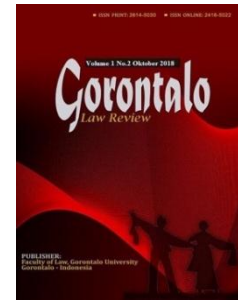


Gorontalo Law Review

Volume 4 - NO. 1 – April 2021

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



ANALISIS PENGALIHAN PIUTANG SECARACESSIE ATAS HAK TANGGUNGAN DI BANK BTN SYARIAH

Cynthia Ayu Juniar

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama
email: yusindah56@gmail.com

Ibnu Arly

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama
email: ibnu_arly@yahoo.com

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perjanjian pengalihan piutang oleh penerima hak tanggungan pada Bank BTN Syariah dan untuk mengetahui akibat hukum apabila debitur wanprestasi kepada kreditur baru (cessionaris). Jenis penelitian ini adalah Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dianalisis secara deskriptif. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pengalihan piutang oleh cession di Bank BTN Syariah dilakukan setelah penyerahan piutang dari kreditur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris) dilakukan dengan proses membuat akta otentik yang dibuat oleh notaris kemudian memberitahukan debitur bahwa piutang telah dialihkan. kemudian kreditur baru membawa akta perjanjian beserta semua dokumennya ke kantor pertanahan setempat untuk mendaftarkan pengalihan hak atas jaminan hutang debitur. Pelaksanaan cession oleh bank menyebabkan adanya hubungan hukum antara kreditur baru (cessionaris) dan debitur (cessus). cessionaris. Namun pengalihan piutang cession seringkali menimbulkan konsekuensi hukum bagi kreditur baru seperti wanprestasi oleh debitur, sehingga kreditur baru harus melaksanakan objek agunan, baik eksekusi dengan bantuan pengadilan, eksekusi parate, maupun underhand sale. Dalam proses pelaksanaan jaminan cession, sebenarnya terjadi akibat hukum cession sebagai jaminan bagi debitur baru yang gagal bayar, yaitu piutang atas nama yang semula hanya dimaksudkan sebagai jaminan oleh debitur mengalihkan kepemilikan kepada kreditur baru (cessionaris).

Kata Kunci : Pengalihan Piutang; Wanprestasi; Eksekusi Jaminan.

Abstract

This paper aims to find out and analyze the receivables transfer agreement by the recipient of the mortgage rights at Bank BTN Syariah and to find out the legal consequences if the debtor defaults to new creditors (cessionaris). This type of research is this research using normative juridical research methods analyzed descriptively. The results of this research can be concluded that the implementation of the transfer of accounts receivable by cessie at Bank BTN Syariah is carried out after the delivery of receivables from the old creditor (cedent) to the new creditor (cessionaris) is carried out by the process of making an authentic deed made by a notary and then informing the debtor that the receivables have been transferred. then the new creditor brings the deed of agreement along with all its documents to the local land office to register the transfer of rights to the debtor's debt collateral. The implementation of a cessie by a bank causes a legal relationship between the new creditor (cessionaris) and the debtor (cessus). cessionaris. However, the transfer of cessie receivables often has legal consequences for new creditors such as default by the debtor, so that the new creditor must carry out the collateral object, whether execution with court assistance, parate execution, or underhand sale. In the process of implementing the cessie guarantee, actually there was a legal consequence of the cessie as collateral for new debtors who failed to pay, namely receivables in the name which were originally only intended as collateral by the debtor to transfer ownership to the new creditor (cessionaris).

Keywords: Transfer of Receivables; Wanprestasi; Execution Collateral.

