

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI CESSIE
DALAM MELAKUKAN BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN**

GITA PERMATA AULIA*

ENDANG SRI KAWURYAN

Kantor Notaris/PPAT Retno Diyah Purnamasari, SH, M.Kn
Jalan Kombes Pol. M. Duryat No. 27, Sidoarjo
Email : gitaa_or_gee@yahoo.com

ABSTRAK

Ketidaktahuan pembeli cessie mengenai akta cessie yang tidak dapat berfungsi seperti Akta Jual Beli, sehingga akta cessie yang dibuat oleh Notaris menjadi dipertanyakan mengenai kesempurnaan dalam memberikan kepastian hukum bagi pembeli cessie. Sebab akta tersebut dirasa kurang dapat membantu dalam proses peralihan hak dan balik nama sertipikatnya. Kebanyakan dari para pembeli cessie akan bersifat pasif atau mendesak pihak bank untuk beritikad membantu mencarikan solusi agar dapat melakukan proses peralihan hak dan balik nama. Namun hal itu sulit terjadi, karena pihak bank sudah tidak akan ikut campur lagi setelah melaksanakan kewajibannya (penandatanganan akta cessie) sebab menurut anggapan mereka, sertipikat tersebut sudah bukan menjadi tanggung jawabnya lagi. Penelitian di dalam tulisan ini bertujuan ingin mengetahui mengenai kepastian hukum bagi pembeli cessie terhadap akta cessie yang telah dibuat oleh Notaris dan mencari solusi atas akta cessie yang telah dibuat oleh Notaris agar dapat menjadi dasar proses untuk balik nama di BPN. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun telah dibuatnya akta cessie oleh Notaris dan dicatatnya perubahan kreditur tersebut di dalam sertipikat Hak Tanggungan masih belum memberikan kepastian hukum yang sempurna, karena pembeli cessie masih belum memiliki Hak kepemilikan atas tanah tersebut. Selain itu akta cessie yang dibuat oleh Notaris tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak tanah di BPN, sehingga solusinya adalah perlu disempurnakan dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu, agar dari ketetapan Pengadilan Negeri tersebut dapat menjadi dasar peralihan nama.

Key Word : Akta Cessie, Peralihan Piutang Cessie, Perlindungan Hukum, Pembelian Cessie

1. Latar Belakang Masalah

Bagi Bank sebagai kreditur, jika terjadi kredit bermasalah, maka ada 2 (dua) hal yang akan dilakukan guna untuk menyelamatkan asset bank, yaitu untuk kredit bermasalah yang bersifat non struktural pada umumnya dapat diatasi dengan melalui *restrukturisasi*. *Restrukturisasi* Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya¹.

Sedangkan untuk kredit-kredit bermasalah yang bersifat struktural, harus diberi pengurangan pokok kredit (*haircut*) sebagaimana ditentukan oleh peraturan Bank Indonesia nomor 7/2/PBI/2005 agar usahanya dapat berjalan kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajibannya, selain itu dapat juga dengan cara penjadwalan kembali atau *reschedule*. *Rescheduling* merupakan upaya penyelesaian kredit bermasalah (kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit) yang dilakukan dengan memperpanjang *grace period* (memberikan masa tenggang).

Bagi kredit bermasalah yang sudah masuk kedalam kategori kredit macet, maka bank akan mengambil tindakan dengan melalui proses lelang atau melalui *cessie*, hal ini telah tercantum pada perjanjian kredit yang sudah ditandatangani dan disepakati antara kreditur dan debitur.

Proses lelang, diawali dengan pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)². Dalam hal ini Bank juga dapat menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta³.

KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, tetapi juga menyangkut Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan

¹Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat Gubernur Bank Indonesia, hlm. 4

²Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 11 ayat (1)

³Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang Pasal 16

wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur.

Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank, dan kemudian Bank akan melakukan Pengumuman Lelang.

Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang,⁴ lalu akan dilanjutkan dengan pemberitahuan lelang dari pihak Bank kepada debitur.

Setelah proses lelang selesai, maka diterbitkanlah risalah lelang guna menjadi dasar balik nama sertipikat dari atas nama debitur sebelumnya (atas nama sertipikat) kepada pihak ketiga di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Proses cessie berbeda dengan lelang, dalam cessie, mekanisme yang dilakukan tidak selama dan serumit pada mekanisme proses lelang. Ketika bank melakukan pengalihan piutang dengan proses cessie, yang dibutuhkan hanyalah adanya pembeli cessie, yang kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan akta cessie secara notariil sebagai bukti peralihan piutang, maka secara langsung hak tagih atas piutang tersebut beralih kepada pembeli cessie.

