



**JURNAL  
POROS HUKUM  
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202

E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterima:  
2 Februari 2022

Artikel diterbitkan:  
30 Mei 2022

DOI:  
<https://doi.org/10.23920/jphp.v3i2.765>

Halaman Publikasi:  
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:  
Fakultas Hukum  
Universitas Padjadjaran

**KEPASTIAN HUKUM TERKAIT PENGALIHAN  
PIUTANG (*CESSIE*) DALAM PRAKTIK KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH DITINJAU DARI KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

***LEGAL CERTAINTY RELATED TO TRANSFER OF  
RECEIVABLES (CESSIE) IN HOME OWNERSHIP LOAN  
PRACTICE REVIEWED FROM THE BOOK OF CIVIL  
LAW***

Agung La Tenritata<sup>a</sup>, Anita Afriana<sup>b</sup>, Nun Harrieti<sup>c</sup>

**ABSTRAK**

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya diadakan oleh Bank. Namun seringkali pada praktek KPR sering terjadi permasalahan, salah satunya ialah terjadi kredit macet. Salah satu solusi yang sering digunakan oleh bank selaku kreditur yaitu dengan melakukan pengalihan piutang (*cessie*) pada objek KPR tersebut. Namun disisi lain dengan adanya pelaksanaan *cessie* tersebut menimbulkan permasalahan baru, yaitu nasabah selaku debitur seringkali merasa keberatan dengan adanya keputusan *cessie*. Seringkali debitur beranggapan dalam prosedur *cessie* yang dilakukan oleh kreditur tidak sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Pasal 613 KUHPerdota. Kepastian Hukum *cessie* yaitu dituangkan dalam Pasal 613 KUHPerdota, yang merupakan produk belanda sehingga terjemahannya menimbulkan multitafsir. Dengan adanya multitafsir dan berbeda-bedanya pandangan antara debitur dan kreditur menimbulkan sengketa-sengketa pada praktek *cessie* khususnya dalam pelaksanaan KPR. Permasalahan yang diangkat adalah kepastian hukum *cessie* tanpa persetujuan dan sepengetahuan debitur dihubungkan dengan KUHPerdota dan prosedur *cessie* kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru berdasarkan KUHPerdota. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, menggunakan spesifikasi deskriptif analistis, melalui studi kepustakaan dan studi lapangan, serta teknik pengumpulan data, dilanjutkan dengan analisis data. Tujuan penelitian adalah Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum *cessie* tanpa persetujuan dan sepengetahuan debitur dihubungkan dengan KUHPerdota serta Untuk mengetahui dan mengkaji gambaran prosedur *cessie* kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru berdasarkan KUHPerdota. Kepastian Hukum *cessie* masih belum mengatur secara spesifik mengenai *cessie* khususnya terkait prosedur pelaksanaannya, sehingga hal tersebut menimbulkan permasalahan-permasalahan baru seperti salah satunya seringkali terjadi multitafsir pada pelaksanaan *cessie* khususnya pada

<sup>a</sup> Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Banda No. 42 Bandung, email: [agunglatenritata@gmail.com](mailto:agunglatenritata@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM 21 Jatinangor, Kab. Sumedang, email: [anita.afriana@unpad.ac.id](mailto:anita.afriana@unpad.ac.id)

<sup>c</sup> Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM 21 Jatinangor, Kab. Sumedang, email: [nun.harrieti@unpad.ac.id](mailto:nun.harrieti@unpad.ac.id)

praktek KPR. Prosedur *cessie* Kreditur Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Kreditur Baru masih berbeda-beda pada pelaksanaannya khususnya atas praktek KPR. Prosedur yang dilakukan oleh kreditur masih diserahkan kepada lembaga-lembaga yang melakukan *cessie*.

