

Prosedur Pengalihan *Cessie* Dalam Perspektif Hukum (Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur)

Ilham Muzaki* dan Aris Machmud

Universitas Al-Azhar Indonesia

*email: ilhamuzaki106@gmail.com

Diterima: 8 Agustus 2023

Direvisi: 23 Agustus 2023

Disetujui: 28 Agustus 2023

Abstrak

Penelitian ini mengkaji implikasi hukum dari pengalihan piutang atau *cessie*, dengan fokus pada putusan Nomor 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, yang menekankan perlunya persetujuan tertulis dari debitur untuk memastikan hak tanggungan dan perlindungan debitur. Bertujuan memberikan pemahaman mengenai pengalihan piutang sesuai regulasi hukum perdata dan hak kebendaan, serta kontribusi terhadap kepastian hukum kreditur dan debitur. menganalisis fenomena tersebut dengan fokus pada pelanggaran terhadap Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan telah memenuhi unsur melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini menggunakan penelitian empiris, analisis kasus, dan penelitian hukum untuk mengkaji pelaksanaan Pengalihan Piutang yang dilakukan oleh Bank Victoria tanpa melalui prosedur restrukturisasi dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya. Hasilnya Putusan Nomor 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. menimbulkan pertanyaan mengenai pemahaman hakim mengenai kelayakan kredit, perlindungan hukum, dan hak tanggungan debitur. Penelitian menekankan perlunya perlindungan terhadap pemberi gadai dan debitur dalam pengalihan piutang, menghindari pelanggaran, dan mematuhi aturan pengalihan jaminan.

Kata Kunci: Debitur; Hak Tanggungan; Pengalihan Piutang.

Abstract

This research examines the legal implications of the transfer of receivables or cessie, with a focus on Decision Number 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, which emphasizes the need for written consent from the debtor to ensure mortgage rights and debtor protection. Aims to provide an understanding of the transfer of receivables in accordance with civil law regulations and property rights, as well as a contribution to the legal certainty of creditors and debtors. analyzes the phenomenon with a focus on violations of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT) and has fulfilled the unlawful elements in Article 1365 of the Civil Code. This research uses empirical research, case analysis, and legal research to examine the implementation of the Transfer of Receivables carried out by Bank Victoria without going through restructuring procedures and providing an opportunity for the debtor to settle his obligations. The result is Decision Number 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. raises questions regarding the judge's understanding of creditworthiness, legal protection, and debtor's mortgage rights. The research emphasizes the need for protection of the mortgagor and debtor in the transfer of receivables, avoiding violations, and complying with the rules of collateral transfer.

Keywords: Debtor; Mortgage Rights; Transfer of Receivables.



A. PENDAHULUAN

Pemberian jaminan dalam pinjaman sangat penting untuk memberikan kenyamanan bagi kedua belah pihak, yaitu pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur). Kreditur biasanya mensyaratkan adanya jaminan hutang sebelum menyetujui pinjaman. Ketika tata cara atau proses penjualan jaminan hutang atau piutang kreditur tidak memenuhi ketentuan hukum, hal ini dapat merugikan debitur jika tidak dilibatkan dalam pembuatan akta *cessie* apabila terjadi kredit macet dan terjadi pengalihan piutang dan hak tanggungan atas jaminan kebendaan memiliki nilai yang lebih tinggi dari utang yang diberikan oleh bank atau kreditur.

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui pengalihan piutang secara *cessie*. Pengalihan piutang dengan *cessie* harus sesuai dengan peraturan yang berlaku dan harus melibatkan, diketahui dan disetujui oleh debitur sesuai dengan perjanjian kredit. Proses pengalihan piutang melibatkan akta penyerahan atau berita acara pelepasan objek hak tanggungan dan tagihan atas nama pihak ketiga yang merupakan penerima *cessie*.

Dalam rangka pengalihan piutang secara *cessie* terhadap objek hak tanggungan, diperlukan akta autentik *cessie* yang memenuhi prosedur yang berlaku. Debitur harus diberitahukan secara tertulis menyetujui dan mengakui penyerahan tersebut agar memiliki konsekuensi hukum. Penyerahan piutang dilakukan melalui penyerahan fisik atau penyerahan surat yang disertai dengan endosemen.

Sebelumnya, penulis menjelaskan “Pemahaman Tentang Kredit” yang merupakan bentuk penyaluran dana dari perbankan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan mereka. Penelitian ini melibatkan analisis kredit yang bertujuan untuk memastikan kelayakan permohonan kredit, sebagai lembaga intermediasi perbankan akan mengkaji karakter dari debitur agar kredit yang diberikan tepat sasaran dan mencapai kolektibilitas yang tinggi dan dapat meminimalisir kredit macet sesuai dengan prinsip prudensi yang ditetapkan oleh lembaga pengawasan Bank Indonesia, dan Otoritas Jasa Keuangan.

Analisis kredit yang bertujuan untuk memastikan kelayakan permohonan kredit, meliputi penilaian karakter nasabah, modal sendiri, kemampuan dalam menjalankan usaha, jaminan yang diserahkan, kondisi ekonomi, dan kendala yang mempengaruhi usaha nasabah. Analisis kredit didasarkan pada prinsip kehati-hatian dalam perbankan dan mengacu pada undang-undang perbankan yang berlaku. Prinsip dasar dalam analisis kredit meliputi karakter, modal, kapasitas, agunan, kondisi ekonomi, dan kendala.