Proses lelang yang memakan waktu cukup lama secara tidak langsung akan berpengaruh terhadap bank, hal ini dikarenakan dana yang akan didapat dari hasil penjualan melalui proses lelang tersebut tidak langsung dirasakan oleh bank karena harus menunggu terpenuhinya persyaratan dari KPKNL/Balai Lelang Swasta, sedangkan pihak bank membutuhkan perputaran dana secepatnya.

Proses cessie yang memberikan waktu yang relatif singkat berdampak pada cepatnya dana yang diterima bank, sehingga perputaran dana dapat dilakukan pada saat itu juga.

⁴Peraturan Menteri Keuangan *Op.Cit* Pasal 54 ayat (1)

Namun baik proses lelang maupun proses cessie, memiliki kekurangan dan kelebihan masing-masing, jika lelang yang mengeluarkan risalah lelang dari Kantor Balai Lelang dapat dijadikan sebagai dasar untuk pembeli obyek jaminan tersebut agar dapat melakukan peralihan Balik Nama di BPN, berbeda untuk proses cessie, pembeli cessie hanya memiliki akta cessie saja sebagai bukti adanya peralihan piutang dari bank kepada pembeli cessie, dimana pembeli cessie tidak dapat mengklaim kepemilikannya secara utuh terhadap jaminan cessie yang sudah dibelinya dari bank walaupun telah menandatangani akta cessie, karena yang beralih hanyalah hak tagih kepada debitur sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pasal 16 sehingga, pembeli cessie tersebut hanya dapat dan berhak melakukan penagihan piutangnya saja (menggantikan Bank sebagai kreditur) bukan sebagai pemilik seutuhnya dari hak atas tanah tersebut.

Permasalahan bagi pembeli cessie adalah, ketidaktahuan pembeli cessie mengenai akta cessie yang tidak dapat berfungsi seperti Akta Jual Beli, sehingga akta cessie yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi dipertanyakan mengenai kesempurnaan dalam memberikan kepastian hukum bagi pembeli cessie. Sebab akta tersebut dirasa kurang dapat membantu dalam proses peralihan hak dan balik nama sertipikatnya.

2. Rumusan Masalah

Dilihat dari latar belakang yang sudah dijelaskan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah dengan dibuatnya akta cessie oleh Notaris sudah memberi kepastian hukum bagi pembeli cessie?
2. Apakah akta cessie yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi dasar proses untuk balik nama di BPN ?

3. Metode Penelitian

3.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif, yang mana penelitian di lakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Dalam penulisannya undang-undang yang digunakan adalah Kitab Undang – Undang Hukum Perdata,lalu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (khususnya pasal 16),begitu juga Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Jo. No. 7 Tahun 1992, dan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Jo. No. 2 Tahun 2014.

Dengan menggunakan tipe penelitian ini, dimaksudkan agar dapat mencocokkan antara teori yang ada dengan kehidupan nyata yang dialami, sesuai dengan **Benjamin Cardozo**⁵ yang memiliki kesimpulan bahwa “hukum dan ketataan kepada hukum adalah fakta-fakta yang setiap harinya berlaku bagi kita dari dalam pengalaman hidup kita. Kita harus mencari suatu konsepsi hukum yang dapat dibenarkan oleh kenyataan”.

⁵ Alvin S. Johnson, *Sosiologi Hukum*, Cet.III,Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 160

3.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁶

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menganalisis semua undang-undang yang menjadi dasar dari peralihan piutang melalui cessie. Pendekatan ini diperlukan guna untuk mengetahui apakah konsep peralihan piutang dengan cessie yang selama ini dilakukan oleh pihak kreditur sudah sesuai dengan yang telah diatur didalam undang-undang (apakah hukum positif yang berlaku atau yang telah ada selaras dengan kenyataan yang terjadi di dalam masyarakat), begitu juga dampak dari peralihan piutang tersebut.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) digunakan untuk dapat memahami serta mempelajari konsep-konsep atau teori-teori hukum yang telah ada sehingga dapat ditemukan teori atau konsep hukum yang sesuai dengan tujuan penelitian ini, yaitu menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli cessie; menjelaskan kepada pihak kreditur terhadap hak dan tanggung jawabnya sebagai pemilik obyek jaminan cessie dalam membantu peralihannya ke tangan kreditur baru; serta membantu pihak Notaris dalam menengahi permasalahan tersebut. Isu hukum dan rumusan masalah tersebut kemudian akan dianalisis dengan konsep dan teori hukum yang telah ada. Dengan adanya analisis terhadap konsep dan teori hukum

