

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR ATAS KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG DIALIHKAN SECARA *CESSIE*
(STUDI PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2020/PN.SGM)**

***LEGAL PROTECTION FOR DEBTORS ON HOUSE
OWNERSHIP CREDIT DIVERTED THROUGH CESSIE
(STUDY OF DECISION NUMBER 29/PDT.G/2020/PN.SGM)***



Oleh:

ANANDA PUTRI FADILAH

NIM. B011171125

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR ATAS KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG DIALIHKAN SECARA *CESSIE*
(STUDI PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2020/PN.SGM)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh :

ANANDA PUTRI FADILAH

NIM. B011171125

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG DIALIHKAN SECARA *CESSIE* (STUDI PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2020/PN.SGM)

Disusun dan diajukan oleh

ANANDA PUTRI FADILAH

B011171125

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Jumat, 14 Juli 2023 Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si
NIP. 19600621 198601 2 001


Dr. Marwah, S.H., M.H.
NIP. 19830423 200801 2 006

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818 201012 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Kredit Pemilikan Rumah Yang Dialihkan Secara Cessie (Studi Putusan 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm)

Diajukan dan disusun oleh:

ANANDA PUTRI FADILAH

NIM. B011171125

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

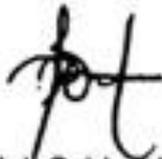
Pada Tanggal 03 Juli 2023

Menyetujui:

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si
NIP. 19600621 198601 2 001



Dr. Marwah, S.H., MH.
NIP. 19830423 200801 2 006

PERNYATAN KEASLIAN

Nama : Ananda Putri Fadilah
NIM : B011171125
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG DIALIHKAN SECARA CESSIE (STUDI PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2020/PN.SGM)** adalah benar-benar karya saya sendiri.

Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 14 Juli 2023

Yang membuat pernyataan,



Ananda Putri Fadilah
NIM. B011171125

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas limpahan rahmat-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum bagi Debitor Atas Kredit Pemilikan Rumah yang Dialihkan Secara Cessie (Studi Putusan Nomor 29/PDT.G/2020/PN.SGM)** sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian studi dan mencapai gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari bahwa penyelesaian Skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan dan bantuan berbagai pihak, oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati dan rasa syukur Penulis hendak menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin., Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K). selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D, Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi S.H., M.Hum., selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem informasi, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil., selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan para Wakil Dekan; Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Keuangan, serta Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi;
3. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum, M.Si. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Dr. Marwah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah memberikan motivasi, meluangkan waktu,

dan tenaga untuk memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada Penulis dalam menyusun skripsi ini;

4. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. selaku Dosen Penilai I dan Dr. Sabir Alwy, S.H., M.H. selaku Dosen Penilai II yang telah memberikan kritikan dan saran yang membangun kepada Penulis dalam penyusunan skripsi ini;
5. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn., selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
6. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
7. Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Dosen Penasihat Akademik atas segala arahan;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas didikannya, memberikan ilmu dan pengetahuan serta wawasan yang berkualitas kepada Penulis selama menempuh pendidikan;
9. Seluruh Staf Akademik dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu Penulis dalam segala urusan administrasi serta hal-hal lainnya yang diperlukan selama proses penyusunan skripsi;
10. Ayahanda Andi Arifai Aming, S.H., M.H. dan Ibunda Dra. Diah Setiawati Latief serta kepada saudara Penulis, Andi Muhammad Aria Pinandita, S.T. yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, dan dukungan baik moril maupun materil kepada Penulis dengan tulus. Tiada hal yang dapat Penulis balaskan selain ucapan terima kasih dari lubuk hati Penulis;
11. Keluarga Besar *Hasanuddin Law Study Centre* (HLSC) yang telah menjadi organisasi pertama bagi Penulis di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, tempat menjalin relasi, dan belajar bagi Penulis;

12. Keluarga Besar *International Law Students Association* (ILSA) *Chapter* Universitas Hasanuddin, yang menjadi wadah bagi Penulis untuk berkesempatan mengikuti IMCC;
13. Keluarga Besar *Asian Law Students' Association Local Chapter* Universitas Hasanuddin (ALSA LC Unhas) yang menjadi wadah dalam mengembangkan keilmuan hukum, mengembangkan kualitas diri, serta memperluas relasi Penulis;
14. Muhammad Arya Azzurba, S.H. yang telah menemani Penulis dalam melakukan penelitian lapangan, memberikan dukungan, doa, serta semangat kepada Penulis. Terima kasih untuk segala ketulusan dan kesabarannya;
15. Teman-teman PLEDOI 2017, terima kasih atas pengalaman dan kebersamaan selama masa perkuliahan;
16. Teman-teman Hukum Perdata 2017 terkhusus "Pejuang Perdata", yaitu Rina, Kiki, Grace, Uti, dan Icha. Terima kasih telah menjadi teman diskusi yang baik dan senantiasa saling membantu selama proses perkuliahan;
17. Teman-teman *Teletubbies*, yaitu Shabrina Elvina, Jihan Salsabila, Adinda Mega, Ifah Khofifah, Fara Muthia, Retno Anugerah, Rea Aurelia, Fitriani Safira, Annisa Dwi, Andi Reski, Widya Aisyah, dan Faidah Nadia. Terima kasih untuk kebaikan, kebersamaan, dan pengalaman yang melengkapi cerita Penulis dan menjadi teman bertukar cerita selama masa perkuliahan;
18. Teman-teman Sangkala Rahardjo yang telah menemani Penulis sejak awal perkuliahan, yaitu Jien, Dinda, Dede, Mel, Agnes, Agus, Viqi, Nisa, Rea, Echa, Suhadi, Rizka;
19. Delegasi Jessup 2018 #449, yaitu Kak Niswid, Kak Narumi, Kak Puty, Jien, Dinda, Dede, Azhar, dan *Coach* kami Kak Hep. Terima kasih atas segala kebersamaan dan pengalaman yang berkesan dan tak terlupakan. *Remember, what happens in Bali stays in Bali*;

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna Oleh karena itu penulis memohon maaf apabila skripsi ini masih terdapat kekurangan. Saran dan masukan sangat penulis harapkan. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi setiap pembacanya. Akhir kata, penulis ucapkan *Alhamdulillah Robbil Alamin*.

Makassar, 05 Juli 2023

Ananda Putri Fadilah

ABSTRAK

ANANDA PUTRI FADILAH (B011171125) dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Debitor Atas Kredit Pemilikan Rumah yang Dialihkan Secara Cessie (Studi Putusan Nomor 29/PDT.G/2020/PN.SGM)”. Di bawah bimbingan **Nurfaidah Said** sebagai Pembimbing Utama dan **Marwah** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie* dan upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris. Pada penelitian ini penentuan sampel dilakukan dengan metode *Purposive Sampling* dengan sampel Nomor Putusan 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm. Pengadilan Negeri Sungguminasa. Adapun sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang dikumpulkan menggunakan teknik penelitian lapangan yaitu wawancara dan penelitian kepustakaan dan kemudian dikaji dan dianalisis dengan teknik analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah (1) Pengalihan barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan dengan cara *cessie* telah sejalan dengan perjanjian kredit antara Bank Tabungan Negara dan debitor. Namun, tindakan pengambilalihan objek jaminan oleh kreditor baru (*cessionaris*) bertentangan dengan Pasal 30 ayat (5) huruf b POJK Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Pasal 613 BW, dan Pasal 12 *jo.* Pasal 20 UUHT, sehingga tindakan kreditor baru berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm. batal demi hukum. (2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Debitor Putusan Pengadilan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm. yaitu, Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung atas putusan *verstek*, karena putusan *verstek* tersebut sudah berkekuatan hukum tetap atau *inkracht*, sebagai akibat telah lewatnya jangka waktu untuk mengajukan *verzet*.

Kata Kunci : Kredit, Cessie, Hak Tanggungan, Pengalihan, Upaya Hukum.

ABSTRACT

ANANDA PUTRI FADILAH (B011171125) with the tittle “Legal Protection for Debtors On House Ownership Credit Diverted Through Cessie (Study of Decision Number 29/PDT.G/2020/PN.SGM)”. Guided by **Nurfaidah Said and Marwah**.

This study aims to analyze the legitimacy of the transfer of collateral bound by mortgage rights which is carried out through of cessie and debtor legal remedies if the collateral object for Home Ownership Credit which is bound by mortgage rights is diverted by the creditor.

The research method is empirical research. The research method is empirical research. In this research, the determination of the sample was carried out using the Purposive Sampling method with the sample Decision Number 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm. The reasearch used primary data sources and secondary data sources which were collected using field research techniques, namely interviews and library research and then studied and analyzed using qualitative analysis techniques.