**Kata kunci:** *cessie*; debitur; kreditur; kpr; kepastian hukum.

## ABSTRACT

*KPR programs are usually held by banks. But often in the practice of KPR problems often occur, one of which is bad credit. One solution that is often used by banks as creditors is to transfer receivables (cessie) on the KPR object. But on the other hand, the implementation of the cessie raises new problems, namely the customer as the debtor often objected to the cessie decision. Often the debtor assumes that the cessie procedure carried out by the creditor is not in accordance with the applicable rules, namely Article 613 of the Civil Code. The legal certainty of cessie is stated in Article 613 of the Civil Code, which is a Dutch product so that its translation gives rise to multiple interpretations. With multiple interpretations and different views between debtors and creditors, it creates disputes in cessie practice, especially in the implementation of KPR. The issue raised is the legal certainty of cessie without the consent and knowledge of the debtor associated with the Civil Code and the creditor's cessie procedure against third parties as new creditors based on the Civil Code. The method used is normative juridical, using analytical descriptive specifications, through library research and field studies, as well as data collection techniques, followed by data analysis. The purpose of this study is to find out and analyze the legal certainty of cessie without the consent and knowledge of the debtor associated with the Civil Code and to find out and examine the description of the creditor's cessie procedure against third parties as new creditors based on the Civil Code. The legal certainty of the cessie still does not specifically regulate the cessie, especially regarding the implementation procedure, so that this creates new problems, one of which is that there are often multiple interpretations in the implementation of the cessie, especially in the practice of KPR. The procedure for cessie creditors against third parties as new creditors is still different in its implementation, especially on KPR practices. The procedures carried out by creditors are still left to the institutions conducting the cessie.*

**Keywords:** *cessie; debtor; creditor; kpr; legal certainty.*

## PENDAHULUAN

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia tentunya mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dapat membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif. Peranan pemerintah dalam melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau tidak hanya berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan masyarakat untuk memiliki rumah, namun pemerintah sebagai regulator melalui lembaga-lembaga jasa keuangan yang ada di Indonesia dapat memfasilitasi kemudahan masyarakat agar dapat membeli rumah yang diinginkan, yaitu dengan cara membuat aturan-aturan khusus yang dapat melindungi kepentingan para pihak.

Hal diatas sejalan dengan program nasional pemerintah yaitu "Satu Juta Rumah". Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatat, hingga awal Desember 2020, realisasi Program Sejuta Rumah telah mencapai 777.708 unit dari target

900.000 unit rumah<sup>1</sup>. Program Sejuta Rumah terus dilaksanakan agar setiap warga negara Indonesia dapat memiliki dan tinggal di rumah yang laik huni., oleh karena itu, beberapa lembaga keuangan seperti perbankan berperan mendorong program nasional “Satu Juta Rumah” dengan memberikan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat.

Bank sebagai lembaga jasa keuangan, telah mampu menangkap salah satu tujuan pemerintah dalam mewujudkan masyarakat yang mampu bertempat tinggal dengan menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas KPR, dikarenakan hampir sebagian masyarakat tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai (*cash*).<sup>2</sup> Adapun pengertian KPR menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/Pojk.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (POJK 05/2018) adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh Kreditur Asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, namun adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan *Housing Loan* yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.<sup>3</sup>

Guna terwujudnya proses KPR, pihak bank tentunya akan melibatkan beberapa pihak, baik itu Nasabah selaku debitur (pembeli), *developer* selaku penyedia atau penjual unit rumah, dan bank sendiri sebagai penyedia jasa keuangan yang disebut kreditur. Para pihak yang terlibat dalam proses KPR tentunya diikat melalui suatu perjanjian yang telah disepakati, guna menjelaskan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, yang mana apabila terjadi kesalahan dan para pihak melanggar perjanjian maka para pihak dapat dinyatakan telah melakukan suatu tindakan wanprestasi serta apabila dalam proses pelaksanaan perjanjian diantara para pihak melanggar hukum yang berlaku berdasarkan kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP) maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan, maka pihak tersebut dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Perjanjian-perjanjian yang kaitannya dengan bisnis terkadang memiliki persoalan yang kompleks dan sudah dalam bentuk perjanjian baku (*standaard contract*) sehingga salah satu pihak (yang membutuhkan), mau tidak mau, suka tidak suka harus

---

<sup>1</sup> Sulaeman, Per Desember, Pembangunan Program Satu Juta Rumah 2020 Capai 777.708 Unit, <https://www.merdeka.com/uang/per-desember-pembangunan-program-satu-juta-rumah-2020-capai-777708-unit>, diakses pada tanggal 21 Januari 2021 Pukul 10.00 WIB

<sup>2</sup> Zahra Zathira, Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengaturan Rasio Nilai Kredit (Loan To Value) Dalam Kepemilikan Rumah Sederhana, Artikel <https://media.neliti.com/media/publications/35597-ID-hambatan-dalam-pelaksanaan-pengaturan-rasio-nilai-kredit-loan-to-value-dalam-kep> diakses pada tanggal 2 Januari 2022.