Analisis kredit didasarkan pada prinsip kehati-hatian dalam perbankan dan mengacu pada undang-undang perbankan yang berlaku.¹ Terdapat enam prinsip dasar dalam analisis kredit, yaitu:

1. Menilai karakter (*character*) atas sifat dan perilaku nasabah, dengan mengenal pribadi nasabah akan meyakinkan bahwa kredit yang disalurkan

¹ “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpunan dan penyalur dana masyarakat serta perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.” Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790), Pasal 3 dan 4.

akan dilunasi oleh debitur berdasarkan kesepakatan yang dibuat antar para pihak;

2. Menilai aset (harta perusahaan) yang dimiliki debitur - modal (*capital*) – semakin besar kapasitas semakin besar keyakinan kreditur dalam menyalur kredit karena terjamin dengan keberadaan aset yang dimiliki oleh debitur. Penilaian modal sendiri penting sebagai *accessoir* dari perjanjian pokok;
3. Menilai kapasitas (*capacity*) – kemampuan bayar – hal ini tampak dari rentabilitas perusahaan dalam menghasilkan laba;
4. Meminta agunan (*collateral*) untuk ditahan sebagai jaminan atas kreditur yang diberikan kepada debitur, di mana agunan tersebut dapat berupa aset - yang dimiliki debitur yang akan disimpan di dokumen *box*;
5. Melihat kondisi makro ekonomi nasional - kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya – yang berpotensi mempengaruhi kolektibilitas nasabah - kelancaran usaha calon debitur; dan
6. Kendala (*constraint*). Prinsip ini melibatkan penilaian terhadap batasan dan hambatan yang mungkin menghambat pelaksanaan bisnis pada waktu tertentu. Kreditur akan meminta jaminan dari debitur sebagai sarana untuk menurunkan tingkat risiko gagal bayar. Penilaian ini mencakup aspek hukum dan ekonomi untuk menentukan kelayakan jaminan sebagai jaminan hutang.²

Dalam putusan perkara No. 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., pihak debitur atau Penggugat mengajukan beberapa keberatan terkait perlindungan hak dan kepentingan bank serta perlindungan hukum bagi debitur. Bahwa putusan dalam perkara tersebut menimbulkan pertanyaan apakah majelis hakim sudah mempelajari dan mempertimbangkan faktor-faktor penting dalam kelayakan permohonan kredit yang menjadi pertimbangan bank dalam memberikan kredit kepada debitur.³

Putusan tersebut belum menunjukkan adanya kebutuhan akan perhatian terhadap jaminan hak tanggungan dan perlindungan hukum debitur dalam transaksi pengalihan piutang. Pelanggaran terhadap aturan pengalihan piutang dapat memiliki konsekuensi hukum yang serius. Modus operandi yang merugikan debitur dalam pengalihan aset jaminan hak tanggungan perlu dihindari, dan aturan yang mengatur pengalihan jaminan harus dipatuhi untuk melindungi kepentingan debitur.

Dalam pemahaman pemberian kredit diperlukan analisis kredit, tujuan utamanya adalah memastikan bahwa nasabah memiliki kemauan dan kemampuan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank. Analisis kredit juga bertujuan untuk memastikan bahwa kredit dapat dikembalikan tepat waktu tanpa adanya tunggakan. Dengan melakukan analisis kredit yang komprehensif, bank dapat meminimalkan risiko dalam memberikan kredit kepada debitur.

Bank dan lembaga keuangan memiliki kewajiban menerapkan prinsip kehati-

² Sofyan Marwansyah, "Analisis Penerapan Prinsip '5C' Terhadap Akurasi Analisa Kredit Pada PT. First Indo American Leasing," *Moneter-Jurnal Akuntansi dan Keuangan* 1, no. 2 (2014): 173–180, <https://doi.org/10.31294/moneter.v1i2.949>.

³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790) Pasal 1 ayat (11), Pasal 8, dan Pasal 29 ayat (3).

hatian dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Penyelesaian kredit bermasalah umumnya dilakukan melalui penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit.⁴

Pemberian jaminan dalam pinjaman sangat penting untuk memberikan kenyamanan bagi kedua belah pihak, yaitu pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur). Kreditur biasanya mensyaratkan adanya jaminan hutang sebelum menyetujui pinjaman. Ketika tata cara atau proses penjualan jaminan hutang atau piutang kreditur tidak memenuhi ketentuan hukum, hal ini dapat merugikan debitur jika terjadi kredit macet dan terjadi pengalihan piutang dan hak tanggungan atas jaminan kebendaan yang memiliki nilai yang lebih tinggi dari utang yang diberikan oleh bank atau kreditur. Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui pengalihan piutang secara *cessie*.

Pengalihan piutang dengan *cessie* harus sesuai dengan peraturan yang berlaku dan harus diketahui oleh debitur sesuai dengan perjanjian kredit. Proses pengalihan piutang melibatkan akta penyerahan atau berita acara pelepasan objek hak tanggungan dan tagihan atas nama pihak ketiga yang merupakan penerima *cessie*.⁵

Analisis dan temuan pada studi kasus antara PT. Anugerah Lestari Utama (ALU) dan PT. Bank Victoria Internasional Tbk (BVI). menunjukkan bahwa akibat hukum dari perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* adalah PT. Anugerah Lestari Utama memperoleh hak untuk menerima piutang yang dialihkan dan berhak melakukan penagihan kepada PT. Pundi-Pundi Lumbung Pertiwi sebagai pihak debitur.

Sebagai pihak kreditur baru yang bukan bergerak dalam bidang bank, mereka hanya menjalankan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) tanpa mendapatkan persetujuan dan pemberitahuan terlebih dahulu akan ada pengalihan piutang kepada debitur. Mereka dapat memberikan teguran berupa surat peringatan, melakukan eksekusi, melakukan pengambilalihan jaminan objek hak tanggungan berdasarkan kesepakatan hanya pihak kreditur awal kepada kreditur baru, dan menagih kredit kepada pihak debitur. Namun, sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur perjanjian pengalihan piutang antara pihak-pihak yang bersengketa dalam bidang *cessie* yang dapat serta merta tanpa persetujuan debitur, pihak kreditur awal menjual atau mengalihkan jaminan objek hak tanggungan kepada debitur baru.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian, seperti studi literatur, analisis kasus dalam penelitian ini adalah penelitian empiris yakni penelitian yang dilakukan berdasarkan Putusan Nomor 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, dan penelitian hukum. Untuk mengetahui pelaksanaan pengalihan piutang/*cessie* Bank Victoria kepada pihak ketiga tanpa prosedur restrukturisasi dan tidak memberi kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya melalui langkah-langkah penyelesaian prosedur *non performing loan* sesuai ketentuan perundang-undangan atau peraturan yang berlaku dan supaya masyarakat lebih mengetahui prosedur pengalihan piutang/*cessie* yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan akibat hukum pengalihan *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan serta perlindungan hukum terhadap debitur dalam hal pengalihan piutang (*cessie*).