1. PENDAHULUAN

Bank dalam mengembangkan usahanya sebagai jantung perekonomian dimana perkembangan ekonomi yang ada pada sebuah Negara tertentu dapat dilaksanakan pengukuran berdasarkan pada kemajuan yang dialami oleh beberapa Bank yang terdapat pada Negara itu sendiri. Berkenaan dengan tingginya pengaruh yang dihasilkan oleh bank pada ekonomi dari sebuah Negara tertentu, hal ini tidak berarti bahwa bank tersebut tidak memiliki permasalahan atau suatu kendala. Satu dari berbagai permasalahan atau kendala yang dialami oleh Bank tersebut antara lain ialah permasalahan yang berkenaan dengan kredit macet. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Bank BTN) Syariah merupakan suatu jenis bank dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang beroperasi pada bidang Perbankan syariah dan tentunya memiliki komitmen agar jadi suatu bank yang dapat mendukung dan juga melayani permasalahan yang berkenaan dengan pembiayaan untuk sektor perumahan dengan melewati bisnis, produk utama dan juga perbankan perseroan. Bank BTN Syariah memiliki sistem perbankan yang mana dalam implementasiannya berlandaskan terhadap hukum-hukum yang ada pada Agama Islam (Syariah). System yang semacam ini dibentuk berlandaskan terdapatnya larangan yang terdapat pada ajaran dari agama Islam bahwa dalam memberi pinjaman atau meminjam dengan memberikan bunga pinjaman atau yang dikenal dengan istilah riba. Mengedepankan prinsip Syariah yang ada di dalam Islam dan beroperasi dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh syariah islam.

Kebutuhan masyarakat akan suatu kepentingan tertentu seperti melakukan pinjaman kepada bank dengan jaminan tertentu membutuhkan dana yang cukup besar, sehingga sering kali masyarakat mengajukan pinjaman ke lembaga keuangan seperti halnya Bank. Dengan memberikan kredit semacam ini tentu dengan melewati berbagai mekanisme-mekanisme tertentu, satu dari berbagai mekanisme tersebut ialah dengan terdapatnya perjanjian yang diikuti dengan terdapatnya jaminan. Dengan melalui suatu implementasi dari perjanjian kredit tersebut, hal ini memungkinkan bahwa satu dari dua pihak tersebut melaksanakan suatu tindakan kelalaian atau yang dikenal dengan istilah wanprestasi terhadap beberapa kewajiban tertentu yang termaktubkan dan juga dipersepakati di dalam perjanjian kredit itu secara sadar dan bersama-sama.

Berkenaan dengan permasalahan yang menyangkut dengan pihak yang menerima pinjaman yang melakukan kelalaian atau wanprestasi ini berlangsung pada waktu memberikan pinjaman itu sendiri, dengan demikian dapat dimengerti bahwa bilamana pihak yang menerima pinjaman (debitur) tersebut melakukan suatu tindakan wanprestasi atau kelalaian, dalam artian tidak melaksanakan pembayaran untuk angsuran bulanan seperti yang termaktub dalam perjanjian yang disepakati, dengan demikian pihak bank memiliki hak guna melaksanakan penuntutan terhadap pelunasan dari bunga, denda terhadap pinjaman yang disediakan dan juga uang pokoknya. Perjanjian mengenai kredit pada umumnya akan memberi suatu hak pada pihak yang memberikan utang guna melaksanakan penagihan terhadap jumlah piutang tertentu pada pihak yang meminjam pinjaman tertentu. Sering kali pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) tersebut melaksanakan penjualan terhadap piutang yang ada, hal semacam ini disebabkan oleh kebutuhan akan ekonomi yang harus dipenuhi. Biasanya piutang yang dimiliki dijual pada pihak ketiga dengan harga yang sangat jauh di bawah nominal pinjaman. Pengalihan ini terjadi didasarkan pada suatu peristiwa perdata, yang dalam hal ini perjanjian jual-beli oleh Kreditur Lama terhadap calon Kreditur Baru.

Salah satu bentuk penyelesaian kredit macet di Bank BTN Syariah yaitu dengan cara penyerahan piutang secara cessie dan juga pengalihan piutang secara cessie, dengan demikian pihak ketiga tersebut ialah sebagai seorang pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) yang baru dengan cara menggantikan pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) yang lama, serta dibarengi dengan beralihnya semua kewajiban dan juga hak dari pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) yang lama pada pihak yang menerima pinjaman terhadap pihak yang ketiga, yang dalam hal ini ialah pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) yang baru. Pada umumnya, implementasi dari Cessie disebabkan bahwa pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) yang lama memerlukan suatu pembiayaan supaya pengoperasionalan dari usaha-usahanya yan dilaksanakan tersebut terus berlangsung dengan baik.

