

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang hidup berkelompok saling membutuhkan satu sama lain sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial dalam kehidupan sehari-hari, tentu tidak luput dari yang namanya interaksi dan manusia tidak dapat hanya mengandalkan kekuatannya sendiri, tetapi membutuhkan manusia lain. Manusia secara pribadi maupun sebagai makhluk sosial ingin memenuhi kebutuhan secara umum, yaitu kebutuhan ekonomis, kebutuhan biologis dan lain sebagainya. Kebutuhan masyarakat terus meningkat dari waktu ke waktu. Peningkatan kebutuhan masyarakat terjadi. Setiap individu bekerja untuk memenuhi kebutuhannya. Akan tetapi, penghasilan yang didapat sering kali masih belum mampu memenuhi kebutuhan yang harus dipenuhi.

Dalam memenuhi kebutuhan ini manusia tidak dapat berdiri sendiri, ia harus bekerja sama dengan orang lain. Tanpa mengadakan kerja sama dan hubungan keutuhan tersebut tidak akan dapat terpenuhi, oleh sebab itu manusia baik secara pribadi maupun secara bersama saling memerlukan dan saling berhubungan. Pemenuhan kebutuhan ini memiliki suatu kepentingan yaitu kepentingan pribadi dan kepentingan bersama. Kepentingan tersebut diantaranya dalam melakukan dalam melaksanakan aktivitasnya membutuhkan

bantuan dana untuk melakukan pengembangan usaha, investasi, modal kerja dan sebagainya. Pemenuhan akan kebutuhan dana tersebut dapat diperoleh dari berbagai lembaga keuangan yang ada. Lembaga keuangan terdiri dari non-bank dan lembaga keuangan bank. Lembaga keuangan bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, tabungan, dan deposito serta menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Lembaga keuangan bukan bank atau LKBB adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dengan jalan mengeluarkan surat berharga dan menyalurkannya ke dalam masyarakat guna membiayai investasi perusahaan-perusahaan.

Beberapa lembaga keuangan non-bank yang ada di Indonesia, diantaranya pasar modal, pasar uang, pegadaian, leasing, koperasi, dana pensiun, asuransi, modal ventura, dan anjak piutang. Sumber dana yang utama dan terpenting adalah lembaga perbankan dan lembaga keuangan lain, seperti lembaga pembiayaan. Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara. Bank adalah lembaga yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha milik negara. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.¹

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2006. hlm. 7.

Pengertian Bank dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah “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”.

Penyaluran dana dari bank kepada masyarakat salah satunya diberikan dalam bentuk kredit. Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan bahwa kreditur yang memberi kredit, yaitu bank berarti telah mempunyai kepercayaan terhadap debitor yaitu nasabah, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan. Dalam Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa :

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

Dalam prakteknya, bank selalu meminta barang jaminan, baik barang bergerak maupun tidak bergerak dalam memberikan kredit.² Pemberian kredit

² H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi, 2000, hlm. 29.

bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan. Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini berarti bahwa perjanjian menimbulkan adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya. Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas diantaranya: asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik. Asas itikad baik merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.³

Setiap kredit yang telah disepakati antara pemberi dan penerima kredit, harus dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Hubungan hukum menimbulkan akibat hukum dimana ada hak dan kewajiban yang melekat pada diri pihak-pihak dalam perjanjian. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) atau perjanjian penjaminan. Pada umumnya kredit itu dilakukan pengikatan secara sempurna dengan akta Hak Tanggungan. Dalam pemberian kredit tidak selalu berjalan dengan baik, kemungkinan untuk terjadinya suatu wanprestasi atau *default* selalu ada. Terdapat penyelesaian masalah untuk kredit macet sebelum berlanjut pada tahap pelelangan. Salah satunya adalah dengan menggunakan *Cessie*.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat istilah *cessie*, tetapi dalam Pasal 613 ayat (1) disebutkan bahwa “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermasa, 1996, hlm. 41.

dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”. Dari hal tersebut diketahui bahwa yang diatur dalam Pasal 613 ayat (1) adalah penyerahan tagihan atas nama dan benda-benda tak bertubuh lainnya. Penyerahan *cessie* dari kreditur kepada pihak ketiga dapat dilakukan dengan cara jual beli piutang, dimana pihak ketiga yang akan menjadi kreditur baru. Herlien Boediono menyebutkan bahwa : “Sebagaimana kita ketahui, untuk beralihnya hak kebendaan harus dipenuhi tiga syarat yaitu:

1. Kewenangan dari pihak yang menyerahkan.
2. Alas hak/titel yang sah (*rechtstitle*).
3. Penyerahan sesuai jenis benda (*levering*).