<sup>3</sup> Johannes Ibrahim, (2004). Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi), Bandung: Penerbit Mandar Maju, hal. 229.

menyetujui perjanjian yang sudah dibuatkan (baku). Misalnya perjanjian KPR yang dibuat oleh perbankan untuk nasabahnya (debitur) telah membuat bank sebagai kreditur memiliki posisi yang lebih menguntungkan, dikarenakan kalusul-klausul yang dibuat dalam perjanjian bukan merupakan diskusi para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya. Klausul seperti suku bunga, sistem perhitungan bunga, pembayaran kembali kredit, denda tunggakan, pembayaran ekstra, percepatan pelunasan, penguasaan maupun penjualan (eksekusi) barang agunan dan hal lainnya ditentukan oleh pihak perbankan.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa setiap nasabah yang mengajukan KPR tidak dalam posisi tawar-menawar (*bargaining position*) yang menguntungkan, karena formulir-formulir perjanjian tersebut tidak dibuat didepan kedua pihak melainkan telah ada sebelumnya oleh salah satu pihak dalam hal ini pihak bank. Intinya, kepada nasabah hanya diberikan dua pilihan, yakni menerima atau menolaknya (*take it or leave it*).

Khusus dalam hal penguasaan maupun penjualan (eksekusi) barang agunan apabila terjadi kredit macet, maka bank akan mengambil tindakan dengan melalui proses lelang atau melalui pengalihan piutang (*cessie*), sebagaimana tercantum pada perjanjian kredit yang sudah ditandatangani dan disepakati antara kreditur dan debitur, dimana istilah *cessie* sendiri tidak digunakan di dalam peraturan perundang-undangan. *Cessie* merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagai yang diatur oleh Pasal 613 BW (*burgelijk wetboek*) yang penyerahannya dilakukan dengan membuat akta. Contoh menurut Prof Subekti, *Cessie* adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*.<sup>4</sup>

Menurut Mariam Daruz Badruzaman, yang ditulis oleh Puteri Natalia Sari, mengemukakan pendapatnya mengenai *Cessie*, yaitu suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. *Cessie* merupakan perjanjian kebendaan yang didahului suatu "title" yang merupakan perjanjian obligatoir. Berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan tersebut, jelas bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama.<sup>5</sup>

Lebih singkatnya, dalam penyerahan piutang atas nama dengan cara *cessie* terdapat tiga pihak yaitu *Cedent* sebagai kreditur lama yang memiliki tagihan piutang atas nama, kemudian *Cessionaris* sebagai kreditur baru yang menerima pengalihan piutang atas nama dan *Cessus* sebagai debitur dalam hal ini hanya sebagai pihak yang

---

<sup>4</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie*, (1991) Kompensatie & Percampuran Hutang, Bandung: Alumi.

<sup>5</sup> Puteri Natalia Sari. (2010) *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm.15

menerima pemberitahuan atau memberikan persetujuan atas perjanjian *cessie* yang dibuat antara *cedent* dengan *Cessionaris*.<sup>6</sup>

Di Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur di dalam Pasal 613 KUHP. Namun demikian, definisi mengenai *cessie* tidaklah disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas di dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Pasal 613 KUHP berbunyi: "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu"

Pada prakteknya, *Cessie* seringkali menimbulkan permasalahan antar para pihak. Banyak kasus *Cessie* yang terjadi khususnya antara nasabah dan pihak Bank. Peneliti mengambil contoh kasus yang telah dialami oleh salah satu nasabah sebagai Debitur (Selanjutnya disebut Debitur X) dalam perjanjian KPR dengan salah satu Bank di Bandung (selanjutnya disebut Bank Y) selaku Kreditur. Singkat kronologisnya, pada tahun 2011 Debitur X melakukan perjanjian kredit dengan Bank Y untuk program KPR. Namun ketika ditengah pelaksanaan perjanjian, Debitur X mengalami penunggakan dalam membayar cicilan kreditnya, sehingga Bank Y mengambil keputusan untuk melakukan *Cessie* kepada kreditur baru (*cessionaris*) tanpa sepengetahuan Debitur X dengan mengacu kepada perjanjian KPR antara Debitur X dan Bank Y yaitu pada Pasal 20 ayat (2) perjanjian antara Debitur X dan Bank Y yang berbunyi: "Pihak bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur mengenai pelaksanaan *cessie* kepada pihak lain, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima *cessie* menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya *Cessie* ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit"

Maka dengan adanya tindakan *cessie* yang dilakukan oleh Pihak Bank Y, membuat Debitur X merasa keberatan karena Debitur X merasa tindakan tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuannya. Selain itu, tindakan *cessie* tersebut membuat bingung Debitur X ketika akan melakukan pembayaran atas tunggakan KPR nya. Ketika Debitur X menghubungi Bank Y, Bank Y seakan-akan sudah lepas tangan, dalam artian

---

<sup>6</sup> Akhmad Budi Cahyono, (2004). *Cessie* Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama, *Lex Jurnalica*/ Vol. 2 /No.1/ Desember 2004, hlm. 16

sudah menyerahkan permasalahan KPR tersebut kepada *cessionaris* selaku kreditur baru. Namun di sisi lain, ketika Debitur X meminta dokumen terkait Cessie seperti akta perjanjian jual beli piutang dan atau akta perjanjian pengalihan piutang, Pihak Bank Y tidak memberikannya sama sekali. Bahkan *cessionaris* pun tidak ada sama sekali menghubungi Debitur X.

