

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia memiliki kebutuhan yang mendasar untuk bertahan hidup, salah satunya adalah masalah tempat tinggal. Dalam Pasal 1 Ayat 7 Undang-Undang No. 4 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman merujuk pada tempat tinggal yang berfungsi sebagai hunian yang layak, tempat keluarga dibina, mencerminkan harkat dan martabat penghuninya, dan menjadi aset bagi pemiliknya. Rumah merupakan bangunan gedung yang dimaksudkan untuk menjadi tempat tinggal yang memenuhi kebutuhan hidup dan memberikan wadah bagi keluarga dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. (JDIH, n.d.). Rumah menjadi salah satu kebutuhan pokok selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah sebagai tempat berkumpul serta berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Rumah pun menjadi suatu indikator dalam status sosial di masyarakat. Seseorang yang memiliki rumah mewah menandakan bahwa pemiliknya merupakan orang dari kelompok ekonomi menengah ke atas.

Rumah dalam konteks fungsinya terdapat tiga komponen penting yang terbentuk di dalamnya (Puspasari & Damayanti, 2018). Pertama, sebagai penunjang identitas keluarga, fungsi rumah terbatas pada menjadi tempat tinggal bagi anggota keluarga. Kedua, rumah berfungsi sebagai penunjang pertumbuhan yang memungkinkan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi di

dalamnya. Ketiga, fungsi rumah adalah untuk memberikan rasa aman dan keamanan kepada penghuninya. Dalam konteks *Home Based Enterprises* (HBE) fungsi rumah berperan mendukung *growth* dan *safety*. *Home Based Enterprises* (HBE) memiliki hubungan yang erat dengan dua aspek penting. Pertama, HBE memberikan kemudahan dalam menciptakan lapangan kerja dan mencari penghasilan, karena beroperasi dari rumah. Kedua, dari segi keselamatan, HBE memberikan jaminan kepada penghuni rumah dan lahan untuk memastikan keamanan dalam kepemilikan dan operasi usaha di lingkungan tempat tinggal.

Program Satu Juta Rumah (PSR) merupakan inisiatif dari Pemerintah Indonesia terkait perumahan dan tempat tinggal. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melaporkan bahwa pada bulan Desember 2022, realisasi dari Program Satu Juta Rumah telah berhasil mencapai 1.117.491 unit rumah yang telah dibangun (Nurdifa, 2023). Program Sejuta Rumah terus berlanjut dengan tujuan agar seluruh warga negara Indonesia dapat memiliki dan tinggal di rumah yang memenuhi syarat hunian yang layak. Dalam mendukung program nasional "Satu Juta Rumah," lembaga keuangan seperti perbankan berperan aktif dengan menyediakan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk mendorong pemilikan rumah dan memfasilitasi akses perumahan yang lebih terjangkau bagi masyarakat.

Selain itu, Pemerintah juga memiliki komitmen untuk memberikan kemudahan untuk memiliki rumah terutama bagi generasi milenial yang disampaikan melalui Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang

mengatakan akan berkomitmen untuk mendorong kemudahan generasi milenial untuk memiliki rumah. Menurut Catriana (2022), rumah atau tempat tinggal bagi penduduk memiliki peran penting dalam upaya pemerataan dan menjadi simbol pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dianggap memiliki tanggung jawab untuk menyediakan rumah dengan harga terjangkau dan memastikan aksesibilitas transportasi yang mudah bagi generasi milenial.

Hal tersebut menjadi motivasi ataupun dorongan baik bagi generasi milenial maupun seluruh masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah sebagai kebutuhan utama. Salah satu cara untuk memiliki rumah ialah dengan menggunakan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR). Dilansir dari laman Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan layanan kredit yang disediakan oleh lembaga perbankan untuk nasabah perorangan yang berencana membeli atau melakukan perbaikan pada rumah (Otoritas Jasa Keuangan (OJK), n.d.). Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 mengenai Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan menyatakan bahwa KPR adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh Kreditur Asal kepada individu untuk membeli rumah siap huni, baik berupa rumah tapak maupun rumah susun. Fasilitas ini mencakup juga skema pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan, 2018).