Hal tersebut dapat dilaksanakan oleh suatu bank tertentu tersebut ialah dengan cara mengakhiri atau juga menyelamatkan tempo waktu dari kredit itu sendiri, dan juga bisa sekalian melaksanakan penagihan untuk pelunasan ataupun semua sisa utang yang jadi kewajiban dari pihak yang menerima pinjaman ataupun melaksanakan tindakan-tindakan yang berhubungan dengan hukum yang lain dalam memecahkan permasalahan yang berkenaan dengan kredit ini yang berlandaskan pada perjanjian dari

kredit tersebut yang memiliki permasalahan tertentu dengan cara melewati perundingan ulang antara pihak nasabah dengan pihak kreditur tersebut. (Hermansyah,2006;76)

Cessie ini didefinisikan sebagai suatu upaya memindahkan atau mengalihkan hak piutang yang ada, yang sebenarnya dapat dijelaskan sebagai penggantian terhadap pihak yang memiliki piutang yang berjangka waktu panjang, dalam keadaan ini disebut dengan istilah kreditur lama (cedent), dengan seorang pihak yang memiliki piutang yang baru, yang mana pada keterkaitan hubungan semacam ini didefinisikan sebagai kreditur baru (cessionaris). Dalam hal, pemindahan semacam ini wajib untuk dilaksanakan dengan sebuah akta yang otentik dengan bertandatangan, dengan demikian tidak diperkenankan untuk dinyatakan dengan cara lisan semata atau dengan menyerahkan piutangnya tersebut begitu saja.

Hak piutang dinyatakan sudah mengalami perpindahan sewaktu akta cessie tersebut dibuat dan di tandatangani dengan demikian tidak dilaksanakan sewaktu akta tersebut diberitahukan pada pihak yang memiliki utang tersebut. Piutang pada dasarnya yang bisa dilaksanakan pengalihan ini ialah sisa piutang yang telah terdapat dalam perjanjian dari kredit tersebut. Piutang dinyatakan telah tersedia bilamana sudah berlangsung suatu transaksi yang mengakibatkan utang piutang tersebut berlangsung, meskipun piutang itu masih belum bisa dilaksanakan penagihan dalam jangka tempo yang ditetapkan.

Dari sedikit uraian diatas diketahui bahwa pengalihan piutang menyebabkan bergantinya kreditur baru dimana beralihnya kewajiban dan juga hak yang memperlibatkan pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) baru pada pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) yang baru. Permasalahan atau kendala yang dialami oleh pihak yang membeli cessie ini diantaranya ialah suatu ketidaktahuan dari pihak yang membeli piutang cessie tersebut, berkenaan dengan akta cessie ini tidak akan berguna sebagai suatu akta dari jual beli, dengan demikian akta cessie yang dibuat oleh notaris itu dapat dipertanyakan yang berkenaan dengan kesempurnaan dan juga keutuhannya dalam memberi suatu kepastian hukum untuk pihak yang membeli cessie dihubungkan dengan seluruh jaminan Hak Tanggungan yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. METODE PENELITIAN

Dalam melangsungkan penelitian ini ialah suatu penelitian yang berjenis penelitian hukum normatif artinya dengan pendekatan undang-undang dengan cara melaksanakan penelaahan terhadap aturan dari undang-undang berkenaan pada pengalihan piutang secara cessie atas hak tanggungan. Data penelitian yang dipergunakan untuk melangsungkan penelitian ini ialah dengan mempergunakan data sekunder dan juga primer. Data primer didefinisikan sebagai suatu data penelitian yang didapatkan atau dihasilkan berdasarkan pada kehidupan masyarakat dengan cara melaksanakan penyebaran kuesioner penelitian, pengamatan, dan juga melaksanakan wawancara. Data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dengan teknik untuk mengumpulkan data penelitian ini ialah dengan cara mempergunakan studi kepustakaan dan juga studi lapangan. Dalam melangsungkan penelitian ini penganalisisan data yang dipergunakan ialah berupa pendekatan kualitatif pada data sekunder dan juga data primer.

Deskriptif dalam penelitian ini mencakup struktur dan juga isi dari hukum positif. Lokasi yang dipilih sebagai penelitian adalah Bank BTN Syariah.

3. PEMBAHASAN

a. Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Atas Hak Tanggungan Di Bank BTN Syariah.