Contoh kasus lainnya yaitu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1811 K/Pdt/2018, yaitu kasus antara Ester Lilik Wahyuni dan PT Bank Tabungan Negara (Bank BTN). Pada kasus tersebut Ester Lilik Wahyuni (selanjutnya disebut Sdri. Ester) selaku debitur dan pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Kelurahan lidah wetan kecamatan lakarsantri kota surabaya (perum forest mansion B-26), sebagaimana tercatat dalam Sertifikat nomor 6915 seluas 128M2, atas nama Esther Lilik Wahyuni. Objek tersebut lebih dibeli oleh Sdri. Ester melalui sistem Kredit pemilikan rumah yang dibiayai oleh Bank BTN, sebagaimana nomor pembiayaan kredit nomor 0000220120816000016 yang dibuat pada tanggal 08 Oktober 2012, dan dikuatkan oleh akte notaris sebagaimana perjanjian kredit nomor 159/L/2012/Rangkap tiga.

Atas perjanjian kredit itu kemudian dibebankan akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris Anita Lucia Kendarto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan pada tanggal 07 Februari 2013 dimana atas akta pembebanan hak tanggungan tersebut kemudian didaftarkan hak tanggungan pada tanggal 28 Maret 2013 yang dicatat dan diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya. Oleh karena itu maka atas objek tersebut saat ini sedang dibebankan hak tanggungan dengan nomor 2005/2013.

Setelah dalam masa perjalanan kredit, ternyata Sdri. Ester mengalami penurunan kemampuan pembayaran, sehingga berulang kali penggugat berusaha melakukan negosiasi kepada Bank BTN, tetapi belum menemukan titik temu. Pada tanggal 16 November 2015, melalui surat nomor 953/S/RAS/KC.Sby/XI/2015, Bank BTN kemudian memberitahukan telah terjadi *Cessie*, terhadap kredit KPR-BTN atas nama Sdri. Ester telah dilakukan pengalihan piutang kepada A.S Effendi selaku *Cessor*. Atas kejadian tersebut Sdri. Ester merasa keberatan dan melakukan gugatan ke pengadilan negeri kota surabaya karena tidak berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan).

Apabila dilihat dari kasus diatas, Program KPR sangat berkaitan dengan Hak Tanggungan. Menurut UU Hak Tanggungan Pasal 1, 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 (UUPA), berikut ata tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah

itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan maka penulis mengkaji pembahasan Bagaimanakah kepastian hukum *cessie* tanpa persetujuan dan sepengetahuan debitur dihubungkan dengan KUHPer? Dan Bagaimanakah prosedur *cessie* kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru berdasarkan KUHPer?

## METODE PENELITIAN

Dalam artikel ini penulis menggunakan metode analisis data yuridis kuantitatif, yaitu sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang terkumpul. Yuridis, mengingat bahwa penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum normatif. Kuantitatif, lebih peka dan dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi<sup>7</sup>. Khususnya yang berkaitan dengan kedudukan peraturan *cessie* tanpa persetujuan dan sepengetahuan debitur dihubungkan dengan KUHPer maupun prosedur *cessie* kreditur terhadap pihak ketiga sebagai kreditur baru berdasarkan KUHPer.

## PEMBAHASAN

### **Kepastian Hukum *Cessie* Tanpa Persetujuan dan Sepengetahuan Debitur Dihubungkan dengan KUHPer**

Pengaturan mengenai perbuatan *cessie* atas nama di Indonesia telah diatur di dalam Pasal 613 KUHPer. Namun demikian, definisi mengenai *cessie* tidaklah disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas di dalam peraturan perundang-undangan tersebut, yang mana pembicaraan mengenai Pasal 613 terletak pada Bagian Kedua Bab Ketiga, Buku II KUHPer. Buku II KUHPer mengatur tentang “benda”, menurut hukum pada umumnya.

*Cessie* itu sendiri diatur dalam Buku II KUHPerdata Pasal 613 sampai dengan Pasal 624, dengan Unsur-unsur *cessie* adalah:

1. Harus menggunakan akta autentik maupun akta di bawah tangan.
2. Terjadi pelimpahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh kepada orang lain.