⁴ *Ibid.*

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 20.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pasal 613 KUH Perdata menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam Pasal 613 KUH Perdata adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan pihak kreditur, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dilakukan kreditur dengan debitur diatur oleh suatu Akta Perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur. Sebagai kreditur berhak untuk mengalihkan piutang namun kreditur wajib informasikan pada debitur, tanpa pemberitahuan dari kreditur kepada debitur tentang pengalihan hak tagih tersebut maka hak tagih kreditur tidak dapat diakui.

Pasal 613 KUH Perdata disebutkan bahwa pengalihan piutang melalui mekanisme hukum *cessie* harus mendapatkan persetujuan dari debitur. Jika pengalihan piutang dilakukan tanpa persetujuan debitur, hal tersebut dapat melanggar ketentuan Pasal 613 KUH Perdata. *Cessie* sebagai perjanjian pengalihan piutang umumnya digunakan oleh pihak perbankan untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain atau pihak ketiga guna menjamin fasilitas kredit atau dana yang diberikan oleh bank. Tujuan dari hal ini adalah agar bank sebagai kreditur merasa aman memberikan fasilitas kreditnya. Dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, jaminan tersebut dapat dijual oleh bank, dan hasil penjualan dapat digunakan untuk melunasi utang debitur.⁶

Namun, jika terjadi pengalihan piutang tanpa sepengetahuan debitur, dan kreditur baru menagih utang yang tidak sesuai atau melebihi jumlah kredit awal dengan menarik bunga berlebihan kepada debitur, tindakan tersebut dapat dianggap melawan hukum.⁷

Apabila ada pengalihan hak tagih, baik hutang debitur maupun objek hak tanggungan juga beralih kepada kreditur baru sebagai pihak penerima piutang. Namun, untuk melaksanakan pengalihan tagihan piutang dan objek hak tanggungan, diperlukan prosedur pelepasan hak tanggungan yang sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku. Pengalihan ini harus diakui dan disetujui oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya.⁸

Dalam konteks pengalihan tagihan piutang, jika pengalihan tersebut dituangkan dalam bentuk akta perjanjian kredit, maka penyerahan fisik objek hak tanggungan melalui akta perjanjian kredit tersebut belum secara otomatis mengalihkan objek hak tanggungan dan hak tagih yang terbukti dengan surat yang bersangkutan. Untuk mengalihkan tagihan piutang dan objek hak tanggungan, diperlukan akta penyerahan atau berita acara pelepasan objek hak tanggungan dan tagihan atas nama pihak ketiga penerima *cessie*, yang dalam doktrin dan yurisprudensi disebut sebagai akta *cessie*.⁹

Pengalihan piutang tanpa persetujuan dan melibatkan debitur atau Penggugat menurut Pasal 1636 KUH Perdata disebutkan bahwa Tergugat I atau Bank Victoria

⁶ Muhamad Rizky Djangkarang, "Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui *Cessie*," *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 75–84, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3081>.

⁷ Tri Handayani, "Implikasi Kesepakatan Asean Banking Integration Framework (ABIF) terhadap Pembaruan Hukum Perbankan Indonesia," *Rechtidee* 11, no. 2 (2016): 136–149, <https://doi.org/10.21107/ri.v11i2.2228>.

⁸ Feronika Y Yangin, "Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata," *Lex Privatum* 4, no. 5 (2016): 80–88, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/12644>.

⁹ *Ibid.*

mengalihkan piutangnya kepada Tergugat II atau PT. Anugerah Lestari Utama tanpa melibatkan dan tanpa persetujuan dari debitur atau Penggugat, PT. Pundi-Pundi Lumbung Pertiwi. Jika pengalihan tersebut dilakukan tanpa persetujuan dan melibatkan Penggugat, hal ini dapat menjadi pelanggaran hukum.

Pembuatan akta *cessie*, dilakukan antara debitur dan kreditur lama kepada pihak ketiga sebagai penerima pengalihan *cessie* dan pelepasan objek jaminan hak tanggungan harus sesuai dengan kesepakatan dan melibatkan debitur serta mendapatkan persetujuan debitur sesuai ketentuan yang berlaku. Penyerahan setiap piutang dilakukan dengan penyerahan dan persetujuan dari pemilik objek hak tanggungan atau ahli waris yang diakui oleh para pihak dan negara. Penyerahan piutang dilakukan dengan penyerahan surat berita acara yang ditunjukkan, dan disertai dengan endosemen.¹⁰

Dalam melakukan tagihan pihak kreditur kepada debitur harus mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dilakukan kreditur dengan debitur diatur oleh suatu akta perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur. Sebagai kreditur berhak untuk mengalihkan piutang namun kreditur wajib informasikan pada debitur, tanpa pemberitahuan dari kreditur dan persetujuan dari debitur tentang pengalihan hak tagih tersebut maka hak tagih kreditur tidak dapat diakui.¹¹

Berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata, terdapat beberapa unsur yang dapat disimpulkan dalam tindakan *cessie*, yaitu pengalihan piutang harus dibuat dalam bentuk akta autentik atau akta di bawah tangan yang menunjukkan pengalihan hak atas piutang kepada penerima pengalihan. Pengalihan piutang tidak dapat dilakukan secara lisan.¹² Pengalihan piutang hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakui oleh debitur. Pihak yang mengalihkan atau menyerahkan piutang disebut *cedent*, sedangkan pihak yang menerima pengalihan disebut *cessionaris*, dan debitur dari tagihan yang dialihkan atau diserahkan disebut *cessis*.

Dalam pengalihan hak tanggungan, penyerahan utang piutang atas nama dan objek hak tanggungan dilakukan melalui pembuatan akta autentik atau di bawah tangan. Dengan adanya dokumen tersebut, hak milik atas piutang yang bersangkutan dapat diserahkan atau dialihkan dari pemilik piutang kepada pihak pembeli piutang. Pemilik piutang tidak serta merta langsung mengalihkan Penyerahan hak milik piutang tanpa melibatkan debitur untuk dilakukan pembuatan secara fisik dokumen tertulis berbentuk akta autentik sebagai upaya telah berpindah ke pembeli utang milik debitur, dan debitur melunasi utangnya ke penerima piutang (*cessor*). Terdapat *modus operandi* dalam pengalihan aset jaminan pada lembaga perbankan ke pihak ketiga yang dapat merugikan debitur, bahkan dapat menyebabkan kehilangan tempat tinggal dan usaha debitur. *Modus operandi* ini sering tersembunyi dari pantauan masyarakat, padahal pengalihan aset jaminan dari kreditur pertama ke kreditur baru terlihat seperti adanya praktik yang merugikan debitur yang dilakukan oleh oknum perbankan.¹³

¹⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 71.