Pengalihan piutang secara Cessie sering dilakukan dalam ruang lingkup perbankan, satu dari beberapa jenis bank yang biasanya melakukan tindakan Cessie ialah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Pelaksanaan Cessie di Bank tersebut pada umumnya disebabkan kredit macet yang menyebabkan Kreditur Lama (Cedent) ini memerlukan suatu pembiayaan supaya pengoperasionalan dari bank tersebut terus berlangsung dengan sebagaimana mestinya. Pada dasarnya pengalihan piutang disertai jaminan debitur dilakukan oleh Bank BTN Syariah melalui mekanisme Cessie yang memiliki makna bahwa pengalihan hak yang menyebabkan berlangsungnya suatu pergantian dari kreditur lama kepada kreditur baru (cessionaris). Pelaksanaan Cessie di Bank BTN Syariah berdasarkan Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah dalam pasal 18 dengan klausul 'Pengalihan Piutang Murabahah Kepada Pihak Lain' yang telah disetujui oleh pihak cedent dan cessus. Adapun proses terjadinya pengalihan piutang secara cessie atas hak tanggungan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pertama, Cedent memberikan surat pemberitahuan pengalihan piutang (cessie) dimana dijelaskan bahwa apabila cessus tetap tidak menyelesaikan kewajiban pembiayaan kepada cedent maka sampai tanggal yang telah ditentukan maka cessus akan mengalihkan piutang cedent kepada pihak ketiga (cessionaris).
2. Kedua, Cedent bersama Cessionaris telah sepakat melakukan jual beli piutang dengan membuat perjanjian pengalihan piutang dan memilih Notaris yang telah disepakati keduanya.
3. Ketiga, Notaris membuat Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) dengan membuat suatu akta yang secara otentik memiliki tanda tangan terlebih dahulu antara Cedent dengan Cessionaris sebagaimana dalam membuat akta tersebut telah diatur pada Pasal 613 Ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa penyerahan terhadap beberapa piutang yang memiliki atas nama tertentu dan juga benda-benda yang lainnya yang tidak berwujud fisik, proses penyerahan ini dilaksanakan dengan cara membuat suatu akta otentik yang bertanda tangan dari pihak yang melaksanakan pelimpahan hak-hak terhadap benda-benda tersebut pada individu yang lainnya. (Henry Donald,2019)

Sahnya cessie terjadi sesudah proses pembuatan dari akta dan juga penandatanganan terhadap akta otentik maupun akta di bawah tangan di hadapan pada pejabat yang memiliki kewenangan (Notaris). Setelah pengalihan hak-hak kebendaan tersebut disepakati, maka sejak saat itu juga hak tagih tersebut telah beralihkan yang sebelumnya ada pada Kreditur yang Lama (Cedent) pada pihak Kreditur yang Baru (Cessionaris). Sedangkan didalam akta cessie harus memuat : (i) Hak Tagih yang dialihkan, (ii) Nama – Nama dari para pihak (cedent, cessus, cessionaris), (iii) Keterangan pernyataan dari pihak cessionaris dan juga cedent atas pengalihan hak tagih, (iv) Tanda Tangan cedent dan cessionaris, (v) Tanda Tangan Notaris. Pada akta

pengalihan piutang cessionie memuat kewajiban dan juga hak untuk tiap-tiap cessionaris dan juga cedent yang berlandaskan terhadap klausul-klausul yang telah disepakati bersama.

4. Keempat, setelah adanya akta autentik atau akta di bawah tangan yang dibuatkan Notaris maka akta Cessionie tersebut wajib untuk dilaksanakan pemberitahuan pada pihak yang memberikan pinjaman (Cessus) agar memahami pada siapa harus membayarkan selanjutnya sebagaimana penjelasan dalam Pasal 613 Ayat (2) KUHPerdara yang menentukan bahwa penyerahan ini tidak terdapat konsekuensinya untuk pihak yang memiliki utang sebelum melaksanakan penyerahan tersebut diberitahu pada pihaknya tersebut ataupun dipersetujui dengan tertulis atau sudah diakui.

Tujuan diberitahukannya pada pihak yang memberikan pinjaman (Cessus) tersebut supaya pihak yang memberikan pinjaman (Cessus) tersebut memahami pada siapa pihak tersebut wajib untuk membayarkan utang yang dimilikinya. Secara resmi bahwa pemberitahuan ini wajib untuk dilaksanakan pada pihak debitur (Cessus), hal ini disebabkan bahwa dengan tidak terdapatnya secara resmi pemberitahuan tersebut, dengan demikian sewaktu batas waktu pembayaran atau jatuh tempo dari pihak debitur tersebut bisa melaksanakan pembayaran secara sah pada pihak Kreditur yang Lama (Cedent).