Dilihat dari unsur diatas, dapat dikatakan *cessie* tagihan atas nama. Perlu dipahami, yang dimaksud dengan ‘tagihan atas nama’ adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur. Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) yang merupakan tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk

---

<sup>7</sup> Lexy J. Moeloeng, (2006). Metodologi Penelitian Kuantitatif, cet 22, Bandung: Remaja Rosda Karya, hlm 9

memudahkan pengalihannya) tidak tertentu. Selain itu, yang disebut dengan tagihan, tidak selalu harus berupa tagihan atas sejumlah uang. Yang dimaksud dengan tagihan di sini adalah tagihan atas prestasi, yang merupakan benda tak berwujud. Jadi, apabila dikatakan *cessie* merupakan penyerahan tagihan atas nama, tidak berarti harus berupa tagihan sejumlah uang, meskipun biasanya memang mengenai sejumlah uang. Jadi, yang dimaksud dengan tagihan atas nama adalah tagihan atas prestasi perikatan, di mana krediturnya adalah tertentu (diketahui oleh debiturnya).<sup>8</sup>

Penulis berpendapat, berdasarkan uraian diatas bahwa *Cessie* hanya mengalihkan hak bukan benda nya. Dalam hal ini hak yang dialihkan adalah hak piutang yang awalnya berada di *cedent* (Kreditur lama) beralih ke *Cessionaris* (kreditur baru). Contoh pada praktek KPR, ketika terjadi kredit macet oleh debitur maka pihak Bank dapat mengambil tindakan *cessie* untuk mengatasi kredit macet tersebut, maka Bank tersebut mencari kreditur baru untuk dialihkan piutangnya dengan mengalihkan Hak Tanggungan atas rumah yang di kreditkan tersebut, sehingga dapat dikatakan yang beralih hanya lah Hak Tanggungan, sedangkan benda nya dalam hal ini rumah tidak secara otomatis menjadi milik *Cessionaris*.

Bahwa dalam Hak Tanggungan telah diatur secara jelas dan tegas, bahwa obyek jaminan atas pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan yang dicatat dan dikeluarkan oleh BPN, hal ini sudah jelas dan proses hukum serta ketentuannya, sehingga hubungan hukum antara debitur dan kreditur harus tuntut pada Undang-Undang Hak Tanggungan

Prakteknya dalam pelaksanaan KPR, tidak jarang pihak kreditur melakukan *cessie* apabila terjadi kredit macet, sedangkan peraturan mengenai *cessie* di Indonesia belum diatur secara spesifik baik secara prosedural maupun teknis dalam penyusunan dokumen dan sebagainya, sehingga menimbulkan multitafsir pada pelaksanaannya. Tidak terkecuali, dengan adanya tindakan *cessie* yang dilakukan oleh pihak kreditur menimbulkan permasalahan baru diantara para pihak. Khususnya terhadap Debitur yang seringkali merasa dirugikan dengan adanya tindakan *cessie* yang dilakukan oleh Kreditur.

Dengan adanya keberatan-keberatan yang diajukan oleh Debitur mengakibatkan bermunculannya kasus-kasus terkait *cessie* yang diselesaikan melalui litigasi. Diantaranya seperti yang sudah diuraikan pada sub bab pendahuluan, terdapat beberapa kasus *cessie* yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Dengan adanya kasus-kasus tersebut, menggambarkan bahwa seringkali terjadi multitafsir terkait implementasi *cessie*, tidak terkecuali dalam praktek program KPR yang diadakan oleh

---

<sup>8</sup> Rachmad Setiawan dan J. Satrio. (2010) Penjelasan Hukum tentang *Cessie*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, hlm. 3-6

perbankan. Maka dari itu dibutuhkan kepastian hukum yang lebih spesifik terhadap peraturan mengenai *cessie*.

Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dari hukum. Dengan adanya kepastian hukum maka segala pelaksanaan perbuatan hukum dapat berjalan tertib dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun sebaliknya, apabila suatu kegiatan atau perbuatan hukum tidak memiliki kepastian hukum maka akan menimbulkan polemik baru yang sulit dihindarkan di tengah-tengah masyarakat. Salah satu contohnya adalah fenomena *Cessie* khususnya di tengah-tengah praktek KPR. Dengan hanya bermodalkan Pasal 613 KUHPer kurang cukup untuk mengatur pelaksanaan *Cessie* pada prakteknya. Seringkali perbedaan pendapat dalam memaknai *cessie* menimbulkan sengketa antara debitur dan kreditur.

