

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Berbicara mengenai hak tanggungan, identik sekali dengan bangunan, tanah, dan sebagainya. Di Indonesia mengenai tanah, bangunan, dan lainnya yang berkaitan dengan tanah itu sudah ada pengaturannya, yakni pada Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, atau biasa disebut UUHT. Pada UUHT Pasal 1 Ayat (1) dijelaskan pengertian mengenai hak tanggungan, yaitu: hak tanggungan ialah hak jaminan yang dimuatkan hak atas tanah sesuai dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diprioritaskan pada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya. Dalam memperoleh hak tanggungan, lembaga yang kerap sekali dijumpai ialah Bank dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Perbankan adalah sektor terpenting yang menunjang pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Pembentukan perbankan di Indonesia salah satunya dilakukan untuk mendukung pembangunan nasional, hal tersebut sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan perbankan Indonesia memiliki tujuan dalam memajukan pembangunan nasional seperti halnya mengembangkan pertumbuhan

ekonomi, pemerataan, serta kesetimbangan nasional dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat (Diana Fitriana & Abdul Wahid, 2021, hal 95).

Penyedia jasa berupa peminjaman uang telah tersebar dilingkungan masyarakat. Diantara banyaknya penyedia jasa, bank merupakan salah satu wadah serta pendistribusian dana yang bertujuan menunjang penyusunan nasional (Prodjodikoro, 2014, hal 138).

Kredit merupakan salah satu fasilitas yang terdapat pada jasa bank. Berdasarkan Pasal 1 ayat (11) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit ialah penyediaan uang serta tagihan yang didasari pada kesepakatan kedua belah pihak, pihak yang meminjam wajib melunasi utang sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan pemberian bunga. Pemberian kredit dapat dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan masing-masing.

Calon debitur diwajibkan untuk memenuhi persyaratan dari bank, sebelum mendapatkan akomodasi kreditnya. Persyaratan yang wajib diberikan kepada bank salah satunya yaitu jaminan kredit (Suyatno, 2014, hal 45). Hal tersebut dikarenakan jaminan kredit memegang erat hak serta kuasa kepada pihak bank agar segera lunas bersama brang-barang dari jaminan tersebut. Bila debitur tidak dapat membayar hutang sesuai dengan waktu yang ditentukan, maka jaminan tersebut dapat menjadi pelunasan. Maka pihak bank harus membuat perjanjian antara kedua belah pihak yang jaminannya didasari oleh hak kebendaan yang kedudukannya lebih tinggi dibandingkan hak gadai, hak tanggungjawab, hak fidusia, dan hak hipotek (Rachmadi, 2019, hal 71).

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggung atas Tanah Beserta Benda-Benda, debitur yang mempertaruhkan hak atas tanah dapat dikaitkan berdasarkan UU tersebut. Hak *Preferent/Droit De Preference* merupakan sebuah hak yang kreditur miliki agar kreditur dapat mendahului kebendaan tertentu yang taruhkan kepada kreditur tersebut. Kemudian hasil dari penjualan benda, dapat digunakan untuk pelunasan utang kreditur terlebih dahulu.

Pada Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian dapat didefinisikan sebagai suatu perbuatan yang berkaitan dengan beberapa pihak sehingga terdapat perjanjian yang mengikat antara pihak-pihak. Pendapat lain KRMT Tirtodiningrat, perjanjian yaitu perbuatan hukum antara dua belah pihak atau lebih untuk menyepakati suatu perihal diatas hukum dan undang-undang.

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan muncul dari perjanjian pokok, dimana perjanjian Hak Tanggungan menjadi perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang dijamin. Secara tidak langsung, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan disebut sebagai perjanjian *accessoir*.

Terkadang, bank memerlukan dana dalam waktu cepat untuk agar usaha yang ada dapat berjalan. Bank dapat menjual piutang kepada berbagai pihak demi arus keuangan yang lancar. Piutang seringkali dijual murah, pembeli piutang nantinya akan menagih pembayaran pada debitor senilai sisa nominalnya (Suharmoko & Hartati, 2012).