5. Kelima, Cessionaris membawa perjanjian pengalihan piutang beserta seluruh dokumen ke kantor pertanahan setempat untuk mendaftarkan peralihan hak katas jaminan utang debitur.

Para pihak dalam perjanjian tersebut yaitu kreditur lama atau pihak kesatu yang menjabat sebagai Kepala Cabang Bank BTN Syariah dengan Kreditur Baru selaku penerus, pengganti dan pembeli yang sah sebagai pihak kedua / pembeli. Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut tunduk pada berbagai ketentuan seperti yang sudah disepakati dan juga diatur semua pihak yang terdapat pada perjanjian jual beli dari piutang tersebut dan juga sebagai suatu integrasi dan juga suatu komponen yang tidak mungkin untuk dilaksanakan pemisahan. Para pihak menjelaskan bahwa jaminan bahwa kebenaran dari identitas tersebut berdasarkan pada tanda pengenal yang diberitahukan pihak notaris yang memiliki pertanggungjawaban penuh dalam menyusun akta, dan kemudian para pihak tersebut mengaku bahwa memahami dan juga mengerti isi dan juga struktur akta itu sendiri. Akibat dari perjanjian pengalihan piutang tersebut maka terhitung sejak berlakunya setiap dan/ atau seluruh piutang menjadi milik dan hak dari pembeli piutang (cessionaris) dengan nominal yang telah disepakati diawal. Supaya cessionie dapat dilaksanakan sesuai dengan prosedurnya, dengan demikian pihak cessionie wajib untuk diinformasikan pada pihak cessus (pihak debitur dari piutang atas nama). Pada model dari formulir yang dipublikasikan bank, tercantumkan bahwa cessionie ialah sebagai jaminan, atas berbagai jaminan yang lainnya, yakni hak tanggung jawab dan juga gadai.

Akta yang memuat Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut diserahkan oleh pihak Kreditur yang Lama (cedent) pada pihak Kreditur yang Baru (cessionaris), dengan demikian beralihlah seluruh hak dan

kewajiban Bank BTN Syariah sehingga beralih pula Jaminan Sertipikat Hak Milik yang merupakan jaminan sebagai pelunasan utang yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur Lama pada saat perjanjian kredit sebelumnya. Setelah dokumen tersebut diserahkan kepada Pihak Ketiga (cessionaris) maka telah sepenuhnya menjadi hak cessionaris atas penguasaan jaminan utang tersebut. Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh Cessionaris adalah dengan membawa akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan bahwa jaminan utang milik debitur telah dialihkan piutangnya berdasarkan akta perjanjian pengalihan piutang.

Dalam hal terdapat perselisihan ataupun ketidaksamaan pendapat sehubungan dengan implementasi dari perjanjian pengalihan piutang, dengan demikian bahwa para pihak tersebut sepakat untuk meresolusikan perbedaan pendapat tersebut dengan metode bermusyawarah untuk mufakat. Namun bilamana dalam perselisihan atau ketidaksamaan pendapat tersebut tidak memungkinkan untuk dipecahkan dengan cara bermusyawarah, dengan demikian terhitung dari 7 hari dari tanggal perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut terjadi, dengan demikian para pihak tersebut sepakat guna memecahkan permasalahan dengan cara melalui pengadilan dimana memilih domisili hukum yang telah disepakati oleh para pihak.

b. Analisis Perjanjian Pengalihan Piutang Secara Cessie Atas Hak Tanggungan Di Bank BTN Syariah.

Apabila dengan memperhatikan ketentuan dalam praktek pengalihan piutang secara cessie ialah berkenaan dengan penyerahan piutang atas nama. Sehubungan dengan kata “piutang” memperlihatkan bahwa yang bisa dilaksanakan pengalihan ialah hanya piutang, bukan utang. Ketika debitur belum menyelesaikan kewajiban sisa utang pembiayaan, maka Bank berdasarkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang yang berisi mengalihkan piutang debitur kepada pihak ketiga dan pada Pasal 18 perjanjian kredit di Bank BTN Syariah tercantum klausul ‘pengalihan piutang murabahah kepada pihak lain’ dimana debitur telah menyetujui untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank guna melaksanakan pengalihan piutang, yang mencakup dengan hak-hak jaminan terhadap pembiayaan pada pihak yang lainnya yang dipertetapkan Bank bilamana dibutuhkan. (Arfi David Kandou, 2018; 101)