The results of this reaseachr are (1) The transfer of collateral that is bound by Mortgage through Cessie is in line with the rules of law and the applicable laws and regulations. However, the act of taking over the collateral object by the new creditor (cessionaris) is contrary to Article 12 jo. Article 20 UUHT, so that the actions of new creditors based on Court Decision Number 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm are null and void. (2) Legal remedies that can be taken by the Debtor Court Decision Number 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm namely, Review of the verstek decision to the Supreme Court, because the verstek decision has permanent legally binding or inkracht, as a result of the passing timeframe for apply verzet.

Keywords : Credit, Cessie, Mortgage, Transfer, Remedies.

DAFTAR ISI

	Halaman
SKRIPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Perjanjian	12
1. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian	12
2. Asas-Asas Perjanjian	17
3. Jenis-jenis Perjanjian.....	22
4. Perjanjian Kredit.....	25
B. <i>Cessie</i>	33
1. Dasar Hukum dan Pengertian <i>Cessie</i>	33
2. Para Pihak dalam <i>Cessie</i>	35
3. Akta <i>Cessie</i>	35
C. Hukum Jaminan	40
1. Pengertian Jaminan.....	40
2. Jenis-jenis Jaminan	42
3. Kewenangan Bank atas Pengalihan Benda Jaminan	44

D. Upaya Hukum.....	49
1. Litigasi.....	49
2. Non Litigasi	50
BAB III METODE PENELITIAN	55
A. Jenis Penelitian	55
B. Lokasi Penelitian.....	55
C. Populasi dan Sampel	56
D. Jenis dan Sumber Data	56
E. Teknik Pengumpulan Data.....	57
F. Analisis Data.....	57
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	58
A. Keabsahan Pengalihan Barang Jaminan yang Diikat dengan Hak Tanggungan yang Dilakukan dengan Cara <i>Cessie</i>	58
1. Alternatif Penyelesaian Pembiayaan Macet oleh Perbankan.....	60
2. Analisis Kasus Penyelesaian Kredit Macet melalui Peralihan Hak Tagih (<i>Cessie</i>) oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.....	64
B. Upaya Hukum Debitor atas Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang Diikat dengan Hak Tanggungan yang Dialihkan oleh Kreditor.....	78
BAB V PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA.....	92
LAMPIRAN.....	98

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Utang piutang adalah suatu cara yang lazim dilakukan untuk menjaga tingkat kesehatan keuangan suatu usaha atau bisnis, khususnya dalam menjaga ketersediaan aliran dana segar (*cash flow*) yang sehat. Utang piutang merupakan perjanjian antara dua pihak dengan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak dalam perjanjian ini adalah sebagai pihak yang memberi pinjaman disebut kreditor, sedangkan pihak lainnya sebagai yang menerima pinjaman uang, yang akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan disebut debitor.¹

Perjanjian utang piutang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam yang objeknya merupakan sejumlah uang tertentu. Hal ini sebagaimana yang diatur berdasarkan Pasal 1754 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) bahwa, pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang, yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama.²

¹ Gatot Suparmono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, hlm.9.

² Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 125.

Seseorang yang mempunyai piutang memiliki hak untuk mengalihkan piutangnya kepada orang lain yang dikenal sebagai *Cessie*. Pengalihan piutang atau *Cessie* pada umumnya dilakukan oleh kreditor apabila debitor mengalami hambatan yang cukup rumit dalam melaksanakan kewajibannya atau ketika kreditor membutuhkan pelunasan yang cepat, tetapi pihak debitor belum melakukan pelunasan, sehingga kreditor memilih jalan cepat dengan melakukan *Cessie* kepada pihak ketiga.

Aspek hukum yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan *Cessie* agar dapat dianggap sah dan berlaku secara efektif adalah dengan dibuatnya Akta *Cessie*, yang selanjutnya dilakukan penyampaian pemberitahuan kepada debitor atas terjadinya *Cessie*. Peralihan piutang dengan cara *Cessie* mengakibatkan hak kreditor awal menjadi berpindah secara sepenuhnya kepada kreditor baru atau si pembeli piutang. *Cessie* tidaklah mengurangi dan/atau menambah kewajiban dari debitor, melainkan hanya terjadi proses peralihan piutang atau hanya terjadi pergantian kreditor.

Cessie tidak mengakibatkan perjanjian sebelumnya berakhir, melainkan hanya mengalihkan pemenuhan prestasi debitor kepada kreditor baru dari kreditor lama, sehingga yang beralih adalah hak tagih kreditor lama kepada kreditor baru. Dalam hal perjanjian utang piutang, perjanjian pokok diikat dengan suatu jaminan sebagai perjanjian *accessoir*-nya, sehingga perjanjian *accessoir* juga akan beralih dengan perjanjian pokok secara *Cessie* dan tidak menyebabkan perjanjian tersebut berakhir.

Sebagai contoh kasus yang terjadi di Pontianak pada tahun 2018, Niko Septian membeli piutang tagihan atas nama dari Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut BTN) Cabang Pontianak. Niko Septian selaku kreditor baru bermaksud ingin menagih pelunasan piutangnya kepada Dian Romadhon Siagian selaku debitor dan mencari keberadaannya selama 1 (satu) bulan tetapi hasilnya nihil. Kemudian, Niko Septian mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Mempawah karena keberadaan Dian Romadhon Siagian tidak diketahui. Niko Septian memohon diberikan izin untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 24440 atas objek jaminan yang terletak di Desa Sungai Raya yang semula atas nama Dian Romadhon Siagian menjadi atas nama Niko Septian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pengadilan Negeri Mempawah mengabulkan permohonan Niko Septian untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik yang merupakan objek jaminan di Kantor Pertanahan setempat yang tertuang dalam Putusan Nomor 130/Pdt.P/2018/PN.Mpw.³

Kasus serupa yang akan Penulis teliti terjadi di Kabupaten Gowa pada tahun 2020. Julius Ramli Ariffin atau *cessus* (Turut Tergugat) tidak melanjutkan angsuran pelunasan kredit dan meninggalkan jaminan Hak Tanggungan, sehingga Paulus Salasa atau *cessionaris* (Penggugat) menempuh jalur hukum karena debitor **tidak dapat ditemui dan tidak**

³ Jessica Priscilla Simanungkalit dan Hasni, 2019, "Analisis Hukum Terhadap Pembeli *Cessie* (*Cessionaris*) Atas Penguasaan Objek Hak Tanggungan (Contoh Kasus: Penetapan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 130/Pdt.P/2018/PN.Mpw)", Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta, hlm. 5.

diketahui keberadaannya. Dalam kasus tersebut, Julius Ramli Ariffin terikat perjanjian kredit No. 00004-01-02-076574-7 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 49.000.000,00 untuk jangka waktu 120 bulan (10 tahun), dengan BTN cabang Makassar yang berkedudukan di Jalan Kajaolalido Kota Makassar (kreditor), dengan angsuran perbulan sebelum dilakukannya *cessie* sebesar Rp 833.800,00 yang terdiri dari komponen pokok kredit dan bunga. Kemudian, Julius Ramli Ariffin menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00689 yang terletak di Desa Sunggumanai, Kecamatan Patalassang, Kabupaten Gowa kepada BTN Cabang Makassar yang dibebankan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya. Berdasarkan catatan administrasi milik BTN, debitor telah melakukan pembayaran angsuran selama 84 kali sebelum kredit mengalami kemacetan dan gagal bayar. Oleh karena itu, dalam kasus ini, BTN telah memberikan Surat Peringatan I tertanggal 05 September 2016 dengan Nomor Surat 650/S/Mks.Ut/CCRU/IX/2016, Surat Peringatan II tertanggal 10 Oktober 2016 dengan Nomor Surat 772/S/Mks.Ut/CCRU/X/2016, dan Surat Peringatan III tertanggal 18 April 2017 dengan Nomor Surat 784/S/Mks.Ut/CCRU/IV/2017.⁴

Selanjutnya, BTN mengirimkan Surat Pemberitahuan Penjualan Jaminan kepada debitor serta melakukan pengumuman dan mengundang investor, untuk mengajukan surat penawaran peminat barang agunan pada

⁴ Wawancara dengan Asdar Kadir, Legal PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, pada tanggal 25 Oktober 2021.

Koran Tribun Timur yang diterbitkan pada tanggal 15 Maret 2019. Kemudian, Paulus Salasa membeli piutang tagihan atas nama sejumlah Rp 37.273.006, dan melakukan penandatanganan Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*cessie*) dengan BTN, dibuat oleh Notaris dengan inisial ANM yang berkedudukan di Kabupaten Maros. Setelah melakukan penandatanganan, tanah beserta bangunan tersebut diserahkan oleh BTN kepada Paulus Salasa dan berada dalam kekuasaannya sampai sekarang.