Formalitas yang harus disyaratkan bagi sahnya *cessie* termuat hanya dalam satu ketentuan, yakni pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahan (*cessie*) dari hak tuntutan piutang atas nama atau kebendaan tak bertubuh lainnya, menurut pasal ini harus dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan, yang oleh *cedent* hak-hak atas kebendaan itu di limpahkan kepada orang lain (*cessioneris*).⁴ Dalam pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat 1 ditegaskan bahwa penyerahan piutang atas nama harus dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan yang disebut dengan akta *cessie*, di mana hak-hak atas kebendaan itu dialihkan kepada pihak ketiga sebagai penerima pengalihan. Pada ayat 2 ditambahkan,

⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 185.

bahwa penyerahan tersebut tidak berakibat hukum kepada debitur melainkan setelah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Pergantian kreditur dalam hal pengalihan piutang / *cessie* yang dilakukan harus dituangkan kedalam suatu perjanjian *cessie* yang dibuat dihadapan notaris, dan diberitahukan kepada debitur dengan surat pemberitahuan, tanpa adanya persetujuan tertulis dan pengakuan dari debitur.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, atau menyeter sebagian dana berupa uang kepada pihak bank, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Apabila terjadi permasalahan utang piutang dimana pihak debitur ingkar janji, maka pihak bank akan melakukan pengalihan piutang (*cessie*) kepada pihak ketiga, setelah melakukan proses persyaratannya. Menurut Mariam Daruz Badruzaman, mengemukakan pendapatnya mengenai *Cessie*, yaitu: “*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*.⁵ Berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan di atas, bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama. Debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya lagi sehingga dilakukan suatu upaya salah satunya

⁵ Feronika Y. Yangin, “Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUHPerdara”, *Lex Privatum*, Vol. 4 Nomor 5 2016.hlm. 81.

dengan *cessie*. Pada *cessie*, pihak ketiga menjadi kreditur baru (*cessionaris*) hak milik beralih dari kreditur lama (*cedent*) dan dengan dibuatnya akta *cessie*, maka penyerahan (*levering*) terhadap atas nama telah selesai. 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, sedangkan debiturnya tetap, sehingga hak tagih beralih kepada kreditur yang baru dan debitur dapat melakukan pembayaran utangnya kepada kreditur yang baru. Pengembalian suatu pinjaman kepada kreditur merupakan suatu kewajiban bagi debitur. Akan tetapi, pada kenyataannya debitur dalam menjalankan kewajibannya tersebut tidak selalu berjalan dengan baik diantaranya seperti lambat dalam membayar hutang, tidak mampu membayar hutang, tidak menepati janjinya ataupun memang sengaja tidak mau membayar hutang. Hal ini tentu merugikan kreditur yang pada kenyataannya hak tagih tersebut menjadi sulit untuk dilakukan karena alasan-alasan dari debitur tersebut.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku apa yang dinamakan dengan *causal stelsel*⁶, dimana sah atau tidaknya peralihan hak milik bergantung kepada sah tidaknya perjanjian *obligatoir*. Dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penyerahan yang sah maka, harus didasarkan atas sesuatu peristiwa perdata (*rechtstielel*) untuk memindahkan hak milik. Dengan kalimat lain penyerahan harus mempunyai

⁶I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Orang dan Kebendaan*, Jakarta : FH Utama Jakarta, 2011, hlm. 154.

sebab atau causa yang sah. Dalam suatu perjanjian yang telah dibuat oleh kreditur dan debitur terdapat hak dan kewajiban masing-masing diantara para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