Selain itu alasan Bank mengonversikan piutang diakibatkan atas itikad Bank sebagai kreditur untuk mengundurkan diri, contohnya ketika kredit

sedang gangguan, dengan itu kesehatan Bank dapat bertahan. Pemindahan piutang kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dapat dilakukan, maka *cessionaris* mendapatkan hak tagih pada debitur biasa disebut dengan *cessie*. Tagihan tersebut masuk pada tagihan atas nama. Tagihan atas nama dapat menunjukkan kreditur yang berwenang mendapat bayaran atas tagihan yang dimaksud. Namun, pada dasarnya, tagihan atas nama tidak wajib dimasukkan dalam bentuk tersirat (Satrio, 2018, hal 2).

*Cessie* merupakan cara untuk menanggulangi kredit yang bermasalah sebelum adanya pelelangan (P, 2018, hal 265). Subekti memiliki pendapat *cessie*, yang menjelaskan bahwa *cessie* merupakan sebuah prosedur pemindahan atas nama, dimana sebuah kreditur yang lama menjual piutang pada pihak ketiga atau kreditur baru, namun keterkaitan hukum pada piutang tersebut tidak terhapuskan, tetapi keutuhan dari piutangnya dialihkan pada kreditur yang baru (Suharmoko & Hartati, 2012, hal 101). Menurut yuridis, *cessie* bermakna ketentuan pemindahan/pelimpahan piutang atas nama yang dijelaskan pada Pasal 613 hingga Pasal 624 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dikarenakan *Cessie* adalah bentuk dari pelimpahan piutang atas nama, maka wajib terdapat hak (*Rechtstitel*), dimana jalinan perdata yang melandasi adanya pelimpahan hak. Adanya dasar hak dikarenakan terdapat kaitan *obligator* atau kaitan yang melimpahkan hak atas piutang tersebut. Kaitan *obligator*, dapat menyerupai perjanjian tagihan atau jual beli piutang.

Maka ada dua langkah hukum pada pelimpahan piutang atas nama,

diantaranya ialah perjanjian jual beli yang dasar hak dan perjanjian *cessie* merupakan bentuk pelimpahan piutang atas nama. Dua langkah hukum tersebut, diantaranya: hubungan *obligatoir* dan pelimpahan haknya (*levering*), Indonesia merupakan salah satu negara yang sistem kausal (*causaal system*) dalam pelimpahan hak milik (Hasbullah, 2009).

Hak milik menurut sistem kausal, belum bisa berpindah sebelum terdapat pengalihan. Lalu, pada sistem kausal, dasar pelimpahan bergantung pada sah tidaknya perjanjian pada *obligatoir* nya. Menurut sistem kausal, kesepakatan atau perjanjian yang bersifat baru mengakibatkan hak serta kewajiban antar pihak untuk dapat saling menggugat jika salah satu pihak terdapat *wanprestasi*, namun jika adanya peralihan hak milik maka diharuskan melanjutkan dengan penyerahan. Pembuktian adalah sebagian produk yang berasal dari hukum acara perdata di buku dan diatur pada buku keempat, serta berisikan banyaknya aturan-aturan dasar tentang justifikasi di bidang hukum, dimana hal ini juga menjadi pembuktian bahwa hukum berkorelasi bersama kemajuan zaman. Dalam peralihan hak milik harus dibuktikan dengan akta yang otentik, pembuktian memuat tujuan serta upaya agar jika adanya masalah pada suatu pernyataan yang benar, dapat diperoleh berdasarkan kenyataan yang terjadi (Sumantry, 2019, hal 5)

Khusus piutang atas nama pelimpahan tersebut dilaksanakan dengan cara *cessie*. Pelimpahan cara *cessie* selain terdapat dasar hak, pelimpahan juga wajib dilangsungkan oleh pihak berwenang untuk pengalihan. Kewenangan tidak wajib dilaksanakan bersama dengan seseorang yang mempunyai benda

tersebut, namun bisa juga dilaksanakan dengan orang lain yang telah diberi kuasa dari orang yang memiliki kewenangan. Dasar hukum hak dan kewenangan untuk pengalihan hak milik tertuang dalam Pasal 584 KUHPerdara (Cahyono, 2004, hal 17).

Menurut bentuknya, berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara, *cessie* sebaiknya dilakukan dengan bentuk akta, maka dari itu untuk menyerahkan piutang atas nama wajib dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis secara otentik ataupun dibawah tangan.