¹¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan 43 (Jakarta: Balai Pustaka, 2017) Pasal 613.

¹² *Ibid.*

¹³ Rani Apriani, "Pelanggaran Hak terhadap Kreditor atas Klaim Asuransi Kredit Usaha Rakyat yang Macet Ditinjau dari Undang-Undang Perbankan," *Lambung Mangkurat Law Journal* 3, no. 1

Untuk melindungi kepentingan debitur, ada aturan yang mengatur bahwa pengalihan jaminan kredit atau *cessie* kepada pihak ketiga harus dilakukan oleh lembaga keuangan perbankan, bukan oleh perusahaan properti atau lembaga non-perbankan lainnya. Perjanjian alih tanggung piutang yang dilaksanakan oleh kreditur asal kepada kreditur baru juga harus diberitahukan secara tertulis dan disetujui oleh debitur yang terkait. Pelanggaran terhadap aturan ini dan modus operandi yang merugikan debitur dapat memiliki konsekuensi hukum yang serius.¹⁴

Adapun Pasal 2 ayat (2) jo. Pasal 5 UU Nomor 48/2009 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman mengatur sebagai berikut:

*“Peradilan Negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila. Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”*¹⁵

Sebagai negara yang menganut asas negara hukum, Indonesia telah mengatur bahwa lembaga peradilan adalah mekanisme terakhir dalam penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku, pelaksanaan putusan pengadilan atau eksekusi tidak dapat dilakukan jika objek sengketa (dalam hal ini 2 objek jaminan) masih dalam status sengketa, seperti yang tercantum dalam Gugatan Perkara No. 809/2021, sampai ada keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam menjalankan kekuasaan, diperlukan pendekatan yang terukur dan proporsional. Hal ini berarti bahwa kekuasaan harus ditentukan dalam batasan yang jelas dan dalam kedalaman yang sesuai. Kekuasaan yang demikian itulah yang dapat disebut sebagai hak. Namun, tidak semua bentuk kekuasaan dalam masyarakat dapat disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi dasar hak-hak yang melekat pada seseorang.¹⁶

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia (HAM) yang telah dirugikan oleh orang lain. Perlindungan hukum ini diberikan kepada seluruh masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang telah diberikan oleh hukum. Hukum memiliki peran yang lebih dari sekadar bersifat adaptif dan fleksibel, tetapi juga bersifat prediktif dan antisipatif dalam mewujudkan perlindungan. Hukum berperan dalam melindungi kepentingan individu dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepada mereka untuk bertindak sesuai dengan kepentingan mereka. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dengan menentukan batasan dan ruang lingkupnya. Kekuasaan yang demikian itulah yang dikenal sebagai hak. Namun, tidak semua bentuk kekuasaan dalam masyarakat dapat dianggap sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi landasan dari hak-hak tersebut.¹⁷

Berdasarkan surat tanggapan atas pengaduan debitur dari Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Tanggal 3 Juli 2023 Nomor

(2018): 108–119, <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v3i1.70>.

¹⁴ Dermina Dalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW),” *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan* 3, no. 1 (2017): 12–29, <https://doi.org/10.24952/almaqasid.v3i1.1444>.

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (LN Tahun 2009 No. 157, TLN No. 5076), Pasal 2 ayat (2) jo. Pasal 5.

¹⁶ Eko Hidayat, “Perlindungan Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Indonesia,” *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 8, no. 2 (2016): 80–87, <https://doi.org/10.24042/asas.v8i2.1249>.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 19.

486/PL.00.01/VII/2023, pada pokoknya debitur mengadu dugaan pelanggaran prosedur dalam proses lelang di KPKNL V DKI Jakarta terkait lelang di bawah harga pasar atas objek lelang alm. Bambang Heryanto yang merupakan Jaminan Hutang-Piutang Kepada Bank Victoria Internasional Tbk., yang kemudian dialihkan kepada PT. Anugerah Lestari Utama dalam penetapan Eksekusi Lelang No. 63Eks.RL/2022/PN.Jkt.Sel, yang kemudian di gugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Komnas HAM RI telah mempelajari materi pengaduan Penggugat/Debitur, berpendapat bahwa upaya hukum yang debitur lakukan sudah tepat melalui peradilan perdata dengan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehubungan dugaan pelanggaran prosedur dalam lelang tersebut, sudah tepat. Hal itu sesuai mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dan telah memenuhi unsur melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata demi mencapai suatu keadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Hukum memiliki peran penting dalam melindungi mereka yang lemah dan belum memiliki kekuatan secara sosial, ekonomi, dan politik untuk mendapatkan keadilan sosial. Dengan demikian, fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan serta menyakiti hidup mereka oleh orang lain, masyarakat, maupun penguasa. Sebelumnya menurut Penggugat atau Debitur, tidak ada proses konfirmasi dan mediasi yang dilakukan, seharusnya Penggugat/Debitur memiliki hak untuk ikut serta dilibatkan jika para pihak melakukan lelang terhadap agunan/Jaminan Objek Hak Tanggungan yang dipegang oleh Kreditur lama dan Kreditur baru. Debitur juga ikut terlibat dalam proses lelang oleh Kantor Penyelenggara Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL V) DKI Jakarta dan debitur mendapatkan risalah hasil lelang hak tanggungan sesuai dengan harga pasar.

Kenyataannya, Menurut Penggugat/Debitur bahwa Kreditur lama telah melakukan upaya Pengalihan Piutang (*cessie*) ke Kreditur Baru yang patut diduga cacat hukum dan prematur. Mereka juga secara sepihak melakukan eksekusi hak tanggungan tanpa memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Karena hubungan perjanjian kredit antara Debitur dengan Kreditur lama sudah tidak harmonis, dan Penggugat tidak melanggar kewajiban untuk melunasi hutang pada Kreditur lama, alasan hukum yang kuat bagi Kreditur lama adalah membatalkan *cessie* yang diberikan kepada Tergugat II dan membayar ganti rugi kepada Penggugat sejak Penggugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hingga putusan perkara yang berlaku saat ini dilaksanakan oleh Tergugat.