⁶Rusdianto, S. , *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintahan Daerah Otonomi Khusus Atau Istimewah*, Disertasi Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya 2016

yang sudah ada diharapkan dapat menghasilkan konsep dan teori baru khususnya yang berhubungan dengan peralihan piutang dengan cessie. Oleh karena itu konsep hukum yang akan digunakan adalah : konsep perikatan, konsep piutang, konsep peralihan hak.

3.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan-bahan penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum skunder. Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Negara ini. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) ;
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Bahan hukum skunder meliputi bahan-bahan yang dapat mendukung bahan-bahan hukum primer seperti, buku-buku hukum terutama yang berkaitan dengan kenotariatan dan perikatan maupun kontrak didalam hukum perdata, jurnal ilmiah di bidang hukum, dan hasil penelitian hukum. Penelitian ini juga menggunakan bahan non hukum untuk mendukung bahan-bahan primer maupun skunder. Bahan non hukum yang akan digunakan adalah buku-buku yang berkaitan dengan perbankan dan beberapa yang berkaitan dengan ekonomi.

3.4 Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtisiar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis); Kartu kutipan (digunakan untuk memuat catatan pokok permasalahan); serta kartu ulasan (berisi analisis dan catatan khusus).

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan (inventarisasi) kemudian dikelompokkan dan dikaji dengan pendekatan perundang-undangan guna memperoleh gambaran sinkronisasi dari semua bahan hukum. Selanjutnya dilakukan sistimatisasi dan klasifikasi kemudian dikaji sertadibandingkan dengan teori dan prinsip hukum yang dikemukakan oleh para ahli, untuk akhirnya dianalisa secara normatif.⁷

⁷*Ibid.*

4. Pembahasan

4.1 Pembuatan Akta Cessie Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli Cessie.

Perjanjian kredit (*creditloan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank.⁸

Sumardi Mangunkusumo⁹ melihat bahwa obyek hukum dalam perjanjian kredit adalah uang yang digolongkan sebagai benda yang dapat digunakan sampai habis, jadi perjanjian kredit termasuk perjanjian peminjaman benda yang dapat habis/diganti (*verbruikleen*).

Perjanjian kredit memiliki 2 jenis, yaitu berupa akta otentik dan dibawah tangan. Peranan akta otentik dalam pemberian kredit di bank sangat penting, karena mempunyai daya pembuktian kepada pihak ketiga, yang mana pembuktian tersebut tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan.

Sedangkan akta di bawah tangan memiliki kelemahan yaitu pihak yang membubuhkan tanda tangannya dapat dengan mudah meningkari keaslian tanda tangan tersebut atau lebih mudahnya tidak mengakui adanya perbuatan hukum di dalam akta dibawah tangan.

Guna meminimalisir kerugian terhadap resiko yang timbul di kemudian hari, maka perbankan memberikan klausula-klausula penting didalam perjanjian kredit yang berfungsi sebagai pengaman bagi pihak bank, yang mana salah satu isi dari

⁸Frank Taira Supit, "Aspek-Aspek Hukum Dari "Loan Agreement" dalam Dunia Bisnis Internasional", *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1985, hlm. 45

⁹Sumardi Mangunkusumo, "Aspek-Aspek Hukum Perkreditan bagi Golongan Ekonomi Lemah", dalam *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1985, hlm. 73

klausula tersebut adalah dengan mencantumkan adanya pengalihan tagihan atau yang di dalam penulisan kali ini akan menjadi pengalihan piutang (Cessie).