Kasus *cessie* yang berlangsung pada penelitian kali ini ialah pengutipan yang berasal dari putusan Pengadilan Negeri Kelas I Nomor 271/PDT.G/E.Court/2020/PN.Bdg, kasus ini terjadi diawali dengan Tergugat I yang membeli rumah disuatu perumahan di Bandung dengan luas 96 m<sup>2</sup>, yang dimana pada sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dipublikasikan oleh BPN Kota Bandung terdaftar atas nama ARBIMO SOLEHUDIN (Tergugat I). Untuk mendapatkan rumah ini Tergugat I mengajukan KPR kepada Bank BTN dihadapan Notaris, dengan utang pokok 450 Juta (belum termasuk bunga kredit dan biaya kredit lainnya). Dikabarkan bahwa saat ini status KPR Tergugat I dinyatakan berstatus macet atau tidak ada kemampuan dalam membayar atau melunasi hutang. Dalam hal ini Tergugat I dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak bisa memenuhi kewajiban membayar sisa KPR kepada Turut Tergugat I.

Setelah itu Turut Tergugat I melakukan penjualan rumah tersebut dan melakukan pengalihan hak tagih atas piutang yang tercatat dengan nama

Tergugat I beserta jaminannya terhadap Penggugat, hal ini dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 01 Tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT. Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.01 tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Dan PPAT Yusef Hudaya, S.H.,M.Kn., di Kabupaten Bandung dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) No.02 tertanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Dan PPAT Yusef Hudaya, S.H.,M.Kn., di Kabupaten Bandung.

Maka hak tagih milik Turut Tergugat I terhadap hutang Tergugat I telah beralih kepada Penggugat, sehingga secara yuridis Penggugat berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari Tergugat I dalam mengajukan peralihan hak dan atau balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1208 Kelurahan Cisaranten Endah Kecamatan Arcamanik Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung (Turut tergugat II), tercatat atas nama ARBIMO SOLEHUDIN (Tergugat I)

Dari uraian di atas, maka penulis menyimpulkan untuk meneliti penelitian yang berjudul **“AKIBAT HUKUM AKTA PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (*CESSIE*) PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI “.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang penelitian yang telah di uraikan, maka terdapat tiga rumusan masalah pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimanakah akibat hukum terhadap Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan

(*Cessie*) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Debitur Wanprestasi?

2. Bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli rumah yang mendapati kerugian karena debitur wanprestasi dalam pengalihan hak tagih (*Cessie*)?
3. Bagaimana solusi kepada pembeli rumah yang mendapati kerugian karena debitur wanprestasi dalam pengalihan hak tagih (*Cessie*)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah, peneliti mengerucutkan tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengenal, meneliti, dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Debitur Wanprestasi;
2. Untuk mengenal, meneliti, dan menganalisis perlindungan hukum yang dapat dilakukan kepada pembeli rumah yang mendapati kerugian karena debitur wanprestasi dalam pengalihan hak tagih (*Cessie*);
3. Untuk mengenal, meneliti, dan menganalisis solusi kepada pembeli rumah yang mendapati kerugian karena debitur wanprestasi dalam pengalihan hak tagih (*Cessie*).

### **D. Kegunaan Penelitian**

Diharapkan hasil dari penelitian ini bisa memberikan kegunaan, antara lain:

1. Kegunaan Secara Teoritis:
  - a. Memberikan serta memperkaya pengetahuan hukum, khususnya terkait



Akibat Hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Debitur Wanprestasi; dan

- b. Diharapkan dapat memberikan beberapa pemikiran dalam pengajaran ilmu hukum, terutama hukum tata negara yang berkaitan dengan Akibat Hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Debitur Wanprestasi.

## 2. Kegunaan Secara Praktis

- a. Diharapkan mampu memberikan informasi bermanfaat terhadap isu yang berkenaan tentang Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Pada Perjanjian Kredit KPR; dan
- b. Diharapkan mampu memberikan pengetahuan yang berguna untuk pemerintah pada bidang pembuatan peraturan agar dapat menghasilkan peraturan yang pasti dan jelas.