Dalam putusan perkara No. 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., Penggugat/Debitur masih keberatan dan mempertanyakan Putusan tersebut, diantaranya yaitu:

1. Penggugat/Debitur menyatakan bahwa pertimbangan majelis hakim tidak memperhatikan jaminan yang melindungi hak dan kepentingan bank terhadap kredit yang diberikan kepada debitur, serta perlindungan hukum bagi debitur dalam situasi yang tidak diharapkan;
2. Penggugat berpendapat bahwa prinsip "*Coverage*" dalam transaksi kredit harus dipenuhi untuk meminimalkan risiko bagi bank dan debitur, dan diperlukan perlindungan tambahan seperti asuransi benda dan asuransi jiwa;

3. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 13 dan 14 tanggal 27 Februari 2014 antara alm. Bambang Heryanto dan PT. Pundi-Pundi Lumbung Pertiwi/Debitur dengan PT. Victoria Internasional Tbk/Kreditur Lama, diatur bahwa uang asuransi yang diterima berdasarkan perjanjian kredit menjadi hak bank, kecuali ditentukan lain oleh bank;
4. Dalam perjanjian kredit juga dinyatakan bahwa bank memiliki kuasa mutlak tanpa pengecualian untuk menagih dan menerima uang asuransi serta memberikan tanda pembayaran lunas hutang-hutang debitur kepada bank. Bank juga berhak melakukan pembicaraan dengan perusahaan asuransi dan melakukan perdamaian dengan syarat-syarat yang baik menurut bank;
5. Penggugat/Debitur berpendapat bahwa dalam perjanjian kredit, polis asuransi jiwa dan asuransi kredit/pinjaman harus dijadikan jaminan. Jika terjadi risiko seperti kematian tertanggung, manfaat dari polis asuransi jiwa sebagai jaminan dapat diterima oleh kreditur; dan
6. Penggugat berpendapat bahwa tindakan bank sebagai kreditur lama yang melanggar perjanjian kredit dan praktik perbankan umum telah menyebabkan kerugian pada Penggugat secara hukum.

Putusan hakim dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. tidak memperhatikan faktor utama dan mendesak yang menjadi pertimbangan bank dalam memberikan kredit kepada debitur, yaitu adanya jaminan yang melindungi hak dan kepentingan bank serta Proteksi hukum terhadap pihak yang berperan sebagai debitur, serta memproteksi kepentingan para penerima utang saat transaksi kesepakatan utang piutang, selain hak tanggungan, perlindungan tambahan seperti asuransi (baik asuransi kredit/pinjaman maupun asuransi jiwa) perlu dipertimbangkan untuk meminimalkan risiko yang mungkin dihadapi oleh bank dan debitur.

Perjanjian kredit antara PT. Bank Victoria Internasional Tbk. dan PT. Anugerah Lestari Utama, sebagaimana telah disepakati para pihak bahwa uang asuransi yang diterima berdasarkan perjanjian kredit merupakan bagian dari kesepakatan, kecuali ditentukan lain oleh bank. Bank memiliki kuasa mutlak untuk menagih dan menerima uang asuransi serta memberikan tanda pembayaran lunas hutang-hutang debitur. Jumlah pokok hutang debitur diperhitungkan berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati. Dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian diubah dengan UU No. 40 Tahun 2014, menjelaskan:

1. *"Asuransi atau Pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi asuransi. Perjanjian ini bertujuan memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung. Kerugian atau tanggung jawab ini timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungkan."* (UU No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, diubah dengan UU No. 40 Tahun 2014);
2. Asuransi atau pertanggungan dibuat berdasarkan perjanjian antara pihak Penanggung dan Tertanggung. Polis asuransi merupakan bukti tertulis dari perjanjian ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 255 KUHD, yang

menyatakan bahwa, “Suatu pertanggungan harus dibuat secara tertulis dalam suatu akta yang dinamakan polis.”

3. Dalam asuransi jiwa, apabila Tertanggung meninggal dunia, Tertanggung atau ahli warisnya memiliki hak atas penggantian dari perusahaan asuransi jiwa sebagai Penanggung; dan
4. Bagi Kreditur awal untuk mengetahui bahwa manfaat asuransi jiwa hanya dapat dirasakan oleh Tertanggung atau ahli warisnya pada saat terjadinya risiko. Manfaat dari polis asuransi kredit maupun jiwa yang dijaminakan di bank tersebut baru berlaku saat terjadi risiko, yaitu pada saat meninggalnya Tertanggung.¹⁸

Berdasarkan uraian di atas, tindakan Kreditur awal yang tidak meminta atau memaksa Penggugat untuk mengambil polis asuransi dalam perjanjian kredit tersebut merupakan tindakan yang melanggar prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan. Hal ini disebabkan karena usia alm. Bambang Heryanto selaku debitur dalam gugatan perkara saat itu sudah uzur, dan polis asuransi jiwa maupun kredit dapat dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Manfaat dari polis asuransi jiwa sebagai jaminan tersebut dapat diperoleh oleh kreditur saat terjadinya risiko pada Tertanggung, yaitu saat meninggalnya Tertanggung.¹⁹

Dengan perjanjian mengenai pemberian dan/atau pengikatan jaminan, perjanjian kredit akan melindungi kepentingan kreditur dengan lebih baik. Perjanjian ini memberikan hak kebendaan kepada kreditur dan mengubah kedudukannya dari kreditur yang bersaing menjadi kreditur yang memiliki hak istimewa. Hak istimewa ini memungkinkan kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan dalam memperoleh pembayaran utang dari debitur. Hak kebendaan memiliki beberapa sifat penting, seperti preferensi, “Pada prinsipnya, konsep *absolute*, *droit de suite*, dan asas prioritas membawa kepastian hukum serta memberikan perlindungan yang komprehensif kepada para kreditur.” Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak kebendaan yang dikenal adalah hak gadai dan hipotik. Selain itu, hak tanggungan dan fidusia juga dikenal sebagai lembaga jaminan.²⁰

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan pada hak atas tanah sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria. Hak tanggungan dapat mencakup hak atas tanah itu sendiri atau termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Tujuan hak tanggungan adalah untuk pelunasan utang tertentu, dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.²¹ Unsur-unsur dalam hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak tanggungan sebagai hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA;
3. Hak tanggungan dapat diberlakukan pada hak atas tanah saja atau termasuk benda-benda lain yang satu kesatuan dengan tanah; dan

¹⁸ Indonesia, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian (LN No. 337 Tahun 2014, TLN No. 5618).