Fasilitas kredit yang disalurkan oleh bank seharusnya ditujukan dengan tepat sasaran dan mengedepankan prinsip kehati-hatian untuk menghindari risiko kredit bermasalah atau *non-performing loan* (NPL), namun pada kenyataannya hal tersebut tidak selalu terjadi. *Non-Performing Loan (NPL)* adalah kondisi di mana peminjam tidak mampu atau gagal melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan untuk periode tertentu. Kondisi gagal bayar dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Sebagai contoh, saat ini terjadi pandemi Covid-19 yang menyebabkan peningkatan kasus gagal bayar karena banyak orang mengalami kesulitan finansial akibat dampak pandemi tersebut (Hardiyanti & Hartaningtyas, 2020). Hal tersebut dapat dijelaskan bahwa bank kurang mengedepankan prinsip kehati-hatian dan juga tepat sasaran, seperti dengan kondisi perekonomian nasional yang kurang baik, khususnya sebagai dampak pasca-pandemi Covid yang sampai dengan saat ini belum pulih sepenuhnya, bahkan banyak pekerja yang telah memiliki kredit tidak dapat membayar angsuran seperti sediakala karena pemutusan hubungan kerja yang dialami. Selain itu, bank sering kali menawarkan layanan kredit hanya berdasarkan tujuan yang telah ditetapkan oleh bank tanpa mengedepankan prinsip kehati-hatian.

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.03/2016 tentang Penilaian Kesehatan Bank Umum, dijelaskan bahwa bank sebagai badan usaha yang beroperasi dengan prinsip kehati-hatian memiliki tanggung jawab untuk menjaga tingkat kesehatannya dan mengelola risiko dengan baik. Salah satu cara untuk melakukannya adalah dengan melakukan penilaian kondisi bank terhadap

risiko dan kinerja bank, serta menerapkan metodologi untuk mengukur dan mengendalikan risiko yang terkait dengan kegiatan usahanya (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.03/2016 tentang Penilaian Kesehatan Bank Umum, 2016). Risiko kegiatan usaha yang dimaksud adalah risiko kredit yang juga diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum dalam Pasal 2 Ayat 2 (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum, 2016).

Terdapat beberapa cara yang biasa dilakukan bank dalam menjaga rasio NPL atau resiko kredit bermasalah. Salah satu kebijakan dalam mengelola NPL adalah dengan menetapkan beberapa metode untuk pembinaan atau penyelamatan kredit agar kualitas kredit macet terus membaik. Upaya pembinaan kredit yang berkelanjutan (mulai dari pencairan hingga pelunasan kredit, termasuk penyelesaian masalah) dilaksanakan oleh petugas kredit yang berlisensi pada fasilitas kredit yang telah diakreditasi. Bentuk dari pembinaan kredit, misalnya menagih secara manual baik melalui telepon, kunjungan langsung, maupun surat serta menggunakan fasilitas restrukturisasi kredit yang berupa perpanjangan jangka waktu kredit. Selain itu, terdapat cara yang biasanya oleh berbagai bank di Indonesia, seperti lelang hak tanggungan, novasi, subrogasi, dan pengalihan piutang (*cessie*).

Cessie menjadi suatu perjanjian pengalihan piutang yang banyak digunakan oleh bank karena mekanisme pelaksanaannya sangat mudah. Dalam perjanjian pengelolaan piutang, piutang atau aset lain yang tidak bisa

berkembang harus dialihkan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 613 Ayat 1 KUH Perdata. Pasal tersebut mengamanatkan bahwa pengalihan hak atas piutang secara resmi dilakukan melalui pembuatan akta autentik atau akta di bawah tangan dengan hak-hak atas kebendaan tersebut dialihkan kepada pihak lain (Subekti & tjitrosudibio, 2018). Dalam konteks yuridis normatif, *cessie* merujuk pada pengalihan piutang atas nama debitur (*cessus*) dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) sesuai dengan ketentuan undang-undang. Proses ini melibatkan pembuatan akta *cessie*, yang dapat berupa akta autentik atau akta bawah tangan dan harus disampaikan secara tertulis kepada debitur atau diakui oleh debitur secara tertulis. Berdasarkan prinsip dalam prosedur *cessie*, pihak kreditur baru (*cessionaris*) wajib dan mengharuskan adanya pemberitahuan tentang pengalihan hak tagih pada debitur sehingga jika terjadi pembayaran yang dilakukan oleh debitur kepada debitur lama dapat dianggap sah dan berlaku. Akan tetapi, dalam praktiknya, kreditur baru (*cessionaris*) tidak memberitahukan kepada debitur dengan tujuan ingin menguasai rumah ataupun tanah yang telah diambil melalui *cessie*.

Pada tahun 2013, terdapat kasus antara Lilik Bambang Purnomo (debitur), PT Bank Tabungan Negara Tbk KC Cikarang (kreditur lama), dan Wahyu Anwar (kreditur baru). Permasalahan tersebut berawal dari fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Cabang Cikarang kepada debitur yang memiliki sejumlah pinjaman utang (kredit) kepada kreditur lama sejak tahun 2013, di mana utang tersebut pada awalnya digunakan untuk menutup sisa kekurangan harga pembelian unit

rumah yang terletak di Perumahan Pilar Mas Asri Blok A1 No. 22 Desa Sukaraya, Kecamatan Karangbahagia, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik No. 5298 atas nama Lilik Bambang Purnomo. Debitur meminjam dana dari kreditur lama untuk jangka waktu 15 tahun, di mana sebagai jaminan bukan hak tanggungan seperti kredit pada umumnya, melainkan “Kuasa Menjual” unit rumah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik No. 5298 atas nama Lilik Bambang Purnomo berdasarkan Akta Pengakuan Utang Dengan Kuasa Untuk Menjual nomor 126 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Abdul Wahab, S.H., M.Kn, yakni notaris di Cikarang dan Bekasi.