## E. Kerangka Pemikiran

Pancasila merupakan sumber dari segenap sumber hukum yang ada Indonesia baik dari segi falsafah, dasar, jiwa, pandangan hidup, kepribadian, perjanjian luhur, cita-cita, dan sebagainya (termasuk UUD 1945). Ideologi dari Negara Republik Indonesia ialah Pancasila (Andasasmita, 1983, hal 5). Hal tersebut, untuk menyatakan suatu regulasi yang akan digunakan di Indonesia, regulasi tersebut wajib sepadan dan tidak bertolak belakang dengan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV ataupun Pancasila. Peraturan yang diberlakukan di Indonesia harus didasari pada sila-sila yang tertuang di Pancasila.

Dalam isu yang penulis angkat, sila yang berhubungan dengan isu ialah sila ke 3, yang berbunyi “Kemanusiaan yang Adil dan Beradab” dikarenakan untuk menjadi manusia yang memiliki banyak manfaat bagi orang sekitarnya, dan mempunyai nilai-nilai baik yang terkandung dalam diri agar dijadikan sebagai identitas atau ciri khas seseorang, berdasar pada menjadi manusia yang adil dan beradab.

Mukadimah Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-4 pada Alinea IV membahas terkait arah tujuan bagi Negara Republik Indonesia. Salah satu cita-cita negara Indonesia adalah menaungi dan melindungi tanah air Indonesia yang bertujuan membangun kesejahteraan umum. Tujuan yang dicantumkan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut selanjutnya dibuat dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi penentu untuk kesejahteraan rakyat, pembangunan yang terus berlanjut seperti aspek-aspek dalam kehidupan masyarakat, bangsa dan negara adalah sebuah perintah dari tujuan nasional. (Arini, 2022, hal 10)

Sama halnya dengan yang tertuang pada Pasal 27 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4 yang berbunyi:

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”

Kemiskinan merupakan salah satu masalah perekonomian di Negara Indonesia atau biasa disebut sebagai masalah perekonomian nasional,

sedangkan perekonomian nasional merupakan bagian dari ranah usaha-usaha pembangunan nasional yang berkesinambungan, meliputi beberapa hal seperti bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Sebagaimana hal tersebut adalah suatu perintah dari haluan perekonomian nasional yang dirumuskan di Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4, yang berbunyi :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Mengingat Indonesia adalah negara hukum, pada setiap kegiatan perekonomian di Indonesia cenderung hampir keseluruhan pelaksanaannya pasti terdapat hitam diatas putih atau biasa disebut perjanjian/kontrak sebagai acuan dalam bertindak untuk menciptakan *truat* dalam hubungan para pihak. Perjanjian ialah sebuah kesepakatan yang dapat disahkan secara hukum (Widjaja et al., 2022, hal 1383). Definisi lain perjanjian Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa ketika seorang atau lebih dari itu membuat ikatan antara keduabelah pihak atau lebih. Maka, dapat dikatakan perjanjian merupakan kesepakatan yang menyebabkan adanya ikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang *obligatoir*.

Oleh sebab itu, pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud wajib menuruti dari syarat kperjanjian yang sah seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagai berikut:

“1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu pokok persoalan tertentu; dan 4) suatu sebab yang tidak terlarang”

Kebijakan menindak banyak hal yang berkorelasi bersama problematika kewenangan bertingkahtaku dalam hukum, ketika kebijakan atau kecakapan berpaut pada perkara kemahiran untuk melaksanakan perbuatan/tindakan hukum dan kewenangan berkaitan dengan kapasitas subjek hukum dalam melakukan tindakan atau perbuatan hukum. (Muljadi & Widjaja, 2014, hal 52)

Lalu apabila dilihat berdasarkan bentuknya, menurut Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *cessie* wajib diselenggarakan dengan bentuk akta, hal tersebut bertujuan atas pembeian piutang atas nama wajib dibuat dengan perjanjian tertulis, dengan cara otentik atau dibawah tangan.

