga tertinggi, serta kreditur baru harus mengembalikan sisa pembayaran dari hasil penjualan tersebut kepada debitur. Dengan tidak dilakukannya proses lelang oleh kreditur baru tersebut, berakibat pada tidak diperolehnya hak debitur untuk mendapatkan penawar dengan harga tertinggi dalam pembelian obyek jaminan tersebut, sehingga mengakibatkan kerugian terhadap debitur.

4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian

Hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang terjadi juga

merupakan salah satu unsur yang harus dipenuhi untuk menyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan melawan hukum harus terlihat adanya hubungan kausalitas yang ditimbulkan antara perbuatan dan kerugian yang diderita, dimana kerugian tersebut disebabkan karena adanya perbuatan atau kerugian tersebut merupakan akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan (Fuady 2017). Tolak ukur sederhana yang dapat dijadikan acuan untuk melihat adanya perbuatan melawan hukum dapat dilakukan dengan melihat hubungan antara kerugian dan perbuatan berdasarkan sebab dan akibatnya (Agustina 2003).

Hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang ada pada permasalahan ini terdapat pada tindakan penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh kreditur baru setelah dilakukannya peralihan piutang melalui *cessie* tanpa melalui mekanisme lelang, dimana hal tersebut tidak sejalan dengan Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan. Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 1154 KUHPerdara yang mengatur dengan tegas bahwa dalam hal debitur atau pemberi jaminan tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka kreditur tidak diperbolehkan untuk mengalihkan barang yang menjadi jaminan tersebut untuk menjadi miliknya.

Dalam hal ini, kreditur baru memanfaatkan keadaan debitur untuk menguntungkan dirinya dengan cara menguasai kepemilikan atas benda jaminan milik debitur, sehingga kreditur baru tidak melakukan proses lelang terhadap benda yang menjadi jaminan atas kredit tersebut. Perbuatan kreditur baru ini mengakibatkan tidak diperolehnya hak debitur untuk mendapatkan penawar dengan harga tertinggi dalam pembelian obyek jaminan tersebut, yang mengakibatkan kerugian terhadap debitur.

PENUTUP

Simpulan

1. Perlindungan hukum terhadap debitur yang dirugikan atas adanya penguasaan objek hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*) ini telah dilindungi oleh undang-undang. Ketentuan yang

melindungi kepentingan hukum debitur terkait adanya penguasaan objek jaminan oleh kreditur baru (cessionaris) ini tercantum dalam Pasal 1154 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, “Apabila si berutang atau si pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tak diperkenankanlah si berpiutang memiliki barang yang digadaikan. Segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal.” Selain itu, didalam Pasal 6 UUHT juga telah mengatur dengan tegas bahwa, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dengan demikian, maka kreditur baru seharusnya menjadi peserta lelang dan melakukan penawaran dengan harga tertinggi apabila ingin memiliki barang jaminan milik debitur. Adanya ketentuan mengenai larangan kepemilikan benda jaminan oleh kreditur tersebut diadakan dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur sebagai pemilik jaminan, yaitu mencegah debitur dalam menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya. Selain untuk melindungi debitur, adanya ketentuan tersebut juga untuk menghindari terjadinya tindakan-tindakan cession yang memang sengaja dilakukan oleh pihak-pihak dengan tujuan semata-mata ingin memperoleh kepemilikan atas obyek jaminan debitur.

2. Akibat hukum atas adanya penguasaan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur baru (cessionaris) ini merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah memenuhi unsur-unsur PMH sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dimana perbuatan kreditur baru tidak sejalan dengan bunyi Pasal 6 UUHT, sehingga atas tindakan kreditur baru (cessionaris) tersebut, membawa kerugian bagi debitur.

Saran

1. Saran bagi pihak debitur (cessus), dimana pada saat debitur telah diberitahukan bahwa telah terjadi cession, maka seharusnya debitur lebih memahami terkait batasan hak serta kewajiban kreditur baru (cessionaris) apabila debitur gagal dalam melunasi hutangnya. Sehingga pada saat kreditur baru (cessionaris) ingin menguasai objek hak tanggungan dengan mengalihkan hak atas jaminan tersebut menjadi miliknya, maka debitur dapat melakukan

gugatan kepada kreditur baru (cessionaris) atas dasar Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan penguasaan kepada objek hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang, sehingga bertentangan dengan Undang – Undang, tepatnya pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan serta Pasal 1154 KUHPerdara.

2. Saran bagi pihak Bank (kreditur lama) yang menyediakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yakni apabila debitur mengalami kredit macet dan pihak bank ingin melakukan peralihan piutang kepada pihak lain melalui cession, sebaiknya pihak bank melibatkan debitur dalam proses peralihan piutang tersebut, agar jumlah sisa hutang debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur baru dapat disampaikan dengan jelas kepada para pihak yang bersangkutan. Selain itu, sebaiknya pihak bank (kreditur lama) memberikan informasi kepada kreditur baru (cessionaris) sebelum terjadinya peralihan piutang mengenai cession serta akibat hukum apa yang dapat timbul terhadap jaminan utang debitur apabila cessionaris membeli piutang bank tersebut.