Paulus Salasa telah berusaha menghubungi dan mencari keberadaan Julius Ramli Ariffin, tetapi hingga saat ini Paulus Salasa tidak mengetahui keberadaan yang bersangkutan. Selanjutnya, Paulus Salasa bertindak sebagai Penggugat mengajukan gugatan kepada Julius Ramli Ariffin selaku Tergugat dan PT. Bank Tabungan Negara Tbk selaku Turut Tergugat, melalui Pengadilan Negeri Sungguminasa yang kemudian dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*.

Isi dari gugatan Paulus Salasa (Penggugat) dalam kasus ini pada prinsipnya memohon agar gugatan penggugat untuk seluruhnya diterima dan dikabulkan; yaitu menyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli Piutang dengan Akta Notaris Nomor 19 tertanggal 5 Juli 2019 serta Akta Pengalihan Hak atas Tagihan (*cessie*), dengan Akta Notaris Nomor 20 tertanggal 5 Juli 2019, yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat sah; memohon agar Paulus Salasa selaku Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah serta bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Bumi Zarinda

Blok E No.17 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00689 Desa Sunggumanai, Kecamatan Patalassang, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan. Kemudian, Penggugat memohon agar diberikan izin serta kuasa seperlunya untuk mengajukan proses permohonan balik nama, yang semula atas nama Tergugat (Julius Ramli Ariffin) menjadi nama Penggugat (Paulus Salasa), serta memohon agar Turut Tergugat dalam hal ini ialah BTN untuk tunduk dan patuh terhadap putusan. Adapun hasil dari gugatan tersebut adalah dikabulkan dengan *verstek* oleh Majelis Hakim Pengadilan Sungguminasa pada Putusan Pengadilan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm.

Setelah dikeluarkannya putusan tersebut, Penggugat atau kreditor baru telah sah memiliki sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang didapatkan dari hasil jual beli piutang (*cessie*) dengan pihak bank. Namun, hal yang menjadi perhatian Penulis ialah dalam prosesnya pengalihannya dilakukan dengan tidak memberitahu pihak debitor dan tidak melalui lembaga lelang. Padahal, debitor telah melakukan sebagian kewajibannya dengan membayar angsuran, tetapi kemudian pengalihan kepemilikan tersebut telah mendapatkan kekuatan hukum dari pengadilan, sehingga menurut putusan tersebut telah terjadi pengalihan secara sah.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Sgm, Penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai apakah pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan dapat dilakukan dengan *cessie*. Kemudian, bentuk upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh

pihak debitor apabila kredit kepemilikan rumahnya telah dialihkan kepada kreditor baru, sementara pihak debitor telah melakukan sebagian kewajibannya, yaitu membayar 84 kali angsuran sebelum pembayarannya macet, sehingga debitor setidaknya memiliki sebagian hak atas tanah dan bangunan di atasnya tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, Penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie* dan upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka Penulis menarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie*?
2. Bagaimana upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah:

1. Mengetahui dan menganalisis keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie*.
2. Mengetahui dan menganalisis upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, Penulis mengharapkan agar penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoretis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan menambah pengetahuan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum jaminan.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan (literatur) atau bahan bacaan dalam perpustakaan dan bermanfaat untuk penelitian-penelitian yang akan datang.
2. Secara Praktis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan untuk melatih mengembangkan pola pikir yang sistematis, sekaligus untuk mengukur kemampuan Penulis dalam menerapkan ilmu yang telah diperoleh.
 - b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi Penulis, praktisi hukum, aparat penegak hukum dan pihak-pihak

lain yang terkait, serta berguna dalam menyelesaikan masalah yang diteliti.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian Hukum yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Kredit Pemilikan Rumah Yang Dialihkan Secara *Cessie* (Studi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/Pn.Sgm)” adalah asli yang dilakukan oleh Penulis berdasarkan isu hukum yang berkembang yang dilakukan dengan berbagai pendekatan untuk menganalisis isu hukum tersebut. Adapun yang menjadi perbandingan Penulis dari 2 (dua) penelitian berikut:

- a. Otto Sigit, *Upaya Hukum Debitor Dari Kerugian Akibat Pengalihan Hak Tagih (Cessie) Oleh Kreditor (Studi Pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Malang)* Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya 2018. Penelitian tersebut berfokus pada dua hal, yaitu untuk mengetahui bentuk kerugian yang dialami pihak nasabah setelah dilakukan Pengalihan Hak Tagih (*Cessie*) oleh Bank selaku kreditor dan bagaimana upaya hukum debitor dari kerugian akibat Pengalihan Hak Tagih (*Cessie*) oleh Bank selaku kreditor. Hasil penelitian tersebut mengemukakan bahwa BTN memiliki landasan hukum yang kuat, Prosedur Penyelesaian Kredit Macet merupakan cara yang dipraktekan BTN dalam melakukan Restrukturisasi Kredit, dalam prosedur tersebut, BTN memiliki kebijakan dan mekanisme yang sudah diatur sebaik mungkin untuk menghindari kerugian dari Bank, maupun debitor. Prosedur

Pengalihan Piutang (*Cessie*) atau oleh BTN disebut Prosedur Jual Beli Piutang merupakan salah satu dari prosedur yang dilaksanakan oleh BTN terhadap kredit yang bermasalah, prosedur ini dilaksanakan oleh BTN pada Kredit yang sudah jelas Macet, dengan didahului oleh SP 1 sampai SP 3, juga dengan somasi pada kreditor yang akan dikenakan *cessie*. Perbedaan fokus penelitian antara Penulis dengan penelitian tersebut, yaitu Penulis mengkaji mengenai keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie* dan upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor.

- b. Mohammad Wisno Hamin, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitor) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jurnal *Lex Crimen* Volume VI, Nomor 1, Januari-Februari 2017. Penelitian tersebut membahas mengenai upaya perlindungan Hukum bagi nasabah (debitor) sebagai konsumen pengguna jasa bank dan bagaimana pertanggungjawaban bank jika terjadi risiko terkait perjanjian kredit bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya perlindungan bagi nasabah debitor terhadap risiko yang dialaminya dalam perjanjian kredit bank selain dapat dilakukan dengan penerapan Pasal 18 UUPK. Perjanjian kredit merupakan perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit tersebut

telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko), sehingga menerima saja syarat-syarat yang disodorkan oleh pihak bank, karena jika tidak demikian calon debitor tidak akan mendapatkan kredit yang dimaksud. Perbedaan fokus penelitian antara Penulis dengan penelitian tersebut yaitu Penulis mengkaji mengenai keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie* dan upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris, yaitu suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵ Perjanjian diatur berdasarkan Pasal 1313 Buku III BW, yaitu “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian dapat dibuat baik secara lisan maupun tertulis berupa akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis biasanya diperuntukkan untuk kepentingan pembuktian.⁶

Sejalan dengan uraian di atas, terdapat beberapa pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh para ahli, yaitu sebagai berikut:

- a. Menurut KRMT Tirtodiningrat mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁷
- b. Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa mendefinisikan perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang

⁵ Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm. 1.

⁶ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Cetakan Ketiga, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 79.

⁷ Agus Yudha Hernoko, 2017, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm. 16.

atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁸

- c. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁹

Berdasarkan beberapa pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian akan menimbulkan suatu hubungan hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi konsekuensi yuridis (*legally concluded contract*).¹⁰ Pasal 1320 BW merupakan instrumen hukum pokok untuk menguji keabsahan perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak. Berdasarkan Pasal 1320 BW terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat, yaitu pernyataan kehendak para pihak secara timbal balik dalam memberikan persetujuannya (*toestemming*).

Selanjutnya Pasal 1321 BW mengatur bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 78.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-IX, Bandung: Mandar Maju, hlm. 4.

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia Cet.1*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 228.

diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”, dan dalam perkembangannya juga diatur mengenai penyalahgunaan keadaan, sebagai unsur yang bisa menyebabkan “pernyataan sepakat” menjadi tidak sah.¹¹

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Maksud dari “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” adalah pihak yang dapat membuat suatu perjanjian adalah mereka yang telah dewasa. Berdasarkan Pasal 330 BW, ditentukan sebagai berikut :

- 1) Bila peraturan-peraturan menggunakan istilah "belum dewasa", maka sejauh mengenai penduduk Indonesia, dengan istilah ini dimaksudkan semua orang yang belum genap 21 tahun dan yang sebelumnya tidak pernah kawin.
- 2) Bila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.
- 3) Dalam pengertian perkawinan tidak termasuk perkawinan anak-anak.