Contoh yang terjadi pada kasus pertama yang dialami oleh Debitur X. Debitur X dapat dikatakan wanprestasi karena mengalami penunggakan atas KPR yang telah diambil. Atas dasar tersebut dan berdasarkan perjanjian kredit yang terdapat klausul "Pihak bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur mengenai pelaksanaan *cessie* kepada pihak lain.....".

Apabila dilihat pada perjanjian tersebut, penulis berpendapat bahwa Klausul mengenai *Cessie* pada perjanjian antara Debitur X dan Bank Y bertentangan dengan Pasal 613 KUHPerdata. Dalam Pasal 613 KUHPerdata dinyatakan bahwa ".....Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.....", jelas maksud dari Pasal tersebut adalah *Cessie* dapat dinyatakan sah apabila penyerahan piutang tersebut diberitahukan atau disetujui oleh si berhutang atau dalam hal ini Debitur X. Sedangkan klausul pada perjanjian kredit diatas, terdapat pernyataan "Pihak bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur mengenai pelaksanaan *cessie* kepada pihak lain.....", maka klausul tersebut tidak dapat dibenarkan. Penulis berpendapat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai dengan syarat objektif sebagaimana pada Pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu Kesepakatan, Kecakapan, Mengenai suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal.

Permasalahan yang dialami oleh Debitur X hampir sama dialami juga oleh Sdri. Ester Lilik Wahyuni yaitu mengadakan perjanjian KPR bersama Bank BTN, dimana dalam salah satu klausul terdapat perjanjian yang menyatakan ".....bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur....", namun dalam kasus ini sudah sampai kepada proses pengadilan bahkan kasasi, dimana pada putusan tingkat pertama, pengadilan membatalkan akta *Cessie* antara Bank BTN dan Sdr. A.S Effendi selaku cessionaris, serta mengembalikan hubungan perjanjian kredit antara Sdri. Ester Lilik Wahyuni dan Bank

BTN, namun pada tingkat Banding dan Kasasi Mahkamah Agung membatalkan putusan pengadilan negeri, hal tersebut menunjukkan bahwa permasalahan mengenai *cessie* masih sering terjadi dan terdapat beberapa perbedaan pendapat dikarenakan dalam pelaksanaannya hanya mengandalkan Pasal 613 KUHPer.

Penulis akan meninjau akibat dari pembayaran *cessus* kepada *cessionaris* ketika telah terjadi *cessie*. Pembayaran *cessus* kepada *cessionaris* bisa terjadi apabila terdapat pemberitahuan yang disampaikan oleh *cessionaris* maupun *cedent*, sehingga pembayaran ataupun cicilian kredit dapat dikatakan sah, setelah debitur (*cessus*) mendapatkan informasi resmi mengenai *cessie*, bahwa kewajiban pemberitahuan tersebut adalah sesuai dengan Pasal 613 ayat (2).

Dengan artian *Cessie* dapat saja dilakukan berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat, selama terdapat klausul mengenai *cessie* pada perjanjian tersebut. Namun klausul tersebut tidak boleh bertentangan dengan Pasal 613 KUHPerdata, dimana *cessie* harus sepengetahuan atau persetujuan debitur secara tertulis dan dibuktikan dengan adanya akta peralihan piutang baik otentik maupun dibawah tangan. Kemudian, untuk menghindari permasalahan-permasalahan yang ada dan untuk menghindari multafsir yang seringkali bermunculan pada praktek *cessie* khususnya dalam pelaksanaan program KPR, maka dibutuhkan kepastian hukum yang lebih spesifik dalam mengatur *cessie* seperti halnya terkait prosedur pelaksanaan *cessie*.

### **Prosedur *Cessie* Kreditur terhadap Pihak Ketiga sebagai Kreditur Baru Berdasarkan KUHPer**

Penyerahan benda-benda bergerak diatur dalam Pasal 612 KUHPerdata. Sedangkan penyerahan barang-barang tak bergerak diatur dalam Pasal 616 KUHPerdata. Terdapat 3 macam tagihan yaitu:

1. Tagihan atas order
2. Tagihan atas tunjuk
3. Tagihan atas nama

Cara penyerahan hak-hak tagihan tersebut diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata. Dalam Pasal 613 ayat (3) disebutkan, bahwa penyerahan atas tagihan - tagihan atas tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat tagihan yang bersangkutan, sedang penyerahan surat tagihan atas order dilakukan dengan penyerahan surat tagihannya disertai dengan *endorsement*. Penyerahan hak tagihan atas nama, termasuk hak atas benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta *cessie*, demikian Pasal 613 ayat (1).