Menurut Undang-Undang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 11 yang berbunyi:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berbicara mengenai kredit tidak jauh dari pembicaraan mengenai sebuah perjanjian, karena kredit akan lahir apabila telah terjadi sebuah perjanjian. Perjanjian kredit merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur, yang mengharuskan

debitur dapat memenuhi segala utang piutangnya sesuai dengan waktu yang ditentukan beserta dengan tambahan bunganya. Subekti mengatakan perjanjian kredit ialah sebuah perjanjian pinjam meminjam yang termuat dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Subekti, 2011, hal 3)

Pinjaman dalam kredit perbankan umumnya dihubungkan bersama beberapa persyaratan yang bervariasi. Pelaksanaan pinjaman kredit perbankan diawali antara kreditur serta debitur yang membentuk kesepakatan serta dituangkan pada perjanjian tertulis. Perjanjian pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat ketentuan-ketentuan yang sah secara hukum.

Biasanya dalam pemberian kredit, pihak kreditur harus memberikan jaminan yang akan menjamin dirinya untuk melunasi kredit/piutang tersebut. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat yang tersurat dalam Undang-undang Hak Tanggungan. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) juga memberikan kemungkinan membebaskan tanah berikut atau tidak berikut bangunan atau tanaman yang ada di atasnya. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) sampai dengan Ayat (5) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang

berbunyi:

“(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :a.Hak Milik; b.Hak Guna Usaha; c.Hak Guna Bangunan, (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.(5)Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.”

Merujuk pada Pasal 10 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang berbunyi:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

Maka dapat dikatakan bahwa penyerahan dari Hak Tanggungan dapat terjadi, apabila disusun dengan perjanjian. Sehingga penyerahan dari Hak

Tanggung jawab berdasarkan syarat yang dimuat pada Pasal 1320 KUHPerdara.

*Cessie* merupakan pengalihan piutang atas nama dan barang yang bersifat tidak bertubuh, dibuatkan dengan akta (otentik atau dibawah tangan), dengan istilah akta *cessie* yang mengalihhkan hak atas segala barang-barang pada orang lain. Pengalihan piutang tidak berakibat apapun untuk seseorang yang berhutang sebelum adanya pengalihan yang dilakukan diinformasikan kepada seseorang, dapat disetujui melalui tulisan, dan juga dapat diakuinya. (Fuady, 2014, hal 72)

Mengenai *cessie*, maka akan adanya pengalihan hak milik seseorang serta dibentuknya akta *cessie*, maka pengalihan pada atas nama sudah usai (Yangin, 2016, hal 81). Bila seseorang tidak dapat memenuhi janjinya, maka akan adanya proses *cessie*. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit dan pergi tanpa kabar sehingga kreditur harus mengeksekusi obyek jaminan, salah satunya melalui proses *cessie*. Hal ini dilakukan karena pihak perbankan sebagai kreditur terkena dampak negatif dari perbuatan wanprestasi, diantaranya perputaran alur dana bank terhambat. Maka bank harus harus dapat menutupi kekurangan-kekurangan akibat wanprestasi. *Cessie* berupa Sertipikat tanah biasanya dilanjutkan proses penggantian balik nama sertipikat dari debitur yang sebelumnya menjadi kreditur yang baru (pembeli *cessie*) agar adanya kepastian hukum, tetapi proses pemindahan diluar wewenang pihak bank. (Aulia & Kawuryan, 2018, hal 78-79)

Terciptanya kredit pasti ditandai dengan adanya sebuah perjanjian, meninjau dari segi hukum perdata. Dalam perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang digunakan, diantaranya:

#### 1. Asas Konsensualisme

Termuat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), asas konsensualisme ini bisa diartikan bahwa mengenai kata sepakat menjadi syarat sah sebuah perjanjian antara pihak yang bersangkutan.

Asas konsensualisme ini menjadi asas yang menjelaskan bahwa perjanjian secara global merupakan suatu perihal yang lahir akibat adanya perjanjian antara kedua belah pihak secara tidak formal. Perjanjian kesepakatan dianggap sebagai persesuaian pada kehendak serta pernyataan yang diciptakan oleh dua pihak (Muhtarom, 2014, hal 54).

#### 2. Asas Kepastian Hukum

Tercantum di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1338 Ayat (1) yang berbunyi: “absah sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya“. Kemudian diperkuat kembali oleh Pasal 1338 Ayat (2) yang menjelaskan “perjanjian-perjanjian tidak dapat dibatalkan apabila tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak atau bukan batal karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan diperkenankan untuk itu”.