Mengenai kondisi keuangan, penggugat sebagai wiraswasta dan pekerja seni mengalami masa sulit sebagaimana pula dialami oleh sebagian besar masyarakat Indonesia lainnya. Bahkan, debitur dan keluarganya terpaksa tinggal bersama orang tua di Kota Klaten, Jawa Tengah untuk melanjutkan kehidupan keluarganya sehingga debitur gagal dalam melaksanakan kewajiban angsuran bulanan sebagaimana mestinya. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan dalam Akta Pengakuan Utang Dengan Kuasa Untuk menjual nomor 126 tanggal 12 Februari 2013 tersebut, dijelaskan apabila debitur menunggak kewajiban angsuran bulanan, maka pihak bank (kreditur lama) akan membebankan bunga berbunga sebesar 1,5% kepada debitur, tetapi apabila debitur tidak melunasi utang tersebut, maka bank berhak menjual rumah untuk melunasi utang debitur dan apabila terdapat sisa harga penjualan, maka akan dikembalikan kepada debitur.

Namun, pada pertengahan bulan Maret 2021, debitur mendapat informasi dari tetangga bahwa rumah debitur yang terletak di Perumahan Pilar Mas Asri

Blok A1 No. 22 Desa Sukaraya Kecamatan Karangbahagia, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat telah didatangi oleh orang tidak dikenal yang melakukan aktivitas pembongkaran sehingga debitur segera datang ke Cikarang untuk memeriksa rumah miliknya. Namun, debitur terkejut karena rumah miliknya telah dirusak oleh “orang-orang suruhan” kreditur baru yang mengaku mendapatkan izin masuk ke rumah dan melakukan pembongkaran dari kreditur lama. Selanjutnya, debitur datang ke kantor kreditur lama untuk meminta klarifikasi sekaligus ingin melunasi seluruh sisa utang debitur yang selama ini telah diangsur selama 6 tahun. Ternyata, pegawai kreditur lama menjelaskan bahwa debitur tidak lagi memiliki utang apapun kepada kreditur lama karena akumulasi utang, bunga, serta denda debitur sebesar Rp 67.103.718 (enam puluh tujuh juta seratus tiga ribu tujuh ratus delapan belas rupiah) telah lunas sebagaimana hasil cetak rekening koran tanggal 16 April 2021.

Berdasarkan penjelasan pegawai kreditur lama, pihak yang membayar lunas utang debitur adalah kreditur baru dengan cara setoran uang ke rekening debitur dengan nomor 133.01.02.010025.9 atas nama Lilik Bambang Purnomo yang selama ini dikhususkan sebagai pembayaran angsuran utang. Kemudian, pegawai kreditur lama menjelaskan alasan pengalihan hak tagih bank kepada investor tersebut disebabkan oleh debitur telah jatuh tempo dalam melakukan kewajiban angsuran dan telah dikirim teguran sebanyak tiga kali, tetapi tidak ada respons sehingga kreditur lama menunjuk kreditur baru sebagai investor untuk melunasi utang debitur serta mengambil alih “Kuasa Menjual” yang dimiliki bank atas tanah dan rumah debitur berdasarkan Akta Pengakuan Utang Dengan

Kuasa Untuk Menjual nomor 126 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Abdul Wahab, S.H., M.Kn, yakni Notaris di Cikarang dan Bekasi. Selanjutnya, debitur mengajukan protes keberatan karena di dalam Akta Pengakuan Utang Dengan Kuasa Untuk Menjual nomor 126 tanggal 12 Februari 2013 hanya menyebut, “Apabila debitur terlambat melaksanakan angsuran, maka debitur hanya dikenakan bunga sebesar 1,5% dari angsuran” sehingga tidak sepatasnya bank menjual rumah debitur karena debitur menunggak angsuran. Namun, pegawai kreditur lama menjawab bahwa kreditur lama bukan menjual rumah debitur sebagaimana jual beli tanah pada umumnya dihadapan PPAT atau notaris, melainkan hanya mengalihkan piutang dan “Kuasa Menjual” berdasarkan Akta Pengakuan Utang Dengan Kuasa Untuk Menjual nomor 126 tanggal 12 Februari 2013 serta menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 5298 atas nama Lilik Bambang Purnomo kepada kreditur baru sebagai investor.