Bank mendapat kuasa oleh debitur berdasarkan pasal tersebut guna melaksanakan semua tindakan-tindakan agar menjalankan pengalihan terhadap piutang tanpa terdapatnya tindakan-tindakan tertentu yang diperkecualikan dan juga bilamana bank tersebut melakukan penyerahan piutang pada pihak yang lainnya. Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) telah jelas menerangkan bahwa penjual (dalam hal ini Bank) setuju menjual piutang kepada pembeli (dalam hal ini Pihak Ketiga) dan pembeli sudah mempersetujui guna melaksanakan pembelian piutang yang berasarkan pada penjual dimana sejak ditandatanganinya akta tersebut telah dialihkan pula seluruh jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan (Suharnoko, Endah Hartati, 2005; 105). Setelah dibuatnya akta perjanjian pengalihan piutang maka kedudukan pihak ketiga (cessionaris) memergantikan posisi dari kreditur yang lama (cedent) yang memiliki makna bahwa semua hak yang terdapat pada pihak cedent pada cessus

bisa dipergunakan oleh pihak cessionaris secara utuh. Pada saat tagihan telah dilaksanakan penyerahan, dengan demikian pihak dari kreditur yang lama tersebut memberikannya pada pihak kreditur yang baru, yakni berupa dokumen-dokumen yang sebagai hak aksesoir dan juga alat bukti atas tanggungan tersebut yang berlaku atau mengikat kepada pihak yang ketiga. Mengenai pengalihan dari hal tanggungan yang disebabkan oleh berlangsungnya piutang dengan cara yang cessionie ini tidak memiliki hak terhadap tanggungan yang lama tersebut dibebaskan atau dihapus, yang lalu dilaksanakan pembebanan kembali dengan Hak Tanggungan yang baru untuk kepentingan kreditur yang baru.

Berlangsungnya pengalihan dari hak tanggungan dalam hal ini disebabkan bahwa pengalihan piutang tersebut secara cessionie, utang yang dilaksanakan penjaminan dengan hak dari tanggungan tersebut masih belum berakhir atau dilunasi. Oleh sebab itu, yang terjadi ialah bahwa pengalihan dari Hak Tanggungan dari kreditur yang lama pada pihak kreditur baru dan bukan sebagai suatu pembebasan dan juga pemasangan kembali Hak Tanggungan. Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 16 Undang-undang No.4 Tahun 1996 yang berkenaan dengan Hak Tanggungan atas Tanah dan juga Benda-benda yang memiliki keterkaitan hubungan terhadap tanah dan juga mencermati penjelasan dari pasal itu sendiri, dengan demikian peralihan dari hak tanggungan itu berlangsung disebabkan oleh hukum yang ada.

Dengan demikian, peralihan dari hak tanggungan yang sebagai suatu aksesoir dari perjanjian pokok, tidak memerlukan pembuktian dengan mempergunakan suatu akta yang disusunkan pihak Kantor Pertanahan ataupun pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan untuk beralihnya dari hak tanggungan ini cukup dilaksanakan pada Kantor Pertanahan setempat dengan cara memperlihatkan akta pengalihan piutang (cessionie) sebagai landasan utama dalam beralihnya sebuah piutang tertentu pada pihak kreditur yang baru (cessionaris).

Konsensus dari pengalihan piutang dalam cessionie memberikan hak bagi penerima cessionie sebagai kreditur baru bagi debitur, sehingga hubungan selanjutnya antara keduanya dan segala akibat dari peralihan piutang itu memberikan hak bagi kreditur baru untuk mengajukan gugatan terhadap debitur apabila debitur masih tetap wanprestasi terhadap kreditur barunya.