Kemudian, dalam praktiknya saat ini, penentuan batas usia kecakapan dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku mengatur terkait usia dewasa yaitu berumur 18 Tahun, atau di bawah 18 Tahun tetapi telah menikah serta tidak

¹¹ Anwar Borahima, “Bincang Hukum Perdata (BHP): Tentang Syarat Sahnya Perjanjian Bagian Sepakat”, YouTube, 28 Desember 2022, <https://www.youtube.com/watch?v=W13SUUjyycs>

ditaruh di bawah pengampuan. Ketentuan mengenai usia dewasa sebagaimana yang dimaksud sebelumnya diakomodir dan diatur beberapa undang-undang misalnya, Pasal 47 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, dan Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Ketentuan tersebut juga didukung oleh Putusan Mahkamah Agung melalui Rapat Kamar Perdata tanggal 14-16 Maret 2012.¹²

c. Suatu hal tertentu

Maksud dari “suatu hal tertentu” adalah suatu perjanjian harus mengenai suatu hal (*certainty of terms*), yang diperjanjikan tersebut yaitu hak dan kewajiban. Pasal 1333 BW ayat (1) lebih lanjut mengatur bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Kemudian berdasarkan Pasal 1332 BW mengatur

¹² Anwar Borahima, “Bincang Hukum Perdata (BHP): Tentang Syarat Sahnya Perjanjian Bagian Kedua”, YouTube, 28 Desember 2022, <https://www.youtube.com/watch?v=045NTH4Vnbk>

bahwa, “hanya barang-barang yang diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.¹³

d. Suatu sebab yang halal

Syarat ini merupakan syarat yang mengatur bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*). Selanjutnya, Pasal 1335 dan 1337 BW mengatur bahwa, suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.¹⁴

Syarat sahnya perjanjian yang diatur berdasarkan BW dapat digolongkan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu sepakat dan kecakapan, karena hal ini mengenai orang-orang yang mengadakan perjanjian. Di samping itu, dua syarat terakhir yaitu, suatu hal dan sebab yang halal dinamakan syarat objektif karena merupakan objek dari perjanjian itu sendiri.¹⁵

Dalam hal suatu syarat tidak terpenuhi, maka terdapat 2 (dua) akibat hukum. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka salah

¹³ Retna Gumanti, 2012, “*Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)*”, Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 5 Nomor 1, Universitas Negeri Gorontalo, hlm. 8.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 9.

¹⁵ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 17.

satu pihak berhak meminta permohonan pembatalan perjanjian, tetapi perjanjian masih tetap berlaku hingga dibatalkannya perjanjian. Namun, terdapat pengecualian dalam keadaan tertentu, berdasarkan Pasal 446 BW apabila seseorang yang berada dalam pengampuan saat membuat suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Selanjutnya, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau sejak semula dianggap tidak pernah ada.¹⁶

2. Asas-Asas Perjanjian

Adapun beberapa asas penting dalam hukum adalah sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Konsensualisme merupakan asas yang esensial dari suatu perjanjian karena menentukan adanya suatu perjanjian. Konsensual memiliki arti bahwa perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian.¹⁷ Hal ini sejalan dengan Pasal 1338 ayat (1) BW yang memuat aturan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 20 *et seq.*

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 85.

Istilah “secara sah” bermakna bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah menurut hukum adalah mengikat karena terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.¹⁸

Asas konsensualisme merupakan roh dari suatu perjanjian. Hal ini terlihat dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya yang disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Dalam BW cacat kehendak meliputi tiga hal, yaitu:¹⁹

- 1) Kesesatan atau *dwaling*;
- 2) Penipuan atau *bedrog*; dan
- 3) Paksaan atau *dwang*.

Apabila kata sepakat yang diberikan para pihak tidak berada dalam kerangka yang sebenarnya, dalam arti terdapat cacat kehendak, maka hal ini akan mengancam eksistensi kontrak atau perjanjian itu sendiri.²⁰ Namun, perkembangan hukum perjanjian di Indonesia dalam BW mengatur bahwa alasan pembatalan perjanjian hanya berdasarkan Pasal 1321 BW. Selain dalam Pasal 1321 BW tersebut, alasan pembatalan perjanjian juga telah

¹⁸ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, hlm. 120 *et seq.*

¹⁹ *Ibid*, hlm. 122.

²⁰ *Ibid*.

berkembang dengan adanya doktrin penyalahgunaan keadaan. Perkembangan doktrin penyalahgunaan keadaan ini, tidak hanya dikenal di negara-negara yang menganut sistem hukum *civil law*, tetapi juga dikenal dalam sistem hukum *common law*. Kemudian, dalam sistem hukum *civil law* (misalnya negara Belanda) doktrin penyalahgunaan keadaan ini dikenal dengan *misbruik van omstandigheden* dan saat ini sudah dimasukkan dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)*.²¹

b. Asas Daya Mengikat Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Pada dasarnya janji itu mengikat sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Asas daya mengikat kontrak (*the binding force of contract*) dipahami sebagai mengikatnya kewajiban traktual (terkait isi perjanjian atau prestasi) yang harus dilaksanakan para pihak. Untuk memberikan kekuatan daya mengikatnya perjanjian atau kontrak, maka kontrak yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku atau mengikatnya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.²²

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola

²¹ H.P. Panggabean, 2001, *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan hukum di Belanda)*, Jakarta: Liberty, hlm. 33.

²² *Ibid*, hlm. 123 et seq.

hubungan hukumnya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³ Berdasarkan asas ini, terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan, dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian. Oleh karena itu, berdasarkan asas kebebasan berkontrak seseorang mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian.²⁴

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi:²⁵

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Meskipun asas ini berlaku, kebebasan berkontrak tetap dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan baik dengan kesusilaan dan ketertiban umum.²⁶

²³ *Ibid*, hlm. 109.

²⁴ *Ibid*, hlm. 110.

²⁵ *Ibid*, hlm. 110 *et seq.*

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 84.

d. Asas Iktikad Baik (*Good Faith/Te Goede Trouw*)

Iktikad baik merupakan terjemahan dari *goede trouw* dalam bahasa Belanda, yaitu dengan kebenaran dan maksud yang baik.²⁷ Pasal 1338 ayat (3) BW mengatur bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*contractus bonafidei*-kontrak berdasarkan iktikad baik). Oleh karenanya, dapat dikatakan bahwa perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.²⁸ Rumusan Pasal 1338 ayat (3) BW tersebut mengindikasikan bahwa iktikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 BW, tetapi iktikad baik disyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu perjanjian, bukan hanya sebatas pada pembuatan suatu perjanjian.

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Berdasarkan Pasal 1315 BW *jo.* Pasal 1340 BW, asas kepribadian dapat dimaknai bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja.²⁹ Hal tersebut berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya

²⁷ Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 280.

²⁸ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, hlm. 134.

²⁹ Muhammad Teguh Pangestu, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Cetakan Pertama, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), hlm. 95.

dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Namun, ketentuan-ketentuan di atas dikecualikan dengan Pasal 1317 BW yang memuat aturan, sebagai berikut:

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penepatan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu.”

Berdasarkan uraian pasal di atas, dapat dipahami bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan syarat yang ditentukan.

3. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian terbagi berdasarkan beberapa kriteria masing-masing yang akan diuraikan sebagai berikut:

a) Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja (terhadap lawan janjinya), sedangkan pada pihak yang lain hanya ada hak saja, misalnya hibah, perjanjian kuasa tanpa upah, dan perjanjian penanggungan (*borgtocht*).³⁰ Kemudian, perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban (dan

³⁰ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Pertama, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 42.

karenanya hak juga) kepada kedua belah pihak, dan serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Seperti jual-beli, sewa, menyewa, dan tukar-menukar.³¹

b) Perjanjian Cuma-cuma, dan Perjanjian atas Beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan terhadap satu pihak saja, misalnya pinjam-pakai cuma-cuma.³² Perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontraprestasi pihak lain, di mana kontraprestasinya bukan semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau hanya sekadar menerima kembali prestasinya sendiri.³³

c) Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, dan berjumlah terbatas yang diatur secara khusus di dalam BW, misalnya perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, dan pinjam meminjam. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas, misalnya perjanjian waralaba atau *franchise*.³⁴

³¹ *Ibid*, hlm. 43.

³² Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 86.