Disimpulkan mengenai hal ini, asas *pacta sunt servanda* yang berdefinisi asas yang berkorelasi dari dampak adanya perjanjian. Asas kepastian hukum menggambarkan bahwa hakim wajib memuliakan substansi pada perjanjian yang dibuat dari masing-masing pihak, perjanjian ini dimaksud pantas bagi sebuah undang-undang. Pada asas *pacta sunt servanda* ini dapat disimpulkan yaitu pada perjanjian hakim tidak diperkenankan untuk mengubah-ubah isinya.

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal ini menggambarkan suatu pernyataan demi membentuk perjanjian diperkenankan dalam bentuk serta berisikan mengenai hal-hal dan perjanjian yang dibentuk dapat mewajibkan para pelaku yang membentuknya sebagai undang-undang. (M, 2012, hal 92)

### 4. Asas Itikad Baik

Terdapat dua unsur pada asas itikad baik. Pertama, unsur subyektif ialah seseorang yang memiliki sifat kejujuran dan niat baik. kedua, unsur obyektif cerminan dari norma-norma kepatuhan dan Pancasila yang wajib diterapkan. Regulasi yang mengaturnya bisa ditemui pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Selain itu, ada pula beragam asas hukum mengenai pengalihan hak atas tagih utang (*cessie*), yakni diantaranya: Asas *nemo plus iurist*, asas *cessie* sebagai lembaga *assesoir*, asas kontrak nyata (*riil*), asas

*levering* tertulis, dan asas transparansi terhadap debitur. (H, 2004, hal 98)

Masuk pada pembahasan teori, teori yang diterapkan ada 2 teori yakni: Teori kausal dan teori perlindungan hukum. Bagi teori kausal, keterkaitan antar perihal perdatanya (*rechtstitel*) beserta penyerahannya merupakan jalinan sebab akibat, maka hal tersebut menandakan bahwa validitas dari penyerahan (akibat) bersangkutan dari validitas kejadian perdata (sebab) yang menjadi fondasi penyerahan.

Keabsahan suatu penyerahan hak milik (*levering*) tergantung dari sah atau tidaknya perjanjian *obligatoir* yang mendasarinya, jika perjanjian *obligatoir*nya sah maka penyerahan hak miliknya juga sah, artinya jika perjanjian jual beli piutangnya sah, maka *cessie* juga sah dan begitupun sebaliknya. (Satrio, 2012, hal 67)

Kejadian perdatanya ketika batal, maka pemberiannya berdampak batal, yang disebabkan, pihak penerima pemberian tidak menjadi pemilik dari tagihan yang diberikan. Konsekuensi dari cara berpikir teori kausal menganggap jika perjanjian *obligatoir*nya yang menjadi landasan penyerahan, mengandung cacat dalam kehendak, misalnya ada kesesatan, paksaan, penipuan atau kesepakatannya diperoleh dengan cara menyalahgunakan keadaan maka pengalihan piutang yang dilakukan batal. Pembatalan perjanjian *obligatoir* mengakibatkan penyerahan yang didasarkan atasnya juga batal.

Berikutnya dari pandangan teori perlindungan hukum, hukum memiliki cita-cita demi mengintegrasikan dan demi mengkoordinasikan beraneka hal tujuan dalam masyarakat, sebab pada suatu praktik kepentingan, perlindungan bagi kepentingan tertentu hanya bisa dilaksanakan bersama metode memberi batas akan beraneka kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum yang dimaksud ialah mengurus hak dan hajat manusia, sehingga hukum menaungi otoritas tertinggi untuk menetapkan hajat manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum dianggap perlu dalam meninjau tahapan demi tahapan, diantaranya perlindungan yang mendorong dari regulasi hukum dan seluruh regulasi hukum yang dipersembahkan atas masyarakat. (Raharjo, 2014, hal 54)

Perlindungan hukum yang dilewati melalui suatu regulasi memiliki asas hukum yang melandasiinya. Perlindungan hukum dapat pula dilewati melalui upaya pembentukan dan pencantuman tahapan-tahapan melalui regulasi yang memiliki tujuan, ruang lingkup disusun melalui strategi dan kebijakan. Semua hal tersebut dapat ditemui dalam setiap regulasi yang utama, dibentuk dengan keselarasan tujuan yang disebut perlindungan hukum. (Friedman, 2018, hal 164)

#### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan langkah-langkah atau sistem untuk membuat suatu hal secara sistematis dan metodologis, serta memperoleh kesimpulan yang akurat dalam suatu penelitian secara ilmiah. Metode

yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

### 1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang dipakai pada penelitian ini ialah berkategori penelitian deskriptif analitis, yakni sebuah tatacara yang berguna sebagai penjelasan atau pemberi deskripsi pada objek penelitian yang didapatkan dari data atau sampel yang dikumpulkan tanpa adanya kajian yang mendalam dan kesimpulan (Sugiyono, 2021, hal 2). Maka, sifat dari penelitian ini yaitu Deskriptif, dimana peneliti akan menggambarkan juga mendeskripsikan pelaksanaan undang-undang untuk menanggulangi masalah yang ada (Soekanto, 2015, hal 150).

Lalu, jenis penelitian pada penulisan penelitian ini yaitu penelitian hukum *normative* dan kualitatif. Berdasarkan pendapat Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum *normative* adalah penelitian atau studi yang dilaksanakan karena berdasarkan peraturan-peraturan atau badan hukum lain yang tertulis (Peter, 2019, hal 39). Sedangkan penelitian hukum kualitatif atau *naturalistic inquiry* ialah langkah penelitian yang menciptakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. (Suharsaputra, 2014, hal 181)

Kemudian pada penulisan penelitian, penulis mengkaji memahami dan menganalisis terkait Akibat Hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Akibat Debitur Wanprestasi.

## 2. Metode Pendekatan

Pendekatan yuridis normatif merupakan metode yang digunakan, yang mana pendekatan ini berasal dari peraturan perundang-undangan yang mengarah kepada permasalahan yang diteliti (Ishaq, 2020, hal 264). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) diterapkan untuk mengkaji keseluruhan undang-undang dan regulasi yang berkorelasi bersama dengan hukum yang sedang diatasi. Hasil dari pengkajian tersebut adalah berupa gagasan, bertujuan memecahkan permasalahan yang dibahas. (Peter, 2019, hal 133)

Penjelasan selanjutnya terkait dengan pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis normatif dengan membahas aspek-aspek hukum yang erat dengan objek penelitian yang bersumber pada peraturan perundang-undangan (Sunggono, 2016, hal 27-28). Pendekatan Undang-Undang ialah mengkaji keseluruhan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu yang tengah diteliti (Yadiman, 2019, hal 97).

Pada penelitian ini, undang-undang serta regulasi yang digunakan mengenai Pasal 1533 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

### 3. Tahap Penelitian

Terdapat beberapa tahap yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Penelitian kepustakaan (*Library Research*) atau Penelitian Hukum Normatif ini cara memperolehnya dibutuhkan data sekunder. Data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, serta tersier, diantaranya:

- 1) Bahan hukum primer, ialah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat dengan objek penelitian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang diantaranya:
  - a) Pancasila;
  - b) Undang-Undang Dasar 1945;
  - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder didefinisikan sebagai bahan hukum pendukung yang menyokong bahan hukum primer yang memiliki fungsi menjabarkan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang tercantum, sehingga dapat dibentuk penelitian dan kajian yang lebih faktual untuk saling dihubungkan satu sama lain (Soekanto & Mamudi, 2015, hal 23). Bahan hukum sekunder ini dianggap pula sebagai bahan

atau materi hukum yang memiliki guna menambah serta memberi kepastian kepada bahan hukum primer yang dapat diperoleh dari jurnal, buku-buku, *e-website*, *e-journal*, *e-news*, karya ilmiah, dan penelitian yang terkait dengan penelitian ini, diantaranya ialah:

- a) Jurnal/*International Journal*;
- b) Skripsi;
- c) Tesis maupun Disertasi Hukum;

3) Bahan hukum tersier, terdiri atas materi-materi yang bersisikan informasi materi hukum primer dan sekunder. Contohnya: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum yang berkaitan dengan kasus .