Berkaitan dengan akibat hukum perjanjian Pengalihan Piutang Cessionie akan merubah hubungan hukum antara Cedent, Cessionaris dan Cessus. Akibat hukum Pembeli Piutang dari keseluruhan proses transaksi cessionie, mengakitbatkan hubungan utang piutang baru antara debitur (cessus) dengan kreditur baru (cessionaris). Setelah beralihnya piutang dan objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya kepada kreditur baru. (Indra Kusuma Hadi,2015;339)

c. Hubungan Hukum Debitur (cessus) dengan kreditur baru (cessionaris)

Dilakukannya cessionie oleh bank maka muncul hubungan hukum antara kreditur baru (cessionaris) dengan debitur (cessus), Sejak penyerahan seluruh dokumen pengalihan piutang kreditur lama (cedent) tidak berhak lagi untuk menerima pembayaran utang debitur dimana setiap pembayaran dan/atau pelunasan utang cessus merupakan hak

cessionaris. Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian cession itu memberikan hak tagih kepada penerima cession atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh cessus kepada cessionaris berdasarkan perjanjian pengalihan piutang. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh bank selaku kreditur tersebut mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru.

Persoalan yang terjadi ketika piutang telah dialihkan debitur tidak mengetahui bahwa piutangnya telah dialihkan namun hal ini jarang terjadi dalam Bank BTN karena mekanisme cession sudah tertulis dalam perjanjian kredit dan juga perjanjian pengalihan piutang bahwa setelah dilakukannya cession maka wajib memberitahukan kepada debitur apabila piutangnya telah dialihkan dimana penyebab ketidaktahuan debitur dalam hal pengalihan piutang hanya kesalahan informasi dari pihak bank selaku yang mengalihkan piutang.

Persoalan yang sering terjadi yaitu debitur tidak juga memenuhi kewajibannya untuk membayar kepada kreditur baru sehingga menyebabkan debitur wanprestasi terhadap kreditur baru, bahkan ada debitur yang tidak juga menampakkannya dengan tidak beritikad baik untuk melunasi utangnya dan dapat dipastikan tidak lagi diketahui keberadaannya/kabur, dalam hal debitur mengalami kesulitan untuk membayar ada juga debitur yang melakukan penjualan terhadap objek jaminan tersebut kepada pihak lain melalui dibawah tangan dimana kreditur baru tidak mengetahui.

Debitur selalu berusaha untuk mempertahankan objek jaminan miliknya karena harga objek penjualan melebihi dengan harga piutang yang dialihkan sehingga ada cessus ketika dinyatakan wanprestasi masih tetap ingin menempati objek tersebut. Hal ini diselesaikan kreditur baru dengan cara mediasi dengan debitur untuk menentukan apakah jika tetap tidak ingin meninggalkan objek jaminan tersebut maka konsensuensinya adalah kreditur baru akan melelang objek jaminan tersebut dan debitur tidak mendapatkan bagian apapun, namun jika mediasi itu berhasil maka debitur dapat meninggalkan rumah tersebut dan mendapat bagian dari hasil penjualan objek jaminan tersebut.

d. Akibat Hukum Apabila Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur Baru (cessionaris).

Kreditur baru akan melakukan proses penyelesaian kredit bermasalah dengan melaksanakan eksekusi terhadap jaminan cession sebagai pelunasan dari utang debitur. (Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, 2009) Dalam proses eksekusi jaminan cession, inilah akibat hukum dari cession sebagai jaminan atas debitur wanprestasi baru secara nyata terjadi, yaitu piutang atas nama yang semula semata-mata hanya ditujukan sebagai jaminan oleh debitur tersebut beralih kepemilikannya kepada kreditur baru. Pada praktiknya tuntutan terhadap wanprestasi yang terjadi umumnya, Kreditur Baru akan mengirimkan peringatan atau somasi kepada pihak debitur untuk mengingatkan bahwa debitur memiliki kewajiban yang belum terselesaikan. Dalam somasi tersebut kreditur akan memberikan batas waktu pemenuhan kewajiban terhadap debitur, bilamana debitur tetap lalai atau tidak mengindahkan somasi tersebut,

maka kreditur akan menempuh upaya hukum. Dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang dijelaskan bahwa seluruh jaminan yang telah diserahkan kepada kreditur baru maka kedudukan cessionaris menggantikan kedudukan kreditur lama yang berarti dapat digunakan cessionaris sepenuhnya.