³³ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 39.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 87.

d) Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian riil

Perjanjian konsensuil ialah perjanjian di mana kata sepakat antara para pihak sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.³⁵ Perjanjian berdasarkan BW pada umumnya bersifat konsensuil, kecuali beberapa perjanjian tertentu (yang riil dan formil).³⁶ Di samping itu, perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi apabila barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.³⁷ Oleh karena itu, perjanjian riil tidak hanya mensyaratkan kesepakatan seperti perjanjian konsensuil, tetapi juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya, sebagai contoh yaitu perjanjian penitipan barang dan pinjam pakai.

e) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir

Perjanjian kebendaan merupakan pelaksanaan dari perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual-beli. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian maka timbul hak dan kewajiban para pihak.³⁸

³⁵ *Ibid*, hlm. 88.

³⁶ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 48.

³⁷ *Ibid*, hlm. 49.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Loc.Cit*.

4. Perjanjian Kredit

Apabila merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), pengertian 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.”

Berdasarkan uraian jenis perjanjian sebelumnya, Perjanjian kredit merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) karena tidak diatur secara khusus dalam BW. Menurut Sutarno, perjanjian kredit sebagian mirip dengan perjanjian pinjam-meminjam, dalam hal ini pinjam-meminjam uang, seperti yang diatur dalam Buku III BW, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu UU Perbankan.³⁹ Demikian, perjanjian kredit memiliki identitas sendiri, tetapi dasar perjanjian kredit sebagian masih mengacu pada ketentuan Buku III BW. Umumnya pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, yaitu:

a. Debitor

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

³⁹ Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hlm. 96.

Pembayaran Utang (UU Kepailitan), bahwa “Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.”

b. Bank

Dalam hal perjanjian kredit, bank merupakan kreditor atau pihak yang memberikan kredit (pinjaman uang) kepada debitor. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 UU Perbankan, mengatur 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.”

Selain berdasarkan UU Perbankan, beberapa ahli juga mengemukakan definisi tentang bank. Menurut Kasmir, Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.⁴⁰

Terdapat beberapa pihak dalam perjanjian kredit perbankan, yaitu bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor. Dalam hal ini, nasabah atau debitor jasa perbankan disebut sebagai konsumen. Oleh karena itu, berlaku Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan),

⁴⁰ Kasmir, 2008, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 11.

khususnya bagi perlindungan debitur bank selaku konsumen dalam kegiatan perjanjian kredit atau pembiayaan bank.

Debitur dalam perjanjian kredit bank adalah konsumen sebagaimana yang diatur berdasarkan Pasal 1 Angka (3) POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yaitu :

“Konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada Perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.”

Pengertian perlindungan konsumen dirumuskan berdasarkan Pasal 1 Angka (4) POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan bahwa “Perlindungan Konsumen dan Masyarakat adalah upaya untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman atas produk dan/atau layanan PUJK yang akan digunakan atau dimanfaatkan oleh Konsumen dan/atau masyarakat, dan upaya memberikan kepastian hukum untuk melindungi Konsumen dalam pemenuhan hak dan kewajiban Konsumen di sektor jasa keuangan”. Dengan demikian, perbankan memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen berupa layanan informasi yang diatur lebih lanjut berdasarkan Pasal 16 POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yaitu :

- (1) PUJK wajib menyediakan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang jelas, akurat, benar, mudah diakses, dan tidak berpotensi menyesatkan Konsumen.
- (2) PUJK wajib menggunakan istilah, frasa, dan/atau kalimat yang sederhana dalam Bahasa Indonesia dan mudah dimengerti

- oleh Konsumen pada setiap dokumen mengenai informasi produk dan/atau layanan.
- (3) PUJK wajib menggunakan huruf, tulisan, simbol, diagram, dan tanda yang dapat dibaca secara jelas dalam dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - (4) PUJK wajib memberikan penjelasan atas istilah, frasa, kalimat dan/atau simbol, diagram dan tanda yang belum dipahami oleh Konsumen dalam dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - (5) Dalam hal produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan digunakan oleh calon Konsumen dan/atau Konsumen negara asing, dokumen mengenai produk dan/atau layanan menggunakan Bahasa Indonesia dan harus disandingkan dengan bahasa asing.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan informasi ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Dengan demikian, tidak adil bagi konsumen jika kepentingan konsumen tidak seimbang dan direndahkan. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian kredit kedudukan debitor atau nasabah disamakan kedudukannya dengan nasabah yang dilindungi hak dan kepentingannya berdasarkan POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Dalam rangka melindungi nasabah debitor dalam perjanjian kredit, berdasarkan POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berperan untuk memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan konsumen.⁴¹ Ketentuan tersebut diatur berdasarkan Pasal 41 dan Pasal 42 POJK tersebut, bahwa :

Pasal 41

- (1) PUJK dilarang mengenakan biaya kepada Konsumen dalam melaksanakan kebijakan dan prosedur layanan pengaduan.

⁴¹ Marwah, "Peran Otoritas Jasa Keuangan dalam Penyelesaian Pengaduan Konsumen Sektor Jasa Keuangan", 2018, Jurnal Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 1, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin, Makassar, hlm. 243.

- (2) Ketentuan mengenai layanan pengaduan dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai layanan pengaduan Konsumen di sektor jasa keuangan.

Pasal 42

- (1) Dalam hal layanan pengaduan Konsumen oleh PUJK tidak tercapai kesepakatan, Konsumen dapat melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau melalui pengadilan.
- (2) Penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui 1 (satu) LAPS Sektor Jasa Keuangan.
- (3) Ketentuan mengenai LAPS Sektor Jasa Keuangan dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai LAPS Sektor Jasa Keuangan

Kemudian, dalam filosofi pembayaran kembali kredit, terdapat dua dasar analisis debitur dalam pemberian kredit, yaitu iktikad baik atau kemauan membayar (*willingness of payment*) dan kemampuan membayar (*ability of payment*), merupakan indikator untuk menentukan karakter calon debitur diperlukan peninjauan *track record* secara kuantitatif terhadap kualitas riwayat kredit calon debitur, yang ditandai melalui pengecekan kolektibilitas.⁴² Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, terdapat beberapa tingkat kolektibilitas kredit yang merupakan klasifikasi status keadaan pembayaran angsuran bunga atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana, yang ditanamkan dalam surat-

⁴² Mengetahui Kolektibilitas (Kol) Kredit Perbankan Kaitannya Dengan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT), <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html>, diakses pada tanggal 08 Oktober 2022 Pukul 21.21 WITA.

surat berharga atau penanaman lainnya. Tingkatan kolektibilitas kredit tersebut terbagi menjadi 5 golongan, yaitu:⁴³

1. Kolektibilitas 1 (Lancar), apabila debitor selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit.
2. Kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus), apabila debitor menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-90 hari.
3. Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar), apabila debitor menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91-120 hari.
4. Kolektibilitas 4 (Diragukan), apabila debitor menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 121-180 hari.
5. Kolektibilitas 5 (Macet), apabila debitor menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari.

Selanjutnya, Perjanjian kredit pada umumnya diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan, salah satunya ialah hak tanggungan. Pengertian dari Hak Tanggungan itu sendiri diatur berdasarkan Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), bahwa:

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

Namun, perputaran uang yang terjadi melalui kredit tidak selalu berjalan dengan lancar. Ada kalanya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Dengan kata lain, debitor kesulitan untuk mengembalikan

⁴³ Tingkatan Skor Kredit di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20597>, diakses pada tanggal 08 Oktober 2022 Pukul 21.34 WITA.

pinjaman atau utangnya kepada bank. Dalam kondisi tersebut, terdapat beberapa mekanisme penyelesaian yang dapat dijalankan oleh perbankan, salah satunya adalah pengalihan piutang melalui *Cessie*.

Dalam pengaturan suatu perjanjian utang-piutang, *Cessie* atau pengalihan piutang mengakibatkan beralihnya suatu piutang dari kreditor lama kepada kreditor baru. Kemudian, debitor akan melakukan pemenuhan prestasi kepada kreditor baru sebagai pengganti kreditor lama. Dengan demikian, dalam sebuah perjanjian kredit adakalanya pihak perbankan selaku kreditor mengalihkan piutangnya kepada pihak lain selaku kreditor baru dalam perjanjian kredit.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, apabila perjanjian pokoknya yang dijamin dengan hak tanggungan beralih kepada pihak ketiga, maka karena hukum hak tanggungan tersebut ikut beralih. Sama halnya jika merujuk pada Pasal 1533 BW, yang memuat aturan bahwa, segala sesuatu yang berkaitan dengan piutang juga serta-merta beralih demi hukum, seperti penanggungan, hak istimewa, dan hipotek. Perjanjian kredit yang dibebankan Hak Tanggungan menempatkan posisi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dan debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Kewenangan kreditor dalam mengalihkan jaminan utang baru timbul dari perjanjian obligatoir atau perjanjian pokok yang

mendasarinya, sehingga dengan beralihnya piutang yang padanya melekat jaminan utang maka beralih pula jaminan utangnya.