Cessie adalah pemindahan atau pengalihan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dari seorang yang berpiutang (kreditur) kepada orang lain, yang dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan, yang selanjutnya diberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada si berutang (debitur).¹⁰

Melalui cessie, seseorang yang mempunyai hak tuntutan atas piutang atas nama atau hak kebendaan tak bertubuh lainnya (kreditur) dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak ketiga. Dengan adanya peralihan atau penyerahan tersebut, maka pihak ketiga akan menggantikan kedudukan kreditur.¹¹

Cessie tidak mengakibatkan hapusnya piutang, hanya mengalihkan kepemilikan dari piutang tersebut, dan memberikan hak untuk menuntut pemenuhan prestasi berupa pembayaran piutang yang dialihkan.¹² Mengenai pengalihannya, cessie hanya berlaku untuk penggantian kreditur saja.¹³

Seperti yang sudah dijelaskan diatas, bahwa adanya proses cessie dilatarbelakangi dengan munculnya suatu perbuatan wanprestasi. Dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kredit dan memilih untuk pergi (tidak ada kabar) sehingga membuat kreditur terpaksa harus mengeksekusi obyek jaminan, salah satunya dengan melalui proses cessie.

Langkah ini diambil karena kreditur yang dalam hal ini adalah perbankan mendapatkan dampak negatif dari adanya perbuatan wanprestasi tersebut, yaitu perputaran alur dana bank yang menjadi terhambat. Sehingga untuk menutup kekurangan tersebut, kreditur harus secepatnya mendapatkan dana sesuai dengan jumlah hutang yang belum terbayarkan dari debitur yang melakukan wanprestasi.

¹⁰R.Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. XXXIX, Malta Printindo, Jakarta, 2008, hlm. 179 (Pasal 613).

¹¹*Ibid.*

¹²Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 239

¹³*Ibid.*, hlm. 240

Pentingnya peranan pembeli cessie didalam peralihan piutang ini sangat membantu pihak kreditur dalam pengembalian dana yang belum sepenuhnya terbayarkan oleh debitur.

Pengaturan mengenai cessie diatur dalam Pasal 613 KUHPer. Akta cessie biasanya dibuat dalam hubungan dengan perjanjian hutang piutang biasa dalam konteks perdagangan (pembelian dan penjualan barang dagangan secara cicilan), perjanjian pinjaman (kredit), dan lainnya.

Dalam konteks perjanjian hutang piutang, baik untuk tujuan perdagangan maupun pinjaman (kredit), biasanya pengalihan hak kebendaan (tak bertubuh) tersebut dilakukan untuk tujuan pemberian jaminan atas pelunasan hutang.

Barang jaminan cessie yang dialihkan berupa Sertipikat tanah biasanya akan berlanjut dengan proses pengalihan balik nama sertipikat dari nama debitur terdahulu menjadi nama pihak kreditur yang baru (pembeli cessie) guna mendapatkan kepastian hukum, namun proses peralihan ini sudah diluar wewenang pihak Bank lagi.

Dengan adanya akta cessie dari Notaris, dapat dijadikan dasar atau bukti bahwa objek tersebut telah beralih kepada kreditur baru, namun akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama sertipikat di BPN.

Akta yang dapat membantu peralihan balik nama Sertipikat adalah akta PPAT dan bukan akta Noatriil, hal ini berlaku pula bagi cessie, yang mana telah di sebutkan di dalam pasal 620 KUHPerdara yang berbunyi :

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercanturn dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.”¹⁴

¹⁴R.Subekti, R.Tjitrosudibio, *Op.Cit*, hlm. 180

Dan pasal 621 KUHPer yang berbunyi : “Setiap pemegang besit suatu barang tak bergerak, dapat minta kepada Pengadilan Negeri tempat barang itu terletak, untuk dinyatakan sebagai miliknya. Ketentuan-ketentuan perundang-undangan tentang hukum acara perdata mengatur cara mengajukan permintaan demikian.”¹⁵

Maka sebelum mendaftarkan ke Kantor BPN setempat, pihak pembeli obyek cession harus mengajukan permohonan penetapan kepada Pengadilan Negeri setempat, yang mana surat tersebut berisikan pengesahan akta cession, dan juga pihak pembeli obyek cession wajib meminta perintah untuk dapat dilaksanakannya proses balik nama di sertipikat tersebut dari debitur terdahulu kepada pembeli obyek cession kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui kepaniteraannya untuk memerintahkan kepada BPN guna memproses balik nama terhadap sertipikat tersebut. Hal ini sebagai pengganti royalti terhadap jaminan yang dipasang hipotek.