Maka dari itu, pegawai Tergugat I menyarankan apabila debitur ingin mengambil kembali sertifikat dapat menghubungi kreditur baru. Lalu, debitur menghubungi kreditur baru sesuai alamat dan nomor kontak yang diberikan pegawai kreditur lama, tetapi ternyata debitur merasa diperas oleh kreditur baru secara tidak adil untuk membayar sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai syarat pengembalian Sertifikat Hak Milik No. 5298 sehingga debitur merasa dirugikan akibat perbuatan kreditur lama dan kreditur baru. Pasalnya, nilai rumah debitur saat pertama kali dibeli adalah sebesar Rp 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) sehingga pihak bank setuju memberi pinjaman kredit kepada debitur hingga Rp 85.000.000 (delapan puluh lima juta

rupiah) harga rumah saat ini dengan tipe serta lokasi yang sama adalah sebesar Rp 240.000.000 (dua ratus empat puluh juta rupiah). Dengan demikian, hal itu dianggap berlebihan jika kreditur lama mengalihkan rumah tersebut kepada kreditur baru hanya dengan pelunasan utang sebesar Rp 67.103.718 (enam puluh tujuh juta seratus tiga ribu tujuh ratus delapan belas rupiah) saja.

Berdasarkan kasus tersebut, peneliti akan melakukan penelitian dengan menganalisis secara deskriptif dan yuridis normatif karena permasalahan ini menjadi suatu urgensi untuk diteliti dalam bentuk skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Atas Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Pengalihan *Cessie* Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, peneliti mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengalihan piutang (*cessie*) dalam penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dihubungkan dengan Pasal 613 KUH Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum dari pengalihan piutang (*cessie*) terhadap penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi?
3. Bagaimana upaya pelaksanaan penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang usulan penelitian di atas, tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pengalihan piutang (*cessie*) dalam penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dihubungkan dengan Pasal 613 KUH Perdata;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari pengalihan piutang (*cessie*) terhadap penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi; dan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya pelaksanaan penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi.
4. Menganalisis Implikasi Hukum *Cessie* Terhadap Pihak-pihak terkait termasuk hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, seperti pemberi kredit, peminjam, dan penerima *cessie*.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat diklasifikasikan menjadi dua, yakni kegunaan teoritis dan kegunaan praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan ilmu serta pengetahuan yang lebih dalam mengenai proses pelaksanaan *cessie* menurut Pasal 613

KUH Perdata; akibat hukum *cessie* dalam upaya penyelesaian kredit macet atas kredit kepemilikan rumah (KPR) dan proses penyelesaian dalam pelaksanaan *cessie*. Penelitian ini pun dapat menggambarkan dan memahami adanya permasalahan dalam *cessie* sebagai upaya penyelesaian kredit macet. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam meningkatkan pemahaman dan pengetahuan bagi para peneliti yang mempelajari tentang *cessie* sebagai alternatif penyelesaian kredit macet pada kredit kepemilikan rumah (KPR). Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi berharga yang relevan dan bermanfaat dalam jangka waktu saat ini dan di masa depan untuk keperluan penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan praktis

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan ilmu pengetahuan serta memiliki manfaat bagi masyarakat, khususnya para pihak yang bersangkutan, yaitu praktisi perbankan terkait sebagai bahan untuk evaluasi. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi rumusan strategi ataupun langkah dalam pengalihan piutang (*cessie*). Dengan demikian, praktisi perbankan dapat menjalankan tugas pokok dan fungsinya sesuai dengan standar operasional perusahaan (SOP) yang telah diadaptasikan dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia mengenai pengalihan piutang (*cessie*) pada berbagai bank di Indonesia, khususnya PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi.

E. Kerangka Pemikiran/Teoritis

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa, “Negara Indonesia adalah negara hukum” (Hidayat, 2017).

Sebagai sebuah negara yang mengedepankan prinsip negara hukum, semua aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan, termasuk pemerintahan, harus selalu berlandaskan pada hukum. Dalam konteks kehidupan bernegara, pemerintah sebagai pemegang kekuasaan bertanggung jawab untuk berperan aktif dalam menciptakan masyarakat yang sejahtera. Sebagai negara hukum, Indonesia menunjukkan bahwa pemerintah memiliki otoritas untuk mengatur segala aspek kehidupan warga negaranya, termasuk dalam hal aspek ekonomi, melalui pembuatan produk hukum yang berlaku. Tidak dapat diabaikan bahwa peran hukum dalam pembangunan ekonomi suatu bangsa sangat penting. Kondisi hukum suatu bangsa yang efektif, maka proses pembangunan ekonomi akan menjadi lebih lancar. Sebaliknya, jika kondisi hukum tidak efektif, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi akan menghadapi berbagai hambatan (Zaini, 2012). Kondisi ini tentu berlaku juga bagi Indonesia sebagai suatu negara yang sedang mengencangkan pembangunan ekonomi.