Ketentuan yang diuraikan diatas merupakan ketentuan umum yang diatur berdasarkan BW. Di samping itu, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUHT, mengatur 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 yang baru.”

Berdasarkan uraian pasal tersebut, mempertegas bahwa piutang dengan jaminan utang berupa Hak Tanggungan dapat beralih dengan beberapa cara yang mengakibatkan Hak Tanggungan tersebut ikut beralih kepada kreditor baru karena hukum.

Pengalihan piutang atau *Cessie* kepada kreditor baru tidak berarti mengalihkan objek jaminan yang terikat pada suatu perjanjian kredit, melainkan hanya mengalihkan piutang (yang menimbulkan adanya hak tagih) dari kreditor lama kepada kreditor baru. Artinya, hak tagih kreditor lama kepada debitor berpindah ke kreditor baru.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit tersebut dapat dilakukan hanya bila debitor bersangkutan telah wanprestasi atau cedera janji. Hak Tanggungan dapat dieksekusi dengan 3 (tiga) cara, yaitu:⁴⁴

⁴⁴ Salim H.S., 2019, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cetakan Ke-19, Depok: RajaGrafindo Persada, hlm.190 *et seq.*

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.
3. Eksekusi di bawah tangan atau penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan jika dengan cara ini akan diperoleh harga tertinggi.

B. Cessie

1. Dasar Hukum dan Pengertian Cessie

Istilah *Cessie* tidak dikenal di dalam BW, tetapi berdasarkan Pasal 613 ayat (1) BW mengatur bahwa penyerahan akan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Selanjutnya,

berdasarkan Pasal 613 ayat (2) BW mengatur bahwa, agar penyerahan piutang dari kreditor lama kepada kreditor baru mempunyai akibat hukum kepada debitor, maka penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada debitor, atau debitor menyetujuinya dan mengakui secara tertulis.⁴⁵ Dalam hal *Cessie*, perbuatan hukum sudah selesai dengan dibuatnya akta *Cessie*, pemberitahuan itu hanya dilakukan supaya debitor mengetahui dan kemudian terikat oleh adanya *Cessie* itu.⁴⁶

Penyerahan piutang atas nama yang diatur berdasarkan Pasal 613 BW merupakan suatu *jurisdische levering* atau perbuatan hukum pengalihan hak milik. Hal ini diperlukan karena berdasarkan BW perjanjian jual beli dalam hal ini jual-beli piutang, hanya bersifat konsensual obligatoir. Artinya, baru meletakkan hak dan kewajiban penjual dan pembeli, tetapi belum mengalihkan kepemilikan.⁴⁷

Cessie merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, di mana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain.⁴⁸ Kemudian, Sri Soedewi mendefinisikan *Cessie* sebagai penyerahan piutang atas nama yang dilakukan dengan cara membuat akta autentik atau akta di bawah tangan, kemudian dilakukan pemberitahuan

⁴⁵ Suharnoko dan Endah Hartati, 2005, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 102.

⁴⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 70.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 103.

⁴⁸ Rachmad Setiawan dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, Jakarta: National Legal Reform Program, hlm. 39.

mengenai adanya penyerahan itu oleh juru sita kepada debitor dari piutang tersebut. Peralihan piutang atas nama demikian dipakai sebagai jaminan (tambahan jaminan) utang dalam praktik perbankan.⁴⁹

2. Para Pihak dalam *Cessie*

Para pihak yang terlibat dalam *Cessie* terdiri atas beberapa istilah, yaitu sebagai berikut:⁵⁰

- a) *Cedent*, yaitu pihak yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditor asal);
- b) *Cessionaris*, yaitu pihak yang menerima penyerahan hak tagihan atas nama; dan
- c) *Cessus*, yaitu pihak tetap yang tidak berganti. *Cessus* adalah debitor, yaitu pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang kepada *cessionaris*.

3. Akta *Cessie*

Istilah akta merupakan terjemahan dari kata *akte* dalam bahasa Belanda. Dalam arti luas, akta dapat berarti perbuatan hukum (*rechts handeling*), sedangkan dalam arti sempit akta merupakan surat tulisan yang dibuat sebagai bukti suatu perbuatan hukum, tulisan sebagai sesuatu dapat dibedakan antara surat autentik dan di bawah tangan.⁵¹

Adapun pengertian akta menurut para ahli, yaitu:

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 43.

⁵⁰ J. Satrio, 1991, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Compensatie, & Percampuran Hutang*, Bandung: Alumni, hlm. 24 *et seq.*

⁵¹ Andi Hamzah, *Op.Cit*, hlm. 33.

- 1) Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵²
- 2) Subekti menegaskan bahwa surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani.⁵³

Sebuah surat untuk dapat digolongkan sebagai akta harus ditandatangani oleh para pihak. Hal ini diatur berdasarkan Pasal 1869 BW, yang memuat aturan bahwa:

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”

Oleh karena itu, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani.⁵⁴ Penandatanganan yang dimaksud dalam hal ini yaitu membubuhkan nama dari si penandatanganan dengan cara ditulis tangan atas kehendaknya sendiri, sehingga membubuhkan paraf, yaitu singkatan tanda tangan saja dianggap belum cukup.⁵⁵ Keharusan adanya tanda tangan bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau akta yang dibuat oleh orang lain. Di samping itu, fungsi tanda tangan ialah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.⁵⁶

⁵² Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 149.

⁵³ Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermesa, hlm. 178.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit.*.

⁵⁵ *Ibid*, hlm.150.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 149.

Berdasarkan ketentuan yang diatur berdasarkan Pasal 1876 BW, akta dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

a. Akta autentik (*authentieke akte*)

Pengertian akta autentik diatur berdasarkan Pasal 1868 BW, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Senada dengan penjelasan di atas, Subekti mengemukakan bahwa akta autentik atau akta resmi adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut.⁵⁷

Berdasarkan Pasal 1870 BW, suatu akta autentik atau akta resmi mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik atau akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.⁵⁸

Berdasarkan Pasal 1 UUJN jo. Pasal 1868 BW, satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris. Demikian, akta autentik dapat dibuat oleh atau di hadapan

⁵⁷ Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm. 179.

⁵⁸ *Ibid.*

pejabat umum, yaitu notaris atau pejabat lain (bukan pejabat umum) yang ditunjuk untuk itu oleh undang-undang, seperti panitera, jurusita, pegawai pencatat sipil, dan sebagainya.⁵⁹ Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang tidak berwenang dan tidak berkemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, maka tidak dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.⁶⁰

Akta yang dibuat oleh pejabat disebut *ambtelijke akte*, *process verbal akte*, misalnya berita acara pemeriksaan polisi atau panitera dalam persidangan, sedangkan akta yang dibuat oleh para pihak disebut *partij akte* yang inisiatifnya datang dari para pihak yang berkepentingan, misalnya akta notariil jual-beli, sewa-menyewa, dan sebagainya.⁶¹

b. Akta di bawah tangan (*onderhands akte*)

Akta di bawah tangan adalah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum.⁶² Akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.⁶³ A. Ridwan Halim mengemukakan bahwa, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm. 154.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 155.

⁶¹ I. G. Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Jakarta: Kesaint Blanc, hlm. 8.

⁶² Subekti, 1985, *Loc.Cit*.

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm. 158.

para pihak tanpa disaksikan atau bukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti dari suatu perbuatan hukum yang mereka lakukan.⁶⁴ Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tanda tangannya, dalam arti bahwa mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi atau autentik. Namun, apabila tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut.⁶⁵

Akta mempunyai dua fungsi penting, yakni fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Fungsi formil dari suatu akta ialah untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, maka harus dibuat suatu akta. Dalam hal ini, akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum, sedangkan fungsi sebagai alat bukti sudah jelas dari definisi akta yang diuraikan sebelumnya bahwa akta dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulis suatu

⁶⁴ A. Ridwan Halim, 1988, *Hukum Acara Perdata dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 91.

⁶⁵ Subekti, 1985, *Loc.Cit.*

perjanjian dalam bentuk akta tidak membuat sahnya perjanjian, melainkan agar dapat digunakan sebagai alat bukti kemudian hari.⁶⁶

C. Hukum Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari kata *zekerheid* atau *cautie* dalam bahasa Belanda, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditor yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima oleh debitur terhadap kreditornya.⁶⁷

Istilah jaminan yang juga lazim disebut sebagai agunan diatur dalam Pasal 1 Angka (23) UU Perbankan, yaitu “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.⁶⁸ Dengan kata lain, jaminan merupakan keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sejalan dengan hal tersebut, menurut Hartono Hadisoeparto, pengertian jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm. 160.