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed., *Loc.cit.*

²¹ Evie Christy, Wilsen Wilsen, dan Dewi Rumaisa, “Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Kepailitan,” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 22, no. 2 (2020): 323–344, <https://doi.org/10.24815/kanun.v22i2.14909>.

4. Utang yang dijamin harus utang tertentu sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya. Dalam UUHT dijelaskan dalam konteks ini, hak tanggungan memberikan prerogatif memiliki prioritas yang memungkinkan bagi kreditur yang memegang hak tanggungan untuk melaksanakan lelang publik apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak tanggungan memiliki karakter aksesori terhadap piutang yang diberi jaminan tersebut.

Tindakan kreditur awal, dalam hal ini bank, yang melanggar perjanjian kredit dan praktik-praktik umum dalam kegiatan perbankan dapat berakibat merugikan pihak debitur. Hal ini melanggar prinsip hukum prudential sesuai UU Perbankan dan prinsip bahwa suatu perjanjian tidak boleh membawa kerugian bagi pihak lainnya (Pasal 1340 BW).²²

Kreditur awal harus bertanggung jawab secara hukum atas kerugian yang ditimbulkan pada debitur akibat ada dugaan ketidakhati-hatian/kelalaian di mana tidak menyertakan atau tidak melaksanakan analisis kredit awal yang benar dan klaim polis perlindungan asuransi dalam perjanjian kredit guna menyelesaikan kredit debitur dan telah memenuhi unsur Perbuatan melawan hukum berdasarkan surat dari Komnas HAM. Alasan bank mengalihkan piutang dengan metode *cessie*:

1. Tidak efektifnya penyaluran fasilitas pembiayaan atau kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi;
2. Bank ingin meningkatkan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) untuk memperkuat kecukupan modal;
3. Bank ingin meningkatkan rasio profitabilitas dengan memperoleh likuiditas dari penjualan piutang;
4. Pemberian fasilitas kredit melebihi Batasan Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) yang berkaitan dengan debitur;
5. Bank menghadapi kekurangan likuiditas karena portofolio kredit yang terlalu besar;
6. Bank ingin mengurangi eksposur risiko di sektor industri atau wilayah tertentu; dan
7. Bank bermaksud melakukan restrukturisasi terhadap portofolio kredit berdasarkan perjanjian tertulis.²³

Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Hal ini berfokus pada hak-hak kreditur dan debitur serta objek kajiannya adalah benda jaminan. Hukum jaminan mengatur penjaminan dalam rangka utang piutang, seperti pinjaman uang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit terdapat pada Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan. Pasal ini menyatakan bahwa bank wajib memperoleh keyakinan terhadap itikad, kemampuan, dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utang atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian. Bank melakukan

²² Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790).

²³ *Ibid.*, Pasal 8 ayat (1).

²⁴ Jatmiko Winarno, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia," *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44–55, <https://doi.org/10.30736/ji.v1i1.5>.

penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah debitur sebelum memberikan kredit.²⁵

Faktor yang diperhatikan dalam jaminan kredit, terdapat dua faktor yang perlu dipertimbangkan:

1. *Secured* (jaminan terjamin): Jaminan kredit harus memiliki ikatan yuridis formal sehingga bank memiliki kekuatan hukum untuk melakukan tindakan eksekusi jika debitur tidak memenuhi kewajibannya; dan
2. *Marketable* (dapat diuangkan): Jaminan yang digunakan dapat dijual atau diuangkan dengan cepat untuk melunasi seluruh kewajiban debitur. Diskusi dalam jurnal hukum ini membahas tentang hukum jaminan, khususnya jaminan piutang dalam konteks perjanjian kredit.

Definisi hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Fokus definisi ini adalah hak-hak kreditur terhadap debitur dan objek kajiannya adalah benda jaminan.²⁶

Eksistensi perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok, seperti perjanjian kredit. Jaminan diberikan untuk memberikan keyakinan kepada bank atau kreditur terkait kemampuan debitur untuk melunasi kewajibannya. Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur.²⁷

Jaminan adalah kewajiban yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kreditur untuk menjamin kewajiban yang ada. Istilah ini terkait erat dengan perjanjian utang atau perjanjian lain yang melibatkan kewajiban pembayaran dalam bentuk mata uang tertentu. Ada beberapa pengertian mengenai jaminan. Menurut I Gede Ray Widjaya, jaminan adalah tanggung jawab atas semua aktivitas seseorang. Pasal-pasal dalam KUH Perdata mengatur tentang jaminan, seperti Pasal 1131 tentang jaminan biasa, Pasal 1139-1149 tentang tanggungan pekerjaan khusus, dan Pasal 1150-1160 tentang gadai serta Pasal 1162-1178 tentang hipotek. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Penjaminan Fidusia juga mengatur mengenai jaminan.²⁸

Rahmadi Usman menjelaskan bahwa jaminan dapat diartikan sebagai solvabilitas debitur, yang memiliki arti tanggung jawab keuangan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa jaminan adalah kewajiban yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kreditur untuk menjamin kewajibannya.²⁹

²⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790) Pasal 8 ayat (1).

²⁶ Esti Damayanti, "Perbandingan Pembiayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Bank Syariah dan Bank Konvensional (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Mandiri)," *Jurnal Akuntansi dan Bisnis Krisnadwipayana* 3, no. 2 (2016): 1–20, <https://doi.org/10.35137/jabk.v3i2.70>.

²⁷ Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491).

²⁸ Asmaniar dan Fiter Jonson Sitorus, "Pendaftaran Objek Fidusia Sebagai Jaminan Utang," *Justice Voice* 1, no. 1 (2022): 11–21, <https://doi.org/10.37893/jv.v1i1.32>.

²⁹ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (2018): 134–148, <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>.