Dalam perjanjian kredit yang dibuat antara bank (kreditur) dengan nasabahnya (debitur) berisikan pemberian fasilitas kredit berupa modal kerja. Dimana dalam perjanjian ini terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Debitur dalam menjalankan kewajibannya yaitu dalam hal melakukan pembayaran kepada kreditur tidak selalu berjalan dengan lancar. Pemenuhan hak kreditur tidak tercapai. Kreditur membutuhkan dana sehingga dilakukan pengalihan piutang / *cessie*. Bank kemudian melakukan pengalihan piutang / *cessie* tersebut kepada pihak ketiga. Pihak ketiga yang menerima pengalihan piutang merupakan orang perorangan (non-bank). Pengalihan piutang / *cessie* dilakukan dengan jual beli *cessie* yang akhirnya dibuat oleh Notaris. Dituangkan kedalam 2 (dua) Akta Notaris berjudul Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*). Dengan ditandatanganinya 2 (dua) Akta Notaris tersebut, maka beralihlah seluruh hak dan kewajiban yang dimiliki oleh bank (*cedent*) ke pihak ketiga (*cessionaris*), termasuk objek jaminan yang dibebankan dengan hak tanggungan ikut beralih.

Akan tetapi, *cessus* tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya dikarenakan tidak mempunyai dana untuk membayar kepada *cessionaris*, sehingga dilakukan kembali pengalihan piutang / *cessie* untuk ke 2 (dua)

kalinya kepada pihak ketiga yang merupakan orang perorangan (non-bank). Dengan alasan yang sama yaitu debitur tidak mampu untuk melaksanakan kewajibannya sehingga dilakukan pengalihan piutang / *cessie* kembali. Hal ini terus terjadi sampai dengan 5 (lima) kali. Pada akhirnya dilakukan pelelangan atas objek jaminan setelah pengalihan piutang / *cessie* yang ke 5 (lima) kali. Bahwa sampai saat ini pengalihan piutang / *cessie* pengaturannya masih belum jelas apakah dapat dibenarkan bila dilakukan secara berulang kali.

Objek jaminan yang dijaminan oleh debitur kepada kreditur berupa benda tidak bergerak yaitu tanah dan atau bangunan dengan sertipikat Hak Milik. Pengikatan jaminan terhadap objek jaminan tersebut menggunakan pengikatan hak tanggungan. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

Hak Tanggungan mengandung asas (*droit de suite*), dimana Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada. Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,

Beralihnya Hak Tanggungan terhadap peristiwa seperti *cessie* wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.

Timbul permasalahan mengenai bagaimanakah kepastian hukumnya jika terjadi *cessie* secara berulang kali kemudian jika dikaitkan dengan hak tanggungan bagaimanakah pengalihan hak tanggungan jika *cessie* dilakukan secara berulang kali. Oleh karena itu, penulis bermaksud melakukan penelitian untuk melakukan pembahasan lebih lanjut. Tulisan ini mempunyai kemiripan dengan yang dibuat oleh Endah Rahma Danitasari dari Universitas Gajah Mada (UGM). Dengan judul **Pengalihan Piutang sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta**, yang membahas mengenai mekanisme pelaksanaan pengalihan piutang dan Pelaksanaan Pengalihan Piutang sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet. Dalam penulisan ini yang menjadi perbedaan penulis membahas mengenai kepastian hukum dengan peralihan hak tanggungan atas *cessie* yang dilakukan secara berulang kali .

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka penulis penulis berkeinginan untuk mengetahui lebih jauh mengenai “ **Kepastian Hukum atas *Cessie* yang Dilakukan Secara Berulang Kali Dihubungkan Dengan Keberadaan Hak Tanggungan** “.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimanakah kepastian hukum atas *cessie* yang dilakukan secara berulang kali ?

2. Bagaimanakah perbedaan Hak Tanggungan dihubungkan dengan *cessie* yang dilakukan secara berulang kali ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kepastian hukum atas *cessie* yang dilakukan secara berulang kali
2. Untuk memahami peralihan Hak Tanggungan dihubungkan dengan *cessie* yang dilakukan secara berulang kali.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian dari skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis, memberikan pendalaman kepada masyarakat dan praktisi perbankan terhadap ilmu hukum khususnya di bidang hukum perbankan dan hukum jaminan serta dapat memberikan ilmu dan pengetahuan bagi pembacanya.
2. Manfaat praktis, memberikan pemahaman bagi masyarakat dan praktisi perbankan. Terkait dengan masalah penelitian ini dan berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Tujuan hukum sendiri memiliki sifat yang universal seperti halnya dengan ketertiban, kesejahteraan, kebahagiaan, ketenteraman, dan kedamaian dalam tata hidup bermasyarakat. Untuk mencapai ketertiban