⁶⁷ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 66.

⁶⁸ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm. 21.

untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁶⁹

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului dengan perjanjian pokoknya. Pada praktiknya, perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit, utang piutang, atau pinjam meminjam uang. Dalam perjanjian utang piutang, diperjanjikan pula antara debitor dan kreditor bahwa pinjamannya tersebut dibebani pula dengan suatu jaminan, yang selanjutnya diikuti dengan pengikatan jaminan. Oleh karena itu, perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir*, tambahan, atau ikutan.⁷⁰

Perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.⁷¹ Sifat *accessoir* dari hak jaminan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum tertentu, seperti:⁷²

- a) Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b) Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka batal pula perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan;
- c) Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka beralih pula perjanjian jaminannya;
- d) Bila perjanjian pendahuluannya beralih karena *Cessie* dan *Subrogatie*, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa penyerahan khusus;
- e) Bila perjanjian jaminan berakhir atau hapus, perjanjian pendahuluannya tidak dengan sendirinya berakhir atau hapus.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 22.

⁷⁰ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 86.

⁷¹ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm. 30.

⁷² Rachmadi Usman, *Loc.Cit*.

Pada prinsipnya, tidak semua benda dapat dijadikan objek jaminan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non-bank, tetapi benda yang dapat dijadikan objek jaminan adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁷³

- a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b) Tidak melemahkan potensi (kekuatan si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; dan
- c) Memberikan kepastian kepada kreditor, dalam arti barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit (debitor).

2. Jenis-jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Adapun uraian penjelasan dari masing-masing jenis jaminan di atas adalah sebagai berikut:

a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan berasal dari istilah *borgtocht*. Subekti mendefinisikan jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditor) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si-berutang (debitor). Tujuan dari jaminan adalah untuk pemenuhan kewajiban debitor yang dijamin pemenuhannya seluruhnya atau sampai suatu bagian tertentu, harta benda si-penanggung (penjamin) dapat disita dan dilelang berdasarkan ketentuan perihal pelaksanaan eksekusi putusan

⁷³ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm. 27.

pengadilan.⁷⁴ Sedangkan, menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, bahwa jaminan perorangan atau *borgtocht* merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya.⁷⁵ Oleh karena itu, jaminan perorangan adalah pihak yang menyatakan atau menjamin debitor akan melunasi utangnya kepada kreditor dalam hal debitor melakukan wanprestasi.⁷⁶

Perjanjian perorangan atau *borgtocht* dikenal dalam istilah perbankan sebagai *personal guarantee*. Selain itu, dikenal juga istilah *company (corporate) guarantee*, yaitu jaminan perusahaan yang dalam praktik berupa surat keterangan dari pimpinan perusahaan perihal keabsahan, kedudukan, dan penghasilan dari pihak yang meminta jaminan.⁷⁷

b. Jaminan Kebendaan

Berdasarkan Pasal 499 BW dirumuskan bahwa menurut paham undang-undang, yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 503 BW dikemukakan bahwa tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tidak bertubuh. Demikian,

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 218.

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 217.

⁷⁶ Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Jakarta: CV Mandar Maju, hlm. 211.

⁷⁷ *Ibid*.

ketentuan yang telah dijabarkan sebelumnya dapat diketahui bahwa benda adalah barang baik benda tetap maupun tidak tetap.⁷⁸ Jaminan kebendaan dapat terbagi atas empat jenis, di antaranya adalah:⁷⁹ Hak Tanggungan, Hipotek, Gadai, dan Fidusia.

3. Kewenangan Bank atas Pengalihan Benda Jaminan

Secara umum, kewenangan bank dalam mengalihkan suatu jaminan utang tidak ditemukan secara eksplisit. Hal ini disebabkan karena sifat dari suatu jaminan yaitu *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya. Artinya, peralihan suatu jaminan utang terjadi apabila piutang pada perjanjian pokok yang padanya melekat jaminan utang tersebut beralih terlebih dahulu ke pihak lain.

Piutang merupakan suatu benda bergerak tak berwujud, yang juga tunduk pada asas-asas hukum kebendaan dalam hukum perdata. Berdasarkan kaidah hukum perjanjian, kreditor disebut sebagai pihak yang berpiutang dan debitor adalah pihak yang berutang. kreditor merupakan pemegang hak milik atas piutang.

Pemegang hak milik atas suatu benda memiliki kebebasan mempergunakan hak miliknya itu asal tidak bertentangan dengan hukum dan tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Artinya, pemegang hak milik atas suatu benda juga bebas mengalihkan hak

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 212.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 213.

miliknya jika diperlukan. Sejalan dengan itu, berdasarkan Pasal 584

BW, memuat aturan bahwa:

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

Ketentuan tersebut menjelaskan bagaimana peralihan suatu benda tepatnya pada kutipan bahwa “..dan karena penunjukan atas penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”, maka piutang dari perjanjian kredit dapat dipindahkan hak miliknya atau dialihkan oleh seorang yang berhak atas pengalihan tersebut.

Oleh karena itu, dapat ditemukan unsur-unsur yang meliputi pasal tersebut, yaitu penyerahan kepemilikan, berdasarkan suatu peristiwa perdata, dan kewenangan berbuat bebas. Berkaitan dengan penyerahan kepemilikan, dalam doktrin dikenal 3 (tiga) macam penyerahan, yaitu:⁸⁰

1. Penyerahan untuk dipegang sebagai jaminan;
2. Penyerahan untuk dinikmati (contohnya penyerahan kepada penyewa); dan
3. Penyerahan untuk dimiliki (contohnya penyerahan dari tangan ke tangan).

⁸⁰ Rachmad Setiawan dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, Jakarta: National Legal Reform Program, hlm. 10.

Dalam hal pengalihan atau penyerahan piutang sebagai benda melalui suatu jual beli, maka yang beralih adalah piutang atas prestasi yang timbul dari perjanjian kredit dari kreditor lama kepada kreditor baru yang padanya dialihkan atau diserahkan piutang tersebut. Akibatnya ialah hak menagih kreditor lama berpindah kepada kreditor baru tersebut. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1533 BW mengatur bahwa: "Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya, seperti penanggungan-penanggungan, hak istimewa, dan hipotek-hipotek"

Demikian, menurut Penulis, uraian pasal tersebut dapat dikatakan bahwa penyerahan atau pengalihan suatu tagihan meliputi semua *accessoir*-nya, yaitu perjanjian tambahan yang melekat pada perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah jaminan utang yang berupa Hak Tanggungan.

Dalam hal kaidah hukum perdata, diketahui bahwa peristiwa perdata atau juga disebut *rechtstitel* adalah dasar dari tindakan menyerahkan atau mengalihkan.⁸¹ Suatu peristiwa perdata berupa perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban penyerahan objek jual beli oleh penjual kepada pembeli. Jika objeknya adalah piutang maka piutang itu wajib diserahkan kepada pembeli dengan melalui penyerahan agar pemindahan hak milik sah menurut hukum. Perjanjian jual beli bersifat obligatoir dalam arti dengan disepakatinya

⁸¹ *Ibid.*,

perjanjian tersebut belum memindahkan hak milik suatu benda, kecuali dilakukan penyerahan. Kemudian, kewenangan berbuat bebas atau *gerechtigd om te beschikken* adalah mengacu pada subjek yang menyerahkan suatu benda haruslah yang mempunyai kewenangan tindakan kepemilikan, yang pada umumnya adalah pemilik benda itu sendiri.⁸²

Kewenangan kreditor dalam mengalihkan jaminan utang baru timbul dari perjanjian *obligatoir* atau perjanjian pokok yang mendasarinya sehingga dengan beralihnya piutang yang padanya melekat jaminan utang, maka beralih pula jaminan utangnya.

Ketentuan yang diuraikan di atas merupakan ketentuan umum yang diperoleh berdasarkan BW, di sisi lain telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUHT, 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 yang baru.”

Berdasarkan uraian pasal tersebut, diketahui bahwa piutang dengan jaminan utang berupa Hak Tanggungan dapat beralih dengan beberapa cara yang mengakibatkan Hak Tanggungan tersebut ikut beralih kepada kreditor baru karena hukum.

⁸² *Ibid.*, hlm. 13.