Hartono Hadisaputro menjelaskan bahwa agunan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk membangun kepercayaan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dalam mata uang tertentu.³⁰

Jaminan kebendaan mencakup jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak, termasuk hak tanggungan. Regulasi mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan memberikan hak jaminan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.³¹

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan bahwa dalam situasi di mana debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan utama memiliki wewenang untuk menjual objek jaminan hak tanggungan melalui mekanisme lelang umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi piutangnya. Pasal 20 UUHT menjelaskan tindakan eksekusi hak tanggungan dalam keadaan debitur dinyatakan tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran (wanprestasi).³²

Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan secara persetujuan bawah tangan jika hal itu menguntungkan semua pihak, penjualan tersebut hanya dapat dilakukan setelah satu bulan sejak pemberitahuan tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, diumumkan dalam minimal dua surat kabar di daerah yang terkait, dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.³³

Untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang bertentangan dengan ketentuan tersebut dinyatakan batal demi hukum. Sebelum pengumuman lelang dikeluarkan, penjualan tersebut dapat dihindari dengan melunasi utang yang dijamin oleh hak tanggungan beserta biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.³⁴

Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) UUHT di atas sering kali dilanggar dalam pemberian jaminan, di mana objek jaminan sudah dijamin bank akan diberikan hak tanggungan terhadap kepemilikan tersebut. Hal ini mengindikasikan bahwa hak kepemilikan telah ditransfer kepada kreditur, sehingga debitur tidak lagi memiliki hak-hak yang tersisa. Menurut prinsip hukum, apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, prosedur yang seharusnya diikuti adalah penjualan melalui lelang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT.³⁵

Tata cara atau prosedur ini merupakan ketentuan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan tidak memerlukan adanya inovasi hukum tambahan untuk melakukan penyimpangan melalui pembuatan surat kuasa untuk menjual. Oleh karena itu, disarankan bagi debitur untuk mengkonfirmasi dan meminta bukti atau akta dari kreditur lama terkait pengalihan piutang sebelumnya, serta mencari tahu apakah hak tanggungan yang ada pada kreditur lama telah

³⁰ Dini Nurcahyani, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Fidusia Atas Hilangnya Objek Agunan Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia" *Skripsi* (Fakultas Hukum Unpas, 2018), <http://repository.unpas.ac.id/34410/>.

³¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN Tahun 1996 No. 42, TLN No. 3632). Pasal 1.

³² *Ibid.*, Pasal 20.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*, Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2).

didaftarkan di kantor pertanahan dengan dilampirkan akta penyerahan atau berita acara pelepasan objek hak tanggungan. Jika pengalihan piutang tidak dilakukan dengan benar, maka kreditur awal tidak memiliki hak atas jaminan dalam utang piutang antara debitur dan kreditur lama.

Hubungan hukum antara debitur (*cessus*) dengan kreditur baru (*cessionaris*) terjadi setelah dilakukannya *cessie* oleh bank. Setelah penyerahan semua dokumen pengalihan piutang dari kreditur lama (*cedent*), *cedent* tidak lagi berhak menerima pembayaran utang dari debitur. Setiap pembayaran dan pelunasan utang hanya menjadi hak *cessionaris*. Pada pembahasan selanjutnya, penulis menyoroti permasalahan dalam pemberian hak tanggungan dan kuasa menjual yang masih multitafsir dan tidak adanya unifikasi hukum. Pasal-pasal dalam UUHT seperti Pasal 20 ayat (2), hanya mengatur kemungkinan penjualan objek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan jika dapat diperoleh nilai penjualan yang optimal dan menguntungkan, yang dilaksanakan melalui kesepakatan bersama. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, diizinkan adanya penjualan objek benda yang dijamin hak tanggungan melalui proses pelelangan umum.

Namun, dalam praktiknya, penulis menemukan bahwa sering terjadi penyimpangan dalam pemberian jaminan. Debitur yang telah memberikan jaminan kepada bank dan objek jaminan telah menjadi hak kebendaan bank, seharusnya jika terjadi wanprestasi debitur dan kreditur membuat akta penyerahan atau berita acara pelepasan jaminan objek hak tanggungan, prosedur yang diikuti adalah penjualan melalui lelang sesuai dengan ketentuan UUHT.

Diskusi juga membahas hubungan hukum antara debitur dan kreditur baru dalam konteks *cessie*. *Cessie* adalah pengalihan piutang oleh bank sebagai kreditur kepada pihak ketiga. Dalam perjanjian *cessie*, penerima *cessie* memiliki hak tagih terhadap setiap pembayaran utang yang harus dibayarkan oleh debitur kepada penerima *cessie*.

Pengalihan piutang dalam *cessie* menghasilkan peralihan hak tagih atau piutang terhadap debitur kepada kreditur baru. Sebagai pihak kreditur baru yang bukan berasal dari sektor perbankan, PT. Anugerah Lestari Utama hanya melaksanakan perjanjian pengalihan piutang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Mereka memiliki kemampuan untuk memberikan teguran melalui surat peringatan, melaksanakan tindakan eksekusi piutang debitur, untuk mengambil alih jaminan kreditur baru harus melibatkan dan membuat akta penyerahan atau berita acara pelepasan objek hak tanggungan dari debitur terlebih dahulu, kreditur baru hanya diperbolehkan menagih piutang atau kredit macet kepada pihak debitur saja. sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur perjanjian pengalihan piutang antara pihak-pihak yang beroperasi di sektor yang berbeda. Namun, jika terjadi pengalihan piutang tanpa sepengetahuan dan melibatkan debitur, dan kreditur baru menagih utang yang tidak sesuai atau melebihi jumlah kredit awal dengan menarik bunga berlebihan kepada debitur, tindakan tersebut dapat dianggap melawan hukum.

Pelaksanaan transfer piutang melalui *cessie* atas hak tanggungan di Bank Victoria Internasional Tbk. dilakukan dengan cara penyerahan piutang dari kreditur asal (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) terkait utang dari debitur (*cessus*). Proses ini melibatkan pembuatan akta perjanjian pengalihan piutang (*cessie*), baik dalam bentuk akta autentik maupun akta di bawah tangan, yang dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan akta tersebut. Dalam konteks ini, debitur (*cessus*) harus diberitahukan secara

tertulis atau memberikan persetujuan tertulis terhadap transfer piutang tersebut.