Adapun syarat khusus *Cessie* menurut Pasal 613 harus dilakukan dengan membuat suatu akta dan akta yang demikian, dinamakan akta *cessie*. Dari ketentuan tersebut nyata bahwa untuk *cessie* ditentukan suatu bentuk tertentu, yaitu tertulis,

walaupun untuk hubungan *obligatoir* yang menjadi dasar *cessie* seperti misalnya jual belinya, tidak disyaratkan suatu bentuk tertentu (bisa lisan, bisa tertulis, bisa autentik).

*Cessie* cukup dituangkan dalam suatu akta baik dibawah tangan maupun autentik asal di dalamnya tegas-tegas disebutkan bahwa kreditur lama dengan itu telah menyerahkan hak tagihannya kepada kreditur baru. Kesimpulannya *cessie* secara lisan tidak sah, dan karenanya tidak mengoperkan hak tagihan tersebut kepada orang lain. Namun dari apa yang diuraikan diatas jangan diartikan bahwa *cessie* tanpa penerimaan pihak lain sudah ada, karena pernyataan sepihak saja tanpa penerimaan tidak menimbulkan *cessie*.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata berlaku asas, bahwa debitur bertanggung jawab atas hutang-hutangnya dengan seluruh harta miliknya. Atas dasar itu kreditur punya kepentingan untuk tahu, harta mana yang masih atau telah menjadi harta debitur. Harta debitur terdiri dari semua aktiva dan pasiva, jadi termasuk semua benda tak bertubuh milik debitur, dan di dalam aktiva termasuk tagihan-tagihan yang dipunyai debitur terhadap debiturnya.

Prosedur penyerahan piutang (*cessie*) tidak diatur secara spesifik oleh KUHPerdata, Sehingga dapat dikatakan bahwa terkait prosedur *cessie* belum memiliki kepastian hukum. Dengan dasar tersebut, penulis mencoba menganalisis dari fakta-fakta yang ada terkait penerapan *cessie* khususnya pada praktek KPR. Prosedur *cessie* berbeda beda pada setiap instansi. Penulis mengambil contoh dari kasus sebagaimana yang sudah yaitu yang dialami oleh Debitur X. Debitur X pada saat mengalami penunggakan diberikan peringatan I, Peringatan II, dan Peringatan III, dimana isinya sama sekali tidak menyinggung mengenai *Cessie*. Setelah memberikan peringatan, Pihak Bank Y memberikan surat pemberitahuan bahwa telah terjadi *cessie* yang diserahkan kepada perorangan sebagai *cessionaris*.

Apabila dilihat dari kasus yang dialami Debitur X, penulis berpendapat prosedur yang dilakukan oleh Pihak Bank Y tidak dapat dikatakan sesuai dengan Pasal 613 KUHPerdata yang berbunyi ".....Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.....". Seharusnya Bank Y dalam Surat peringatannya memberitahukan terlebih dahulu kepada Debitur bahwa akan dilaksanakan *Cessie* apabila surat peringatannya tersebut tidak diindahkan oleh Debitur X.

Kasus Kedua, yaitu yang dialami oleh Sdri. Ester Lilik Wahyuni mengalami hal serupa. Pada saat adanya tunggakan terhadap KPR nya, Sdri. Ester Lilik Wahyuni mencoba melakukan negosiasi kepada Bank BTN namun tidak menemukan titik temu. Namun setelah itu, Bank BTN melakukan *cessie* dengan memberitahukan kepada Sdri.

---

<sup>9</sup> J. Satrio, *Cessie Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Op.Cit, hlm. 30