Dengan penelitian kepustakaan ini, bertujuan untuk mendapatkan data pertama yang selanjutnya dipakai dalam tahap penelitian di lapangan.

#### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan berguna untuk mendapatkan informasi lapangan bersifat primer (dasar) (Arikunto, 2019, hal 58). Maka dari itu, penulis mengusahakan untuk bisa mendapatkan informasi dengan wawancara terhadap perusahaan yang terkait.

#### 4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data ini, penulis menggunakan beberapa cara, yakni :

a. Studi Kepustakaan

Guna memperoleh bahan hukum yang objektif secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan teknik pengumpulan data. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan (*Library Research*) dengan tujuan guna mendapatkan bahan-bahan serta informasi-informasi yang bersifat sekunder sesuai dengan keperluan penelitian, dapat diperoleh dari membaca, mengkaji, dan menelaah data yang berasal dari peraturan hukum, buku-buku, literatur, makalah, dokumen-dokumen, surat kabar, majalah, karya tulis ilmiah, jurnal serta sumber-sumber informasi lainnya seperti data-data yang terdokumentasikan melalui situs-situs internet yang relevan.

b. Studi Lapangan

Selain itu, penulis juga menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara dengan pihak serta objek yang relevan dengan penelitian. Data primer diperoleh dari teknik pengumpulan data berupa studi lapangan, kemudian penulis akan mendatangi tempat yang sudah direncanakan untuk melakukan penelitian agar mendapatkan informasi yang sesuai dengan fakta.

Wawancara yang akan dilakukan penulis kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, guna mengetahui Akibat Hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Pada



Perjanjian Kredit KPR.

## 5. Alat Pengumpul Data

### a. Studi Dokumen

Pada analisis pertama, yaitu studi kepustakaan, dengan meninjau literatur berupa peraturan perundang-undangan, literature bacaan, dan juga sumber hukum lainnya yang derkait dengan penelitian ini. Pada penelitian ini penulis menerapkan literatur lainnya seperti buku, jurnal, dan karya ilmiah lain yang sudah diuji kebenarannya serta alat tulis yang menunjangnya.

Studi Kepustakaan diterapkan dengan memahami serta mendalami materi seperti literature, catatan perundang-undangan yang berlaku, dan badan hukum lainnya yang menyangkut pada penelitian ini.

### b. Wawancara

Selanjutnya alat pengumpulan data kedua ialah wawancara, dimana dalam pelaksanaannya memerlukan pedoman wawancara yang berisi daftar pertanyaan-pertanyaan yang nantinya akan ditanyakan pada narasumber. Dalam pedoman wawancara tersebut dilakukan di lapangan dengan bantuan laptop, kamera *handphone*, dan flash disk, pertanyaan yang digunakan berdasarkan identifikasi masalah.

## 6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif pada analisis data yang bersifat kualitatif. Penelitian yuridis normatif yang bersifat kualitatif merupakan penelitian pada dasarnya bersumber dari norma hukum yang didalamnya memuat aturan perundang-undangan, putusan pengadilan (Ali, 2016, hal 105). Yuridis Kualitatif berisikan menyusun dengan cara sistematis, kemudian menghubungkan penelitian kepustakaan dengan penelitian yang ada pada lapangan mengenai topik yang diangkat berdasarkan landasan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 dan menjamin kepastian hukumnya.

## 7. Lokasi Penelitian

### a. Lokasi Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan – Bandung.  
Jl. Lengkong Dalam No.17. Telp: +622 4262226 Fax: +622 421734, Bandung (40261).
- 2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah (DIPUSIPDA) Jawa Barat – Bandung.  
Jl. Kawalayaan Indah II No.4 Bandung.
- 3) Perpustakaan Universitas Parahyangan – Bandung.  
Jl. Ciumbuleuit No. 94 (Gedung 9 Lantai 2 dan 3), Bandung (40141).
- 4) Perpustakaan Universitas Islam Bandung (UNISBA) –

Bandung.

Jl. Tamansari No.1, Bandung (40116).

b. Penelitian Lapangan

1) Badan Pertanahan Nasional (BPN) - Kabupaten Bandung.

Jl. Raya Soreang (Komplek Perkantoran PEMDA) Kab.

Bandung, Jawa Barat (40912).