Kewenangan dalam melakukan pengalihan benda jaminan juga diatur berdasarkan Pasal 37 A UU Perbankan, yaitu kewenangan tersebut diberikan kepada badan khusus sementara, yang dibentuk oleh pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat untuk melakukan penyehatan terhadap perbankan. Apabila menurut penilaian Bank Indonesia terjadi kesulitan perbankan yang membahayakan perekonomian nasional, lebih jelasnya bentuk kewenangan badan khusus dalam melakukan pengalihan benda jaminan diatur di dalam Pasal 37A ayat (3) huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf i, dan huruf j UU Perbankan, yang pada pokoknya dalam melakukan program penyehatan bank-bank, badan khusus mempunyai wewenang, yaitu :

- a. menguasai, mengelola dan melakukan tindakan kepemilikan atas kekayaan milik atau yang menjadi hak-hak bank, termasuk kekayaan bank yang berada pada pihak manapun, baik di dalam maupun di luar negeri; (huruf c)
- b. meninjau ulang, membatalkan, mengakhiri, dan atau mengubah kontrak yang mengikat bank dengan pihak ketiga, yang menurut pertimbangan badan khusus merugikan bank; (huruf d)
- c. menjual atau mengalihkan kekayaan bank, Direksi, Komisaris, dan pemegang saham tertentu di dalam negeri ataupun di luar negeri, baik secara langsung maupun melalui penawaran umum; (huruf e)
- d. menjual atau mengalihkan tagihan bank dan atau menyerahkan pengelolaannya kepada pihak lain, tanpa memerlukan persetujuan Nasabah Debitor; (huruf f)
- e. melakukan penagihan piutang bank yang sudah pasti dengan penerbitan Surat Paksa; (huruf g)
- f. melakukan pengosongan atas tanah dan atau bangunan milik atau yang menjadi hak bank yang dikuasai oleh pihak lain, baik sendiri maupun dengan bantuan alat negara penegak hukum yang berwenang. (huruf h)

Berdasarkan uraian pasal di atas, apabila terjadi kesulitan perbankan yang membahayakan perekonomian nasional, maka badan khusus yang dibentuk oleh pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat baru memiliki wewenang untuk menguasai, mengelola, menjual atau mengalihkan, dan tindakan kepemilikan atas kekayaan milik atau yang menjadi hak-hak bank termasuk kekayaan bank yang terdapat di pihak lain.

D. Upaya Hukum

Proses penyelesaian sengketa antara para pihak dapat ditempuh melalui berbagai cara. Sengketa dapat diselesaikan secara damai, tetapi kadangkala sengketa menimbulkan ketegangan yang terus menerus sehingga mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Untuk mempertahankan kepentingan masing-masing pihak dan tidak mengakibatkan kerugian terus menerus, maka terdapat berbagai cara penyelesaian sengketa yang dapat dikategorikan sebagai berikut :

1. Litigasi

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan. Menurut Frans Hendra Winarta, litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, migas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Dalam upaya penyelesaian sengketa secara litigasi, para pihak ditempatkan saling berlawanan satu sama lain. Selain itu,

penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) apabila upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.⁸³

Kelebihan dari penyelesaian sengketa secara litigasi ialah putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (*win and lose position*), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusnya apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan isi dari putusan pengadilan.⁸⁴ Di samping itu, kekurangan dari penyelesaian sengketa secara litigasi yaitu prosesnya yang membutuhkan waktu yang lama, dan biaya yang tidak tentu dan relatif lebih mahal. Terdapat tingkatan upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak, yaitu tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung, dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir.

2. Non Litigasi

Selain penyelesaian sengketa secara litigasi atau melalui jalur pengadilan, terdapat penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau non-litigasi yang dapat ditempuh para pihak, yaitu penyelesaian sengketa melalui Negosiasi, Mediasi, Arbitrase, dan Konsiliasi.

⁸³ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 1 *et seq.*

⁸⁴ Rosita, 2018, "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)", *Al-Bayyinah Jurnal Hukum dan Kesyarahan*, Volume 6 Nomor 2, Fakultas Syariah dan Hukum Islam Institut Agama Islam Negeri Bone, Watampone, hlm. 101.

Istilah Negosiasi dalam terminologi bahasa Inggris disebut dengan *Negotiate* dan *Negotiation*. Henry Campbell Black, mengartikan *Negotiation* sebagai *process of submission and consideration of offers until acceptable offer is made and accepted*.⁸⁵

Selanjutnya, M. Marwan dan Jimmy P, menyebutkan bahwa Negosiasi sebagai proses tawar-menawar dengan jalan berunding antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.⁸⁶

a) Mediasi

Istilah Mediasi dalam bahasa Inggris dinamakan *Mediation*.⁸⁷ Selanjutnya, Munir Fuady mengemukakan bahwa:⁸⁸

“Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa berupa negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang netral dan tidak memihak, yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan kedua belah pihak. Pihak ketiga yang netral tersebut disebut dengan mediator”.

Selanjutnya, menurut Rika Lestari, mediasi adalah suatu proses yang bersifat pribadi, rahasia (tidak terekspos keluar)

⁸⁵ Henry Campbell Black, 1989, *Black's Law Dictionary*, St. Paul: West Publishing Co., hlm. 934.

⁸⁶ M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher, hlm. 450.

⁸⁷ Idris Talib, 2013, “*Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi*”, *Jurnal Lex Ex Societatis*, Volume 1 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, hlm. 22.

⁸⁸ Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 314.

dan kooperatif dalam menyelesaikan masalah. Mediator selaku pihak ketiga yang tidak memihak membantu para pihak (perorangan atau lembaga) yang bersengketa dalam menyelesaikan konflik dan menyelesaikan atau mendekatkan perbedaan-perbedaannya. Mediasi adalah cara yang praktis, relatif tidak formal seperti proses di pengadilan. Dalam banyak kasus, Mediasi adalah lebih murah daripada melalui proses penyelesaian melalui pengadilan. Dalam proses mediasi, semua pihak bertemu secara pribadi dan langsung dengan mediator bersama-sama dan/atau, dalam pertemuan yang berbeda. Dalam pertemuan ini, semua pihak saling memberikan informasi, keterangan, penjelasan, mengenai permasalahan yang dihadapi dan juga saling menukar dokumen.⁸⁹

b) Arbitrase

Istilah Arbitrase berasal dari kata *Arbitrase* (bahasa Latin), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu perkara menurut kebijaksanaan. Definisi secara terminologi dikemukakan berbeda-beda oleh para sarjana saat ini walaupun sebenarnya mempunyai makna yang sama, antara lain:

Menurut Subekti, Arbitrase adalah penyelesaian atau putusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim

⁸⁹ Rika Lestari, 2013, “*Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, hlm. 220

berdasarkan persetujuan bahwa para pihak akan tunduk atau menaati keputusan yang diberikan oleh hakim yang mereka pilih.⁹⁰

Pada dasarnya, Arbitrase adalah suatu bentuk khusus pengadilan. Perbedaan mendasar antara pengadilan dan Arbitrase adalah bila jalur pengadilan menggunakan satu peradilan permanen atau *standing court*, sedangkan Arbitrase menggunakan *forum tribunal* yang dibentuk khusus untuk kegiatan tersebut. Dalam Arbitrase, arbitrator bertindak sebagai hakim dalam Mahkamah Arbitrase, sebagaimana hakim permanen, walaupun hanya untuk kasus yang ditangani.⁹¹

c) Konsiliasi

Istilah konsiliasi dalam bahasa Inggris disebut sebagai *Conciliation*, yang oleh Henry Campbell Black, diartikan sebagai *The adjustment and settlement of a dispute in a friendly, un-antagonistic manner*.⁹²

Selanjutnya, M. Marwan dan Jimmy P, mengartikan Konsiliasi sebagai usaha untuk mempertemukan keinginan pihak-pihak bersengketa agar mencapai kesepakatan guna menyelesaikan sengketa dengan kekeluargaan.⁹³ Munir Fuady

⁹⁰ Subekti, 1992, *Arbitrase Perdagangan*, Bandung: Bina Cipta, hlm. 1.

⁹¹ Anik Entriani, 2017, "*Arbitrase dalam Sistem Hukum di Indonesia*", An-Nisbah Jurnal Ekonomi Syariah, Volume 3 Nomor 2, Institut Agama Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah, Tulung Agung, hlm. 279.

⁹² Henry Campbell Black, *Op.Cit.*, hlm. 262.

⁹³ M. Marwan dan Jimmy P, *Op.Cit.*, hlm. 376.

menjelaskan, Konsiliasi mirip dengan Mediasi, yakni merupakan suatu proses penyelesaian sengketa berupa Negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang netral dan tidak memihak yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut.⁹⁴

⁹⁴ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 315.