

PEMINDAHAN PIUTANG MENURUT (CESSIE) KEPUTUSANNYA AKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BIDANG PROPERTI RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Doni Christian Nainggolan, Daffa Muhammad Nazar, Asmak UI Hosnah

Pascasarjana Hukum, Universitas Pakuan Bogor, Indonesia

*Corresponding Author:

Email: donichristian1998@gmail.com, daffanazar@gmail.com

Abstract.

The transfer of receivables can be done with collateral in the field of home property. Mortgage rights are security rights over property that are given by property owners to creditors as collateral for payment of debts or receivables. If the debtor cannot fulfill his obligations in paying debts or receivables, then the creditor can execute the mortgage to obtain payment for the debt or receivables. This study uses an empirical method. The empirical method is a research method that focuses on collecting data or information taken from experience or direct observation of the object under study. The transfer of receivables through a cessie is a legal act in which a creditor (the party owning the receivables) transfers the right to the receivables to another party, known as a cesionaris. In the context of guarantees for mortgages in the field of house property, the transfer of receivables through a cessie will affect the mortgages related to the property of the house. Guarantees for mortgages in the field of house property are regulated in the Civil Code (KUHPerduta) articles 1131 to 1161. The transfer of receivables by cessie does not affect the guarantee of mortgage rights in the field of house property that has been given by the debtor to the original creditor, but still requires fulfillment of legal requirements to ensure the validity of the transfer of receivables and protection of the rights of all parties involved. The transfer of receivables guaranteed by mortgages in the field of house property must comply with all requirements and procedures stipulated by law, including the requirements for registration of mortgage rights and the approval of all parties involved. This is intended to ensure the validity of the mortgage and minimize the risk of disputes or legal issues in the future.

Keywords: transfer of receivables, guarantee of mortgage rights in the field of house property, the Civil Code

PENDAHULUAN

Pemindahan piutang adalah suatu proses di mana seorang kreditur (pihak yang memiliki piutang) mentransfer hak atas piutangnya kepada pihak lain yang disebut dengan cesionaris. Tujuan dari pemindahan piutang ini adalah agar kreditur dapat mendapatkan uang secara cepat dan tidak perlu menunggu debitur (pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar piutang) membayar

piutangnya. Pemindahan piutang dapat dilakukan dengan cara yang berbeda-beda, salah satunya adalah melalui *cessie*. *Cessie* adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang kreditur mentransfer hak atas piutangnya kepada pihak lain, yang kemudian menjadi pemegang hak atas piutang tersebut. Dalam hal ini, hak atas piutang dialihkan beserta dengan segala hak-hak yang melekat padanya, seperti hak untuk menagih piutang dan hak untuk mengambil tindakan hukum terhadap debitur. Selain melalui *cessie*, pemindahan piutang juga dapat dilakukan dengan cara lain seperti dengan melakukan subrogasi, yaitu suatu perbuatan hukum di mana pihak ketiga membayar piutang yang seharusnya dibayar oleh debitur, dan kemudian mengambil hak untuk menagih piutang tersebut dari debitur.

Namun, dalam melakukan pemindahan piutang, perlu diperhatikan bahwa terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi agar pengalihan piutang tersebut sah. Misalnya, kreditur harus memberitahukan pemindahan piutang tersebut kepada debitur dan pihak ketiga yang menerima piutang harus menerima piutang dengan segala risikonya. Jika syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka pengalihan piutang tersebut dapat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Pemindahan piutang melalui *cessie* adalah salah satu cara untuk mentransfer hak atas piutang dari kreditur kepada pihak lain yang disebut dengan *cessionaris*. Dalam pemindahan piutang melalui *cessie*, kreditur mengalihkan hak atas piutangnya secara keseluruhan kepada *cessionaris*, sehingga *cessionaris* menjadi pemilik sah atas piutang tersebut.

Dalam konteks *cessie*, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan untuk memastikan sahnya pemindahan piutang, antara lain:

1. *Cessionaris* harus merupakan pihak yang sah dan mampu untuk menerima hak atas piutang. Hal ini berarti *cessionaris* harus memiliki kecakapan hukum, misalnya harus berusia minimal 18 tahun dan tidak sedang dalam keadaan yang merugikan atau di bawah pengampunan hukum.
2. Piutang yang hendak dialihkan