Pencapaian pembangunan ekonomi nasional sangat bergantung pada peran hukum. Selain itu, ada tuntutan dari sektor ekonomi terhadap bidang hukum yang dapat berkontribusi untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Hukum

berperan penting dalam masyarakat dan mempengaruhi kegiatan ekonomi sesuai dengan fungsi dan substansinya. Hukum mengatur tingkah laku manusia, termasuk dalam menyelesaikan konflik dan berperan sebagai alat rekayasa sosial ekonomi.

Indonesia sebagai negara berkembang membutuhkan pembangunan untuk memajukan perekonomian, kesejahteraan, dan kemakmuran rakyat berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, dan bersatu dalam suasana kehidupan bangsa yang aman secara ekologis, damai, tertib, dan dinamis. Dalam Pancasila sila ke-5 menyatakan bahwa, “Keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia” yang dapat dimaknai dengan menumbuhkan sikap adil serta menghormati hak orang lain. Tujuan ekonomi untuk mewujudkan kemakmuran, keadilan sosial, dan pertumbuhan ekonomi mulai bergema sebagai tujuan negara (Ruslina, Rastuti, & Sjam, 2022). Saat ini, ekonomi di Indonesia masih dalam keadaan yang dapat dikatakan belum menunjukkan keadilan karena ketimpangan ekonomi yang terjadi. Untuk mengurangi ketimpangan dalam masyarakat, pemerintah perlu terus mendorong dan mempercepat pembangunan agar masyarakat dapat hidup dengan adil dan makmur. Dengan demikian, tujuan pembangunan nasional dapat berjalan dan tercapai dengan baik, walaupun membutuhkan dana yang tidak sedikit.

Salah satu sarana untuk meningkatkan pembangunan ekonomi negara adalah dengan pemberian fasilitas layanan kredit kepada masyarakat oleh perbankan. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998

tentang perbankan, pengertian kredit adalah fasilitas yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya kepada pihak lain melalui perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian tersebut mengharuskan pihak peminjam untuk membayar kembali jumlah pinjaman beserta bunga dalam jangka waktu tertentu (Sembiring, 2012). Dengan kata lain, kredit merupakan kemampuan untuk meminjam uang atau terlibat dalam transaksi bisnis untuk memperoleh barang atau jasa berdasarkan kontrak. Fasilitas layanan kredit yang banyak digunakan oleh masyarakat salah satunya adalah kredit kepemilikan rumah (KPR). Rumah merupakan kebutuhan dasar yang utama bagi manusia, selain pakaian dan makanan. Saat ini, sebagian besar masyarakat, terutama generasi milenial kesulitan dalam membeli rumah karena harganya yang tidak sebanding dengan pendapatannya. Akan tetapi, Komitmen Pemerintah yang disampaikan melalui Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mengatakan, berkomitmen untuk mendorong kemudahan generasi milenial untuk memiliki rumah sebagai salah satu wujud pemerataan dan simbol pertumbuhan ekonomi. Maka dari itu, penting bagi perusahaan BUMN menyediakan rumah untuk generasi milenial dengan harga terjangkau dan mudah diakses transportasi (Catriana, 2022). Pemerintah Indonesia telah menerapkan Program Satu Juta Rumah (PSR) yang bertujuan untuk memberikan akses rumah atau tempat tinggal yang layak bagi warga negaranya. Hingga Desember 2022, program ini telah berhasil merealisasikan 1.117.491-unit rumah. Kehadiran Program Satu Juta Rumah menjadi sangat penting agar seluruh warga negara Indonesia memiliki kesempatan untuk

memiliki dan tinggal di rumah yang sesuai dengan standar hunian yang layak. Untuk mendukung program ini, lembaga keuangan seperti perbankan berperan aktif dengan menyediakan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat guna mendorong akses perumahan yang lebih terjangkau (Nurdifa, 2023).

Sebagian besar bank di Indonesia memiliki fasilitas layanan kredit yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk membeli tempat tinggal, salah satunya adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang memiliki *core business* di bidang Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan banyaknya bank yang memberikan fasilitas layanan kredit, berbagai bank tersebut akan bersaing untuk mendapatkan nasabah atau debitur agar memenuhi target bank dalam hal penyaluran kredit kepada masyarakat. Oleh karena itu, bank terkadang melupakan prinsip-prinsip perkreditan, terutama prinsip kehati-hatian. Prinsip tersebut menjadi hal yang utama dalam meminimalisasi terjadinya kredit bermasalah ataupun kredit macet. Pada saat kredit bermasalah atau kredit macet terjadi, bank akan mengirimkan surat peringatan ke-1 hingga ke-3 dengan harapan nasabah atau debitur tersebut segera melunasi kewajibannya. Kemudian, bank akan melakukan upaya atau berbagai tindakan untuk melakukan penyelamatan kredit, seperti mencari investor atau kreditur baru yang tertarik untuk melunasi sisa kewajiban debitur sesuai perjanjian pengalihan piutang (*cessie*).