Ester Lilik Wahyuni melalui surat Nomor 953/S/RAS/KC.Sby/XI/2015 bahwa telah terjadi pengalihan piutang terhadap kredit KPR-BTN atas nama Sdri. Ester Lilik Wahyuni. Padahal jelas bahwa atas perjanjian kredit yang disetujui oleh Sdri. Ester Lilik dan Wahyuni itu dibebankan akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris Anita Lucia Kendarto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan pada tanggal 7 Februari 2013 dimana atas akta pembebanan hak tanggungan tersebut kemudian didaftarkan hak tanggungan pada tanggal 28 Maret 2013 yang dicatat dan diterbitkan oleh BPN, pada saat terjadi *cessie* maka objek tersebut sedang dibebankan hak tanggungan dengan nomor 2005/2013, Sehingga dapat dikatakan seharusnya Bank BTN tidak bisa melaksanakan *Cessie* terlebih dahulu sebelum berupaya melakukan lelang terhadap objek tersebut. Hal tersebut berdasarkan Undnag-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi “apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Sebagai perbandingan, penulis mencoba melakukan wawancara kepada salah satu nasabah dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (Bank BJB). Nasabah tersebut (tidak bersedia disebutkan namanya) telah mengalami *cessie* Terhadap KPR nya. *Cessie* tersebut dilakukan oleh Bank BJB setelah melalui beberapa prosedur. Prosedur yang dilalui ialah dengan memberikan peringatan terlebih dahulu kepada nasabah tersebut selaku debitur, kemudian mencoba melakukan negosiasi namun tidak ditemukan titik temu juga. Selanjutnya, pihak Bank BJB mengundang nasabah tersebut melalui surat perihal pemberitahuan pelaksanaan *cessie* yang merupakan langkah pra *cessie* agar nasabah mengetahui terlebih dahulu bahwa akan dilakukan *cessie* terhadap KPR nya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Kepastian Hukum *Cessie* Tanpa Persetujuan dan Sepengetahuan Debitur Dihubungkan Dengan KUHPer masih belum mengatur secara spesifik mengenai *cessie* khususnya terkait prosedur pelaksanaannya, sehingga hal tersebut menimbulkan permasalahan-permasalahan baru seperti salah satunya seringkali terjadi multitafsir pada pelaksanaan *cessie* khususnya pada praktek KPR. Kepastian Hukum *cessie* masih

mengandalkan Pasal 613 KUHPPerdata sebagai dasar dilakukannya *cessie* oleh pihak kreditur. Namun di sisi lain, dengan adanya multitafsir dalam menafsirkan Pasal 613 KUHPPerdata mengakibatkan adanya keberatan-keberatan yang dilakukan oleh debitur sebagai *cessus* baik melalui litigasi maupun non litigasi. Kemudian, debitur beranggapan bahwa *cessie* baru dapat dilakukan setelah terlebih dahulu diberitahukan kepada debitur atau adanya persetujuan dari debitur sebelum dilakukan *cessie*.

Prosedur *Cessie* Kreditur Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Kreditur Baru Berdasarkan KUHPer masih berbeda-beda pada pelaksanaannya khususnya atas praktek KPR. Prosedur yang dilakukan oleh kreditur masih diserahkan kepada lembaga-lembaga yang melakukan *cessie*, dalam hal ini Bank selaku kreditur pada praktek KPR. Berdasarkan kasus-kasus yang ada, terdapat prosedur yang penulis anggap sesuai dengan Pasal 613 KUHPPerdata yang dapat dijadikan referensi untuk para kreditur dalam melakukan *cessie* yaitu prosedur yang dilakukan oleh Pihak Bank BJB. Pada intinya Pihak Bank BJB melalui beberapa tahap dalam melakukan *cessie* nya yaitu pertama memberitahukan terlebih dahulu kepada debitur dengan mengundang langsung debitur untuk membahas terkait *cessie*. Kemudian setelah terjadinya *cessie* diberitahukan kembali kepada nasabah selaku debitur bahwa telah terjadi pengalihan piutang (*cessie*) kepada sebuah perusahaan.

Ketentuan mengenai *Cessie* khususnya terkait prosedur *cessie* belum ada kepastian hukum yang memadai. Diperlukan kepastian hukum yang mengatur lebih spesifik terkait pelaksanaan *cessie* baik dalam bentuk perundang-undangan atau cukup dengan bentuk Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

Prosedur pelaksanaan *cessie* harus memiliki pedoman. Prosedur pelaksanaan *cessie* harus disamakan bagi setiap kreditur yang akan melakukan *cessie* agar tidak terjadi multitafsir yang sering terjadi antara debitur dan kreditur.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie*, (1991), *Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung: Alumni.
- Johannes Ibrahim, (2004). *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Lexy J. Moeloeng, (2006). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, cet 22, Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Puteri Natalia Sari. (2010). *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Rachmad Setiawan dan J. Satrio. (2010). *Penjelasan Hukum tentang Cessie*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program.

### **Jurnal**

Akhmad Budi Cahyono, (2004). Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama, *Lex Journalica*, 2(1).

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

### **Sumber Lain**

Sulaeman, Per Desember, Pembangunan Program Satu Juta Rumah 2020 Capai 777.708 Unit, <https://www.merdeka.com/uang/per-desember-pembangunan-program-satu-juta-rumah-2020-capai-777708-unit>.

Zahra Zathira, Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengaturan Rasio Nilai Kredit (Loan To Value) Dalam Kepemilikan Rumah Sederhana, Artikel <https://media.neliti.com/media/publications/35597-ID-hambatan-dalam-pelaksanaan-pengaturan-rasio-nilai-kredit-loan-to-value-dalam-kep>