4.2 Akta Cession Yang Dibuat Oleh Notaris Belum Dapat Menjadi Dasar Untuk Proses Balik Nama Di BPN.

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁶

Dilihat dari kewenangan yang telah diberikan kepada Notaris, sebagaimana penjelasan tersebut diatas, maka sesuai dengan bunyi dari pasal 613 KUHPerdata yaitu

¹⁵*Ibid.*, hlm. 181

¹⁶*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Citra Umbara, Bandung, 2016, hlm. 9 Pasal 15 ayat(1)

¹⁷R.Subekti, dan R.Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hal. 179

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

Dan dengan adanya penjelasan pasal demi pasal di dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah khususnya pada pasal 16 ayat (1) yang berbunyi :¹⁸

“...karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.”

Maka dapat dikatakan bahwa Notaris dengan jelas telah diberikan wewenang sepenuhnya oleh Negara melalui Undang-Undang untuk dapat membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum mengenai peralihan piutang melalui proses *cessie*. Dengan begitu, pembuatan akta *cessie* oleh Notaris merupakan kewenangan umum yang dimiliki oleh Notaris.

Didalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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 kreditor baru.”¹⁹

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yangmenjaminnya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnyapiutang yang dijamin kepada kreditor yang

¹⁸Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, SL Media, Jakarta, 2010, hlm. 98-99 penjelasan pasal demi pasal dari pasal 16 ayat (1)

¹⁹*Ibid*, hlm. 63 pasal 16 ayat (1)

baru. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dijadikan jaminan.²⁰

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pernyataan tertulis dari kreditur, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.²¹

Sehubungan dengan yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.²²

Sedangkan jaminan dengan hak tanggungan yang tidak mungkin untuk dilakukan proses roya, maka pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, dimana sebelumnya dibuatkan akta cession oleh Notaris.

Oleh sebab itu keberadaan akta cession sebagai alat bukti otentik yang menjelaskan bahwa benar telah terjadi suatu peralihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru sangatlah penting, yang mana keberadaan akta tersebut merupakan sebagai salah satu syarat dalam proses keabsahan peralihan hak.

Syarat sahnya suatu perjanjian, telah diatur oleh KUHPerdara dalam pasal 1320 yang berbunyi²³:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. (cakap hukum)
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal

Sehingga selama ke empat unsur tersebut telah terpenuhi pada suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap sah.

²⁰*Ibid.*

²¹*Ibid.*

²²*Op.Cit.*

²³R.Subekti, dan R.Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hlm. 339

Ketentuan tersebut juga berlaku terhadap akta peralihan piutang cessie, yang mana di dalam akta tersebut juga membahas mengenai adanya suatu perjanjian peralihan piutang antara kreditur dengan pembeli cessie.

Jika didalam proses jual beli dapat dengan mudah melakukan balik nama terhadap sertipikat dari tanah yang menjadi obyek peralihan tersebut, maka berbeda dengan cessie yang pastinya mengalami kesulitan untuk melakukan balik nama di BPN. Hal tersebut dapat terjadi sebab cessie hanya bentuk dari peralihan piutang saja tanpa mengalihkan hak kepemilikan.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.²⁴

Untuk dapat melakukan peralihan nama sertipikat, pembeli cessie membutuhkan BPN sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam hal kepengurusan tanah. Namun pihak BPN tidak mau menerima akta cessie saja sebagai dasar untuk peralihan nama di sertipikan, sehingga pembeli cessie harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu, agar dari ketetapan Pengadilan Negeri tersebut dapat menjadi dasar peralihan nama (didalam penetapannya, PN memerintahkan BPN untuk dapat mengalihkan nama yang tertulis di sertipikat menjadi nama pembeli cessie sesuai dengan pasal 621 KUHPer).

Meskipun sudah jelas diatur dan diperintahkan oleh Undang-Undang, yaitu pada pasal 621 KUHPer, tetapi sebagian ketua pengadilan negeri berpendapat berbeda. Ada yang memiliki pendapat tidak perlu dibuatkan penetapan, namun ada yang berpendapat bahwa harus didahului dengan gugatan, berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung yang memerintahkan (SEMA/PERMA No. 3 Tahun 2016) bahwa

²⁴Undang-Undang Badan Pertanahan Nasional BPN, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional*, Pustaka Mahardika, Jakarta, 2013, hlm. 46-47 (pasal 1, pasal 2)

permohonan peralihan hak harus didasarkan dari hasil amar putusan bukan penetapan, kecuali peralihan hak untuk kepentingan umum oleh Negara.