dalam masyarakat diperlukan adanya kepastian hukum dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat. Menurut Van Kan, tujuan hukum adalah untuk ketertiban dan perdamaian. Dengan adanya peraturan hukum orang akan dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan dan melindungi kepentingannya dengan tertib. Dengan demikian, akan tercapai kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.⁷ Teori cita hukum (*idee des Recht*) menyebutkan adanya tiga unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkeid*), dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*). Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan hukum yang harus dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan harus dapat dilaksanakan.⁸ Dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Masyarakat membutuhkan kepastian hukum dalam menjalankan segala aktivitasnya untuk menjamin kehidupannya. Tanpa adanya suatu kepastian hukum akan menjadi kekosongan hukum bagi masyarakat. Adanya aturan yang jelas dapat menjamin ketertiban.

Dengan pengalihan piutang yang terjadi berulang kali menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi debitur dalam pemenuhan haknya. Hubungan hukum dan akibat hukum timbul dari kesepakatan yang dibuat

⁷ Elsi Kartika Sari & Advendi Simanunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Jakarta:Grasindo, 2007, hlm. 3.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Kapita Selekta Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2011, hlm. 160.

oleh para pihak, sehingga diperlukan aturan yang jelas agar dalam prakteknya tidak terulang lagi kejadian yang sama. Para pihak yang membuatnya membutuhkan kepastian dalam melaksanakan kesepakatan tersebut. Apabila terulang kembali dapat dilakukan antisipasi.

Perjanjian adalah suatu sumber perikatan ketentuan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan karena perjanjian maupun karena Undang-Undang. Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini berarti bahwa perjanjian menimbulkan adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang atau pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁹ Rumusan tersebut menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti bahwa dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau beberapa pihak kepada satu atau beberapa pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak atau lebih. Dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

⁹ Hermansyah, *Op.cit*, hlm. 61-71.

Abdulkadir Muhammad juga mengelompokkan perjanjian menjadi beberapa jenis, yaitu:

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

2. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua

prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerahkan suatu barang tertentu kepada A. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur.

3. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya perbedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu

ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

5. Perjanjian konsensual dan perjanjian rill.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perbuatan hukum (perjanjian) yang obyeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak serentak terjadi peralihan hak. Hal ini disebut "kontan dan tunai".¹⁰

Perjanjian kredit bank umumnya berupa perjanjian baku, pihak bank cenderung hanya memperhatikan kepentingan-kepentingan bank saja dalam menentukan hak dan kewajiban pada pihak.¹¹ Hubungan perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur bersifat privat atau pribadi, di mana kedua belah pihak tersebut memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian. Menurut Munir Fuady, rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut mengidentifikasi bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Penerbit Alumni, 1982, hlm. 86.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Seri Hukum Perbankan*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 182.

syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal “pelaksanaan” dari suatu perjanjian, bukan pada “pembuatan” suatu perjanjian. Sebab unsur “itikad baik” dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah dapat dicakup oleh unsur “kausa yang legal” dari Pasal 1320 tersebut.¹²

Bank merupakan salah satu lembaga penyedia dana yang dapat memberikan dana bagi masyarakat yang membutuhkan dalam menjalankan aktivitas-aktivitasnya. Dalam pemberian kredit dari bank kepada masyarakat terdapat persyaratan yang harus dipenuhi. Apabila pemberian fasilitas kredit diberikan oleh pihak bank, maka dapat dikatakan bahwa bank selaku kreditur telah mempunyai kepercayaan terhadap debitor yaitu nasabah. Dengan waktu yang ditentukan dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, debitor dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan kepada kreditur.

Pengembalian kredit dari debitor kepada kreditur terkadang tidak berjalan dengan baik dan terhambat dari berbagai faktor. Hal ini disebabkan oleh 2 (dua) unsur sebagai berikut:

1. Dari pihak perbankan

Dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 81.

pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

2. Dari pihak nasabah

Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikannya macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar. Kemungkinan lainnya debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, kena hama, banjir dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Cessie merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud (*intangible goods*), yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, di mana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain. *Cessie* merupakan suatu bentuk pengalihan piutang, bukan pengalihan utang karena konsekuensi dari *cessie* adalah penggantian kreditur, sedangkan pengalihan utang yang terjadi adalah pengalihan debitur. Menurut pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata penyerahan itu harus memenuhi adanya titel tapi bisa nyata atau titel tanggapan. Oleh karena itu baik ajaran causal maupun ajaran abstrak untuk sahnya suatu penyerahan memerlukan adanya titel hanya bedanya menurut ajaran causal titelnya harus nyata/riil sedang dalam ajaran abstrak titelnya cukup dengan titel anggapan saja. Harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai benda tadi. Syarat ini merupakan pelaksanaan dari asas hukum yaitu asas

nemoplus yang mengatakan bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya. Lazimnya yang wenang untuk menguasai benda itu adalah pemiliknya atau kuasanya. Harus ada penyerahan atau formalitas tertentu yaitu adanya, *feitelijke* (penyerahan nyata) dan *jurische levering* (penyerahan yuridis).

Berdasarkan Pasal 612 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata dari tangan ke tangan oleh atau atas nama pemilik sehingga penyerahan yuridis benda-benda bergerak adalah bertepatan dengan penyerahan nyata dan dinamakan penyerahan nyata. Akan tetapi, pada benda-benda tak bergerak penyerahan yuridis tidak bertepatan dengan penyerahan nyata, penyerahan yuridis dilakukan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

Dalam pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa *cessie* harus dilakukan dengan membuat suatu akta *cessie*. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa untuk *cessie* ditentukan suatu bentuk tertulis, walaupun untuk hubungan obligatoir yang menjadi dasar *cessie* tidak disyaratkan suatu bentuk tertentu, jadi bisa lisan maupun tertulis. *Cessie* dapat dituangkan dalam suatu akta di bawah tangan maupun akta otentik, asal di dalamnya tegas-tegas di sebutkan bahwa kreditur lama dengan itu telah menyerahkan hak tagihnya kepada kreditur baru. Namun dalam perkembangannya setelah *cessie* tagihan piutang masuk ke dalam benda yang dijamin dengan jaminan hak tanggungan maka merupakan

suatu keharusan untuk menuangkan penyerahan *cessie* tagihan piutang dalam suatu akta otentik.

Pemberian kredit oleh bank mengandung resiko, sehingga diperlukan suatu jaminan untuk mengurangi kemungkinan-kemungkinan resiko yang akan terjadi di kemudian hari. Jika Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikaitkan dengan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Mengenai pengaturan jaminan dalam Undang-undang sendiri tidak memberikan pengertian tentang hukum jaminan, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dijumpai pasal yang mengatur tentang jaminan secara umum yaitu Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa semua barang milik debitor baik yang bergerak maupun tetap, yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi tanggungan atau jaminan untuk seluruh utang debitor. Jadi ada dua macam unsur, yaitu *schuld* (utang) dan *haftung* (tanggung jawab) yang ada pada diri debitor.

Dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya. Pendapatan penjual dari benda-benda tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang-piutang. Hal ini dikecualikan apabila diantara para

berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Jadi hasil dari penjualan seluruh kebendaan milik debitor digunakan untuk membayar kreditur secara berimbang menurut besar kecil piutangnya, kecuali apabila ada hak didahulukan.

2. Kerangka Konseptual

Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang diinginkan dan diteliti.¹³ Adapun istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah :

- a. Kepastian Hukum adalah jaminan hukum yang harus dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan harus dapat dilaksanakan.¹⁴
- b. *Cessie* adalah adalah suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain.
- c. *Cedent* adalah kreditur yang mengalihkan hak dan tagihannya (kreditur lama) kepada pihak ketiga (kreditur baru).
- d. *Cessionaris* adalah pihak ketiga yang menerima pengalihan tagihan dari *cedent*.
- e. *Cessus* adalah penamaan untuk debitor atas pengalihan piutang *cessie*
- f. Teori casual

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Pustaka Media Group, 2009, hlm. 139.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, hlm. 160.

Menurut teori ini sahnya penyerahan tergantung pada alas hak jika alas haknya sah maka penyerahannya sah dan sebaliknya. Jadi harus ada titel yang nyata.¹⁵

g. Teori abstrak

Menurut teori ini penyerahan dan alas hak itu merupakan hal yang terpisah satu sama lain. Sahnya penyerahan tidak tergantung pada alas hak yang nyata. Jika bisa terjadi bahwa penyerahan itu akan sah juga sekali pun titelnya tidak sah atau tanpa title sekalipun.¹⁶

h. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

i. Jika Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikaitkan dengan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.