Sebagai konsekuensi dari transfer piutang melalui *cessie*, penerima *cessie* sebagai kreditur baru memperoleh hak terhadap debitur. Dengan demikian, hubungan antara kreditur baru dan debitur terbentuk, dan segala akibat dari transfer piutang tersebut memberikan kreditur baru hak untuk mengajukan gugatan terhadap debitur jika debitur tetap wanprestasi terhadap kreditur baru tersebut. Dalam kasus wanprestasi debitur terhadap kreditur baru, dapat dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan debitur melalui beberapa mekanisme, seperti eksekusi berdasarkan putusan pengadilan dengan bantuan pengadilan, parate eksekusi yang merupakan eksekusi langsung di mana kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, atau eksekusi objek jaminan dengan penjualan secara privat berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur.

Apabila terjadi wanprestasi, umumnya Kreditur Baru akan mengirimkan peringatan atau somasi terlebih dahulu kepada debitur sebagai pengingat bahwa debitur memiliki kewajiban yang belum diselesaikan. Somasi tersebut memberikan batas waktu bagi debitur untuk memenuhi kewajiban tersebut. Jika debitur tetap mengabaikan somasi tersebut, maka kreditur akan mengambil langkah-langkah hukum yang diperlukan. Dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang dijelaskan bahwa semua jaminan yang telah diserahkan kepada kreditur baru, kedudukan *cessionaris* menggantikan kedudukan kreditur lama, sehingga *cessionaris* dapat menggunakan jaminan tersebut sepenuhnya. Kreditur baru (*cessionaris*) memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan debitur yang wanprestasi, baik melalui eksekusi berdasarkan putusan pengadilan berdasarkan *titel eksekutorial* objek jaminan (eksekusi *grosse* akta), parate eksekusi, maupun eksekusi objek jaminan dengan penjualan secara privat yang disepakati antara pemberi jaminan dan pemegang jaminan.

D. SIMPULAN

Majelis hakim dalam perkara dengan nomor register 809/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. tersebut menemukan bahwa faktor utama yang menjadi pertimbangan bank dalam memberikan kredit kepada debitur tidak diperhatikan. Faktor-faktor tersebut antara lain adalah adanya agunan untuk melindungi hak dan kepentingan bank, serta memberikan perlindungan hukum yang wajar bagi debitur. Dalam transaksi perjanjian kredit, perlindungan tambahan seperti asuransi (asuransi kredit dan asuransi jiwa) sangat diperlukan untuk meminimalisir risiko yang dihadapi oleh bank dan debitur.

Perjanjian kredit antara PT. Bank Victoria Internasional Tbk. dengan PT. Pundi-Pundi Lumbung Pertiwi mengatur bahwa uang asuransi yang diterima berdasarkan perjanjian kredit merupakan bagian dari perjanjian, kecuali ditentukan lain oleh bank. Bank memiliki kuasa mutlak untuk menagih dan menerima uang asuransi dan memberikan tanda lunas atas hutang debitur.

Pengalihan piutang dituangkan dalam bentuk akta perjanjian kredit, namun penyerahan fisik objek hak tanggungan melalui akta perjanjian kredit tidak secara otomatis mengalihkan objek hak tanggungan. Untuk mengalihkan piutang dan hak tanggungan diperlukan akta penyerahan atau berita acara pelepasan objek hak tanggungan dan tagihan atas nama pihak ketiga yang menerima *cessie*.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, Rani. "Pelanggaran Hak terhadap Kreditor atas Klaim Asuransi Kredit Usaha Rakyat yang Macet Ditinjau dari Undang-Undang Perbankan." *Lambung Mangkurat Law Journal* 3, no. 1 (2018): 108–119. <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v3i1.70>.
- Asmaniar, dan Fiter Jonson Sitorus. "Pendaftaran Objek Fidusia Sebagai Jaminan Utang." *Justice Voice* 1, no. 1 (2022): 11–21. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i1.32>.
- Christy, Evie, Wilsen Wilsen, dan Dewi Rumaisa. "Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Kepailitan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 22, no. 2 (2020): 323–344. <https://doi.org/10.24815/kanun.v22i2.14909>.
- Dalimunthe, Dermina. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)." *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan* 3, no. 1 (2017): 12–29. <https://doi.org/10.24952/almaqasid.v3i1.1444>.
- Damayanti, Esti. "Perbandingan Pembiayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Bank Syariah dan Bank Konvensional (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Mandiri)." *Jurnal Akuntansi dan Bisnis Krisnadwipayana* 3, no. 2 (2016): 1–20. <https://doi.org/10.35137/jabk.v3i2.70>.
- Djangkarang, Muhamad Rizky. "Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie." *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 75–84. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3081>.
- Handayani, Tri. "Implikasi Kesepakatan Asean Banking Integration Framework (ABIF) terhadap Pembaruan Hukum Perbankan Indonesia." *Rechtidee* 11, no. 2 (2016): 136–149. <https://doi.org/10.21107/ri.v11i2.2228>.
- Hidayat, Eko. "Perlindungan Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Indonesia." *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 8, no. 2 (2016): 80–87. <https://doi.org/10.24042/asas.v8i2.1249>.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790).
- . Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491).
- . Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN Tahun 1996 No. 42, TLN No. 3632).
- . Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian (LN No. 337 Tahun 2014, TLN No. 5618).
- . Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (LN Tahun 2009 No. 157, TLN No. 5076).
- Marwansyah, Sofyan. "Analisis Penerapan Prinsip '5C' Terhadap Akurasi Analisa Kredit Pada PT. First Indo American Leasing." *Moneter-Jurnal Akuntansi dan*

Keuangan 1, no. 2 (2014): 173–180.
<https://doi.org/10.31294/moneter.v1i2.949>.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Mulyati, Eddy, dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (2018): 134–148. <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>.

Nurchayani, Dini. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Fidusia Atas Hilangnya Objek Agunan Dhubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia." *Skripsi*. Fakultas Hukum Unpas, 2018. <http://repository.unpas.ac.id/34410/>.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, ed. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.

Winarno, Jatmiko. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia." *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44–55.
<https://doi.org/10.30736/ji.v1i1.5>.

Yangin, Feronika Y. "Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata." *Lex Privatum* 4, no. 5 (2016): 80–88.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/12644>.