Harus diingat, bahwa susunan sumber hukum yang terdapat di Indonesia adalah UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Ketetapan MPR, UU/Perppu, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten/Kota²⁵, maka tidak patut bila lebih mendahulukan ketentuan yang terdapat di SEMA/PERMA Mahkamah Agung daripada Undang-Undang.

Sekaligus adanya asas *Pacta Sunt Servanda* (setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya) sesuai ketentuan pasal 1338 KUHP, yang mana berlaku bagi kreditur lama dengan kreditur baru.

5. Kesimpulan

Bahwa sesuai dengan asas *droit de suite*, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*), yang mana hak kebendaan itu sendiri adalah suatu hak absolut, artinya hak yang melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap orang.²⁶

Asas tersebut sejalan dengan pasal 621 KUHPerduta dan pasal 16 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hal tersebut dibuktikan dengan kesamaan yang terdapat di kedua pasal tersebut dalam memberikan kepastian hukum kepada pembeli cession. Namun, meskipun terlihat sama tetapi keduanya memiliki bagian yang berbeda dalam memberikan kepastian hukum.

²⁵Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

²⁶Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*, Ind-Hil-Co, Jakarta, 2005, hlm. 52

Pada pasal 621 KUHPerdara, Undang-Undang memberikan kepastian hukum mengenai Hak Keperdataan yang akan didapat oleh pembeli cessie, yang mana hak tersebut dapat diperoleh dengan melalui Putusan Pengadilan. Sedangkan pada pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum mengenai Hak Peralihan Piutangnya melalui proses cessie.

1. Akta cessie yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan proses penghapusan hutang (atau roya) di dalam Hak Tanggungan atau hipotek, tetapi hanya merupakan pengalihan piutang saja dari kreditur lama kepada kreditur baru yang kemudian peralihan tersebut dicatat di dalam sertipikat hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat II. Hal ini merupakan salah satu kepastian hukum yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pembeli cessie (yang mana menurut Undang-Undang pembeli cessie memiliki Hak tagih terhadap obyek tersebut). Namun kepastian hukum seperti yang tersebut diatas masih belum sempurna, meskipun telah dibuatnya akta cessie oleh Notaris dan dicatatnya perubahan kreditur tersebut di dalam sertipikat Hak Tanggungan, karena pembeli cessie masih belum memiliki Hak kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Akta cessie yang dibuat oleh Notaris tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak tanah di BPN. Perlu disempurnakan dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu, agar dari ketetapan Pengadilan Negeri tersebut dapat menjadi dasar peralihan nama (didalam penetapannya, PN memerintahkan BPN untuk dapat mengalihkan nama yang tertulis di sertipikat menjadi nama pembeli cessie sesuai dengan pasal 621 KUHPer). Hal ini dibuktikan dengan contoh penetapan pengadilan nomor : 142/Pdt.P/2017/PN.Sda., bahwa hakim menerima permohonan cessie dengan didasari "...berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan Negeri menganggap cukup layak dan pantas untuk memeriksa dan menyelesaikan permasalahan cessie ini dan tidak bertentangan

3. dengan hukum yang berlaku, maka permohonan pemohon cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga dapat dikabulkan.” Namun, sampai dengan saat ini, meskipun dasar hukum sudah ada dan jelas, tetapi tidak jarang didalam prakteknya ketika pembeli cession bermaksud mendapatkan permohonan penetapan di Pengadilan Negeri, untuk mengajukan balik nama ke BPN, pasti diawali dengan mendapatkan penolakan, oleh sebab itu diperlukan suatu pemahaman yang sama dari semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*, Ind-Hil-Co, Jakarta, 2005

Johnson, Alvin S., *Sosiologi Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006.

Mangunkusumo, Sumardi, “Aspek-Aspek Hukum Perkreditan bagi Golongan Ekonomi Lemah”, dalam *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1985.

Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006.

Supit, Frank Taira, “Aspek-Aspek Hukum Dari “Loan Agreement” dalam Dunia Bisnis Internasional”, dalam *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1985.

DISERTASI :

S., Rusdianto, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintahan Daerah Otonomi Khusus Atau Istimewah*, Disertasi Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya 2016.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN dan PUTUSAN PENGADILAN:

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Citra Umbara, Bandung, 2016.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Pustaka Mahardika, Jakarta, 2013.

Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat Gubernur Bank Indonesia

Penetapan Pengadilan Negeri, Perkara Nomor 142/Pdt.P/2017/PN.Sda.