¹⁵ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Pencampuran Hutang*, Bandung : Penerbit Alumni, 1999, hlm. 12.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 13.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif adalah penelitian untuk mengetahui bagaimana hukum positifnya mengenai suatu hal, peristiwa, atau masalah tertentu.¹⁷ Dalam penelitian ini bertujuan untuk menelaah lebih dalam mengenai penyelesaian kredit dengan pengalihan piutang / *cessie* serta hal apa saja yang membuat penagihan atas piutang tersebut dapat dilakukan. Di dalam penulisan ini menggunakan sifat, pendekatan, jenis data, teknik pengumpulan data, dan analisis data sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah penelitian yang menggambarkan peristiwa yang sedang diteliti dan kemudian menganalisis berdasarkan fakta-fakta yang berupa data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.¹⁸

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan permasalahan

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986, hlm. 45.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 10.

atau isu hukum yang sedang dihadapi. Pendekatan konseptual adalah suatu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Di dalam pendekatan ini, pemahaman terhadap pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dapat menjadi suatu pijakan untuk membangun argumentasi hukum di dalam menyelesaikan isu hukum juga dapat memberikan ide-ide dan pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

3. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari pihak lain secara tidak langsung guna mendukung penelitian. Data sekunder dapat berupa tulisan-tulisan tentang hukum baik dalam bentuk buku ataupun jurnal-jurnal. Tulisan-tulisan hukum tersebut berisi tentang perkembangan atau isu-isu mengenai Penelitian ini. Penelitian menggunakan data sekunder terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipakai adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah

diubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku (*textbook*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.

c. Bahan Hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, *encyclopedia*, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data dengan jalan membaca peraturan perundang-undangan, mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dari data tersebut kemudian dianalisis dan dirumuskan sebagai data penunjang dalam penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Pendekatan kualitatif adalah pendekatan yang membahas mengenai cara-cara menganalisis terhadap data yang dikumpulkan dilakukan

dengan cara-cara atau analisis atau penafsiran (interpretasi) hukum yang dikenal, sebagai penafsiran otentik, penafsiran menurut tata bahasa (gramatikal), penafsiran berdasarkan sejarah perundang-undangan, penafsiran sistematis, penafsiran sosiologi, penafsiran teleologis, penafsiran fungsional, ataupun penafsiran futuristik.¹⁹ Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka Skripsi ini menggunakan kombinasi metode pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan yang mendasarkan penelitian pada data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah teknik studi kepustakaan. Sedangkan untuk teknik analisis data, penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum yang ditunjukkan untuk memberikan gambaran kepada pembaca mengenai seluruh bahasan dalam penulisan hukum yang akan disusun. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada awal bab diawali dengan Latar Belakang Masalah, Perumusan dan Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian yang terdiri dari Sifat Penelitian, Pendekatan

¹⁹ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*, Bandung: Alumni, 1994, hlm. 140.

Penelitian, Jenis Data, serta Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data, dan diakhiri dengan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PENGALIHAN PIUTANG / *CESSIE*

Dalam bab kedua memuat beberapa sub bab yang akan membahas mengenai latar belakang, pengertian, teori-teori, dan syarat-syarat pengalihan piutang / *cessie*, unsur-unsur penyerahan, objek *cessie*, Hubungan *Cessie* dalam suatu perjanjian kredit, dan kepastian Hukum dikaitkan dengan *Cessie*.

BAB III TINJAUAN UMUM MENGENAI HAK TANGGUNGAN

Dalam bab ketiga memuat beberapa sub bab uraian mengenai latar belakang, pengertian hak tanggungan, subyek dan obyek, ciri-ciri hak tanggungan, asas-asas dalam hak tanggungan, dan Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan.

BAB IV ANALISA KEPASTIAN HUKUM ATAS *CESSIE* YANG DILAKUKAN SECARA BERULANG KALI DIHUBUNGKAN DENGAN KEBERADAAN HAK TANGGUNGAN

Dalam bab keempat ini penulis akan menguraikan dan menyajikan pembahasan berdasarkan rumusan masalah, yaitu kepastian hukum dan peralihan hak tanggungan atas *cessie* yang dilakukan secara berulang kali.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab terakhir akan diuraikan kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan dan juga berisi saran-saran penulis sehubungan dengan hasil penelitian yang telah didapat.