Perjanjian *cessie* tersebut perlu diberitahukan dan diakui oleh debitur. Akan tetapi, pada praktiknya, pegawai PT. Bank Tabungan Negara Kantor

Cabang Bekasi hanya mengirimkan surat peringatan saja tanpa memberitahukan akan dilakukan pengalihan piutang (*cessie*). Pihak bank menganggap bahwa surat peringatan ke-1 sampai dengan ke-3 tersebut merupakan surat pemberitahuan akan dilakukan pengalihan piutang (*cessie*), padahal dua hal memiliki perbedaan. Pengalihan piutang atau *Cessie* secara tersirat diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Dalam Satrio (2019) Pasal 613 KUH Perdata dijelaskan bahwa:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta autentik 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”.

Berdasarkan penjelasan tersebut, PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dalam melaksanakan perjanjian *cessie* dengan investor baru tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menimbulkan akibat hukum, yang merujuk pada konsekuensi atau dampak dari suatu perbuatan atau tindakan yang diatur atau diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum, yakni tindakan untuk memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum seperti hak dan kewajiban. Selain

itu, hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, perlindungan hukum yang kurang jelas, dan ketidakadilan. Oleh karena itu, perlu disampaikan teori-teori hukum untuk pembahasan atau penyelesaian di atas, adapun teori hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah kondisi atau keadaan yang jelas dan tidak diragukan. Dalam konteks hukum, kepastian menjadi hal yang sangat penting dan prinsip mendasar hukum haruslah pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan konsep yang dapat dijawab secara normatif, bukan melalui pendekatan sosiologis. Secara normatif, kepastian hukum terwujud ketika peraturan-peraturan dibuat dan ditetapkan dengan jelas, mengatur dengan tegas, serta berlandaskan pada logika dan konsistensi (Kansil, 2009).

Kepastian hukum, sebagai salah satu tujuan hukum, merupakan langkah penting dalam mewujudkan keadilan. Dalam prakteknya, kepastian hukum tercermin melalui pelaksanaan dan penegakan hukum yang berlaku tanpa pandang bulu terhadap pelaku. Artinya, tindakan apapun akan diperlakukan sama oleh hukum, tanpa memandang siapa yang melakukannya. Kepastian hukum setiap orang dapat mewujudkan keadilan dan memprediksi apa yang akan terjadi jika seseorang tersebut melakukan tindakan hukum. Kepastian merupakan salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang (Kansil, 2009).

Menurut beberapa ahli hukum, teori kepastian hukum memiliki beberapa perspektif.

- a. Berdasarkan Apeldoorn (2006) dalam Sidharta (2009) Kepastian hukum memiliki dua aspek yang relevan. Pertama, terkait kemampuan untuk membentuk (*bepaalbaarheid*) hukum dalam konteks hal-hal yang konkret, yang berarti pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum yang berlaku dalam situasi tertentu sebelum mereka memulai suatu proses perkara. Kedua, kepastian hukum juga mengacu pada keamanan hukum, yaitu memberikan perlindungan kepada para pihak dari penyalahgunaan wewenang hakim. Dalam pandangan positivisme, definisi hukum harus menghindari aturan yang mirip hukum namun tidak berasal dari otoritas yang berdaulat. Prinsip kepastian hukum harus dijunjung tinggi tanpa terkecuali, tanpa alasan apapun, karena dalam pandangan ini, hukum positif adalah satu-satunya bentuk hukum yang berlaku.
- b. Berdasarkan pernyataan Jan Michiel Otto dalam Sidharta (2009) bahwa kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis normatif. Namun, Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu, yaitu:
 - 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang diterbitkan oleh kekuasaan negara secara jelas atau jernih, konsisten, dan mudah diperoleh (*accessible*).

- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten selama mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Lima syarat yang dinyatakan Jan M. Otto menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat tercapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Hukum yang mampu menciptakan kepastian adalah hukum yang mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah ketika terdapat harmoni antara negara dan masyarakat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Dalam pandangan ini, kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*) menuntut adanya keselarasan antara kebijakan negara dan kesadaran serta pengertian masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku. Instansi penegak hukum memiliki tanggung jawab untuk menegakkan hukum dan menjamin "kepastian hukum" guna memastikan ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum dapat menyebabkan kekacauan dalam masyarakat dan mendorong

perilaku main hakim sendiri. Kondisi seperti ini akan menyebabkan keadaan sosial menjadi tidak teratur atau mengalami social disorganization. Oleh karena itu, tegaknya kepastian hukum menjadi penting dalam menjaga keseimbangan dan ketertiban dalam masyarakat (Sidharta, 2009).

2. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata "adil" yang memiliki arti tidak memihak, tidak berat sebelah, berpihak kepada yang benar, sesuai dengan kepatutan, dan tidak sewenang-wenang. Pengertian keadilan mencakup segala hal yang berhubungan dengan sikap dan tindakan yang benar dalam hubungan antar manusia, seperti yang dijelaskan oleh Teori Hans Kelsen bahwa keadilan dalam hukum dapat dinilai berdasarkan kesesuaian dengan undang-undang yang berlaku (Ansori, 2006). Keadilan merupakan suatu tuntutan agar individu memperlakukan orang lain sesuai dengan hak dan kewajiban serta tidak mendiskriminasi karena setiap orang berhak diperlakukan sama (Manullang, 2007). Dalam perspektif filsafat hukum, keadilan diyakini sebagai prinsip yang ada dalam alam semesta, yang dikenal sebagai stoisisme atau norma hukum alam primer yang bersifat universal. Stoisisme menyatakan bahwa, "Berikanlah kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (*unicuique suum tribuere*) dan jangan merugikan orang lain (*neminem laedere*)". Artinya, prinsip ini menuntut untuk memberikan setiap individu apa yang seharusnya menjadi haknya dan tidak menyebabkan kerugian pada orang lain (Ansori, 2006).

F. Metode Penelitian:

Metode penelitian adalah suatu proses atau langkah-langkah yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data dari hasil penelitian dengan cara yang terstruktur dan sistematis. Proses ini meliputi pengolahan, pengumpulan, analisis, dan penyajian data secara objektif untuk mencapai tujuan tertentu dalam menyelesaikan suatu masalah yang menjadi fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Dalam penyusunan skripsi ini, metode penelitian yang digunakan yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis atau menjelaskan dan menggambarkan secara mendalam terkait struktur dan sistematika mengenai pengalihan piutang (*cessie*) untuk mengatasi hambatan dan permasalahan dalam upaya penyelesaian kredit macet atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta untuk mengukur sejauh mana Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat berjalan demi menegakkan suatu hukum dan keadilan (Buku Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir) Untuk Mahasiswa S1, 2022).

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian hukum yang akan digunakan dalam tulisan ini adalah metode yuridis normatif yang berfokus pada kajian terhadap bahan pustaka dan data sekunder (Soekanto & Mamudji, 2015). Bentuk penelitian ini dipilih dengan tujuan untuk memudahkan analisis peneliti

terhadap penyelesaian kredit macet atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan metode pengalihan piutang (*cessie*). Penelitian yuridis-normatif adalah jenis penelitian yang menganalisis permasalahan melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum dan norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Penelitian ini menggunakan data dari bahan pustaka sebagai data sekunder. Dalam penelitian ini, penekanannya adalah pada penggunaan norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, dan juga didukung oleh hasil wawancara dengan narasumber dan informan.

3. Tahap Penelitian

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini melewati beberapa tahapan dan cara. Tahap penelitian ini dilakukan melalui tiga tahap, yaitu (Buku Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir) Untuk Mahasiswa S1, 2022):

a. Tahap Persiapan

Tahap persiapan merupakan tahap dimana peneliti merancang desain penelitian yang di tuangkan di dalam Usulan Penelitian. Tahap pertama yang peneliti lakukan saat persiapan penelitian adalah mengobservasi perusahaan yang menjadi objek penelitian. Tahap kedua adalah mengidentifikasi masalah yang ada pada perusahaan tersebut. Tahap ketiga adalah menentukan rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian. Pada tahap ini

peneliti mencoba mencari perusahaan dengan kriteria, yaitu perbankan yang memiliki *core business* di bidang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

b. Tahap Penelitian

Setelah usulan penelitian dinyatakan lulus, pada tahap ini dilakukan tahapan pengumpulan data melalui studi kepustakaan (literatur/dokumen), dan penelitian lapangan. Karena penelitian ini bersifat normatif, data sekunder akan menjadi data utama dalam penelitian ini. Sedangkan penelitian lapangan (data primer) seperti, wawancara hanya bersifat penunjang yang mendukung data sekunder. Data primer dari wawancara akan dilakukan terhadap perusahaan terkait jika diperlukan.