Kreditur baru (cessionaris) dapat mengeksekusi terhadap objek jaminan debiturnya yang wanprestasi, baik eksekusi dengan bantuan pengadilan berdasarkan titel eksekutorial objek jaminan (eksekusi grosse akta), parate eksekusi, maupun eksekusi objek jaminan dengan penjualan di bawah tangan yang dibuat antara pemberi dan pemegang jaminan. Eksekusi dapat dijalankan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak kreditur baru kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat agar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Apabila kreditur baru merasa dengan menempuh cara gugatan melalui pengadilan memerlukan waktu dan biaya yang banyak, maka cara paling cepat dalam menyelesaikan kredit macet yakni dengan parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri (melelang) jaminan tanpa campur tangan pengadilan. Jika debitur tetap tidak memberikan respon positif sesuai dengan perjanjian pengalihan piutang yang memberikan hak bagi kreditur baru dapat mengajukan gugatan dengan memohon lelang eksekusi hak tanggungan dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat dan membuat Risalah Lelang yang berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap agunan kredit atas nama termohon lelang dapat memohon lelang eksekusi hak tanggungan dengan melihat posisi kredit sudah dikatakan macet dan telah diberikan teguran.

Kreditur Baru yang telah mendapatkan Risalah Lelang dapat mengajukan permohonan baliknama terhadap sertipikat pada kantor pertanahan setempat yang menjadi jaminan debitur ketika wanprestasi berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Selain eksekusi dengan bantuan pengadilan atau berdasarkan titel eksekutorial dan eksekusi langsung (parate eksekusi), ada cara eksekusi lain yang dapat ditempuh oleh kreditur untuk mempercepat pelunasan utang debitur yang dianggap telah dikategorikan wanprestasi yaitu dengan eksekusi penjualan di bawah tangan.

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi, yaitu dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa meminta persetujuan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang lazim disebut parate eksekusi karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Faktor yang menyebabkan pembeli menyingkinkan membeli sebuah tanah dan bangunan adalah karena harga tanah serta bangunan yang ditawarkan relatif murah jika dibandingkan dengan harga penjualan yang dipasarkan. Ketika pembeli dalam lelang cession ini telah mendapatkan sertipikat hak katas tanah, tidak menjadikan dirinya sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut hal itu dikarenakan sertifikat tersebut

sebenarnya diserahkan oleh kreditur lama kepada kreditur baru terdahulu sebagai jaminan sehingga debitur tidak dapat mengalihkan ataupun menjual tanah dan bangunan yang telah dijadikan jaminan untuk pelunasan utangnya.

4. KESIMPULAN

Pelaksanaan Pengalihan Piutang secara cessie atas hak tanggungan di Bank BTN Syariah dilakukan atas penyerahan piutang dari kreditur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris) atas utang dari debitur (cessus) dengan membuat akta perjanjian pengalihan piutang (cessie) baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dihadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik ataupun dibawah tangan dengan kewajiban diberitahukan kepada debitur (cessus) atau secara tertulis disetujui dan diakui oleh debitur (cessus). Konsenkuensi dari pengalihan piutang dalam cessie memberikan hak bagi penerima cessie sebagai kreditur baru bagi debitur, sehingga hubungan selanjutnya antara keduanya dan segala akibat dari peralihan piutang itu memberikan hak bagi kreditur baru untuk mengajukan gugatan terhadap debitur apabila debitur masih tetap wanprestasi terhadap kreditur barunya. Dalam hal debitur wanprestasi terhadap kreditur baru maka dilakukan dengan eksekusi terhadap objek jaminan debitur, baik eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yaitu eksekusi dengan bantuan pengadilan, parate eksekusi yaitu eksekusi langsung dimana kreditur mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, maupun eksekusi obyek jaminan dengan penjualan di bawah tangan yaitu penjualan obyek jaminan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Hermansyah. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. (Jakarta: Kencana 2006). [76].
- Henry Donald, Jamilus Jamilus. "Quo Vadis Resi Gudang Surat Berharga Jaminan Kredit" , Jurnal Penelitian Hukum De Jure, (2019).
- Hadi, Indra Kesuma. "Mekanisme Pengalihan Piutang dalam Perjanjian Factoring". Jurnal Ilmu Hukum. (2015) XVII (No.66).[339]
- Kandou, Arfi David. "Pengalihan Hak Tagih Kepada Pihak Ketiga Melalui Cessie". Jurnal Ilmu Hukum. (2018) VI (No.5). [101]
- Suharnoko, Endah Hartati. "Doktrin Suborgasi, Novasi, dan Cessie". (Kencana:Jakarta 2005). [105]
- Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang" . Jurnal Ilmiah Dunia Hukum. 20