Pihak Bank juga seharusnya memahami hal-hal yang tidak dapat dilakukan oleh cessionaris serta memberikan informasi secara benar dan pasti menurut hukum agar cessionaris tidak salah dalam mengambil tindakan hukum serta memahami batasan yang seharusnya dapat dilakukan oleh cessionaris terhadap obyek jaminan utang debitur yang telah beralih kepada cessionaris.

3. Saran bagi pihak kreditur baru (cessionaris) ataupun bagi seseorang yang hendak melakukan pembelian piutang, sebaiknya memahami terlebih dahulu mengenai resiko serta kepastian hukum terhadap barang jaminan atas pembelian piutang tersebut. Selain itu, apabila telah dilakukan pembelian piutang, maka sebaiknya mengetahui langkah-langkah yang tepat dalam penyelesaian kredit macet sesuai dengan peraturan perundang-undangan, terlebih apabila ingin memiliki objek jaminan hutang debitur, sehingga tidak bertindak sewenang-wenang terhadap jaminan utang debitur yang telah dialihkan kepadanya, seperti misalnya cessionaris ingin memiliki serta menguasai secara langsung jaminan utang debitur tersebut, tanpa melalui mekanisme lelang seperti yang telah diatur didalam Undang-Undang, maka hal

tersebut akan membuat kedudukan debitur menjadi lemah dan dapat merugikan kepentingan debitur sebagai pemilik jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Universitas Inonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana.
- Dr. Muhaimin, S.H., M. Hu. 2020. *METODE PENELITIAN HUKUM*. Mataram University Press.
- Febrianto, Hendra Galuh. 2021. *BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA*.
- Fuady, Munir. 2017. *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hariyani, Iswi. 2010. *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*. edited by R. L. and Toruan. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Kamello, H. Tan. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yng Didambakan*. Bandung.
- ND, Dr. Mukti Fajar, and MH. Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*.
- Winarsari, Putri Ayu. 2020. *Hukum Jaminan Di Inonesia: Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. CV. Jakad Media Publishing.

Jurnal :

- Dewi, Putu Eka Trisna. 2018. "Penyelamatan Kredit Bermasalah Sebagai Upaya Mengurangi Tingginya Nonperformance Loan (NPL) Pada Perbankan." *Jurnal Advokasi* 1–14.
- Hamler. 2022. "Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Atas Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr)." *Journal Of Educational And Language Research* 2.
- Hanim, Lathufah, and MS. Noorman. 2016. "Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibat Force Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta." *Jurnal Pembaharuan Hukum*. doi: 10.26532/jph.v3i2.1406.
- Hirsanuddin, Hirsanuddin, and Sudiarto Sudiarto. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 9(1):253–67. doi: 10.29303/ius.v9i1.890.
- Kamagi, Gita Anggreina. 2018. "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya." *Jurnal Lex Privatum* 6(5):57–65.

Lestari, Chadijah Rizki. 2017. "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19(1):91.

NAtalya, T. R. I. 2021. "Prosedur Pemberian Pinjaman Kur Dan Kupedes Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Simpang Iv Sipin."

Paparang, Fatmah. 2016. "Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat." *Jurnal Hukum Unsrat* 3(9):1–15.

Putri, Febri Atikawati Wiseno. 2023. "Sosialisasi Hukum Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Jaminan Kebendaandi Balai Desa Karangmojo, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar." 3(3):1–14.

Rahmadinata, Yogi. 2022. "Engalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur." *Recital Review* 4:29.

Rudy, Dewa Gde, Fakultas Hukum, And Universitas Udayana. 2024. "Melalui Cessie I Kadek Alit Buda Astawa , Fakultas Hukum Universitas Udayana ,." *Jurnal Kertha Semaya* 10(1):1226–39.

Saputra, I. 2021. "... Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus Tahun 2014 Pembiayaan Mudharabah Bank Muamalat Kc"

Suparji, Suparji. 2021. "Implementasi Prinsip Good Governance Dalam Sistem Pengelolaan Keuangan Daerah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 4(1):1. doi: 10.36722/jmih.v4i1.756.

Website :

- Anon. n.d. "Sejarah Dan Profil Singkat BBKP." Retrieved (<https://britama.com/index.php/2012/05/sejarah-dan-profil-singkat-bbcp/>).
- Riadi, Muchlisin. 2023. "Kesejahteraan - Pengertian, Aspek, Indikator Dan Hambatan."
- Salim, Cecilia Angelica. 2023. "Rumah Sebagai Penunjang Kesejahteraan Masyarakat." *Kompasiana*.

Peraturan Perundang-Undangan :

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
4. Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
5. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

6. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