Data sekunder dalam penelitian ini berupa kajian kepustakaan terhadap bahan bacaan serta mencakup peraturan perundang-undangan antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang sebelumnya merupakan perubahan dari undang-undang nomor 7 tahun 1992;
- 3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

- 4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman;
- 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 6) Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
- 7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
- 8) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan;
- 9) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum; dan
- 10) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.03/2016 tentang Penilaian Kesehatan Bank Umum.

c. Tahap penyusunan/Pembuatan Tugas Akhir

Setelah penelitian berhasil dilakukan, peneliti akan menyusun tugas akhir sesuai dengan sistematika penulisan. Penulisan tugas akhir akan terdiri dari berbagai data tulisan yang dibuat dari tahap persiapan hingga tahap penelitian. Sehingga, diharapkan pembuatan tugas akhir ini akan dengan lengkap menunjukkan hasil dari tujuan penelitian ini dibuat.

4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

2 tahap	1	Penelitian Kepustakaan	Teknik Pegumpulan Studi Dokumen	Alat Pengumpulan Data: Menggunakan kepuustakaan berupa bahan hukum.	Analisis data: Yuridis kualitatif. Hasil data dari studi dokumen dan studi lapangan disusun secara sistematis
	2	Penelitian Lapangan	Teknik Pegumpulan Studi Lapangan	Alat Pengumpulan data : Menggunakan wawancara dengan instrument berupa kuesioner pedoman wawancara.	dan komprehensif. Hasil analisis disusun secara sistematis dengan menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti, menghubungkan antara ketentuan peraturan perundangan dengan

				<p>ketentuan peraturan perundang- undangan yang lain dengan memperhatikan hirarki perundangan; memperhatikan hirarki perundang- perundangan lainnya; dan menjamin kepastian hukumnya. Menghubungkan tujuan hukum, yaitu kepastian; perlindungan; dan keadilan.</p>
--	--	--	--	--

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data merupakan sarana yang digunakan dalam mengumpulkan data dan diusahakan untuk memperoleh data sebanyak-banyaknya mengenai permasalahan yang berhubungan dengan penelitian (Buku Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir) Untuk Mahasiswa S1, 2022):

a. Bahan Hukum

Dalam penelitian berbasis studi kepustakaan, peneliti memerlukan alat pengumpulan data berupa bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, bahan hukum sekunder juga dibutuhkan, berupa buku-buku atau literatur yang memuat materi bacaan dan pemahaman hukum. Peneliti juga mengakses bahan hukum tersier, seperti jurnal dan sumber lainnya. Untuk melaksanakan penelitian ini, peneliti menggunakan ATK (Alat Tulis Kantor) yang diperlukan dalam proses mencatat dan menyusun data.

b. Pedoman Wawancara

Dalam penelitian lapangan di PT Bank Tabungan Negara Kantor Wilayah I Jawa Barat, peneliti menggunakan alat pengumpul data berupa daftar pertanyaan wawancara yang diberikan kepada narasumber selama proses wawancara. Selain itu, peneliti juga melakukan pengamatan langsung di lapangan dengan cara mengobservasi langsung situasi dan kegiatan di PT Bank Tabungan

Negara. Untuk mendapatkan data di lapangan, peneliti menggunakan alat elektronik seperti telepon genggam, laptop, dan flash disk untuk mengumpulkan dan menyimpan data hasil penelitian. Selain itu, peneliti juga menggunakan alat perekam suara dan kamera untuk mendokumentasikan hasil wawancara dan pengamatan yang dilakukan di lapangan.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisis data yang berasal dari dua sumber, yaitu hasil kajian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode yuridis-kualitatif. Metode ini dilakukan dengan cara menyusun data secara sistematis dan menghubungkannya satu sama lain, terkait dengan permasalahan yang diteliti, berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Data yang diperoleh dari metode analisis yuridis-kualitatif berupa uraian, teori-teori, serta pendapat dari ahli yang disusun secara sistematis (Buku Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir) Untuk Mahasiswa S1, 2022).

7. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian hukum ini, peneliti melakukan penelitian yang sesuai dengan tempat yang relevan dan terkait dengan permasalahan yang diangkat. Untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang diperlukan, penelitian ini dilakukan di beberapa lokasi yang terletak di Fakultas Hukum Universitas Pasundan (Buku Panduan Penyusunan

Penulisan Hukum (Tugas Akhir) Untuk Mahasiswa S1, 2022), antara lain:

a. Lokasi penelitian kepustakaan (*library research*):

- (1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Unpas, Jalan Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, 40251.
- (2) Perpustakaan Universitas Indonesia, Gedung *Crystal of Knowledge*, Jalan Letjen. Dr. Sjarif Thajeb, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat, 16424.

b. Lokasi Penelitian di lapangan (*field research*):

- (1) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bekasi, Jalan Jendral Sudirman No.19, RT 001/RW 004, Kelurahan Harapan Mulya, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat, 17143.
- (2) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Wilayah 1 Jawa Barat, Jalan Jendral Sudirman No.19, RT 001/RW 004, Kelurahan Harapan Mulya, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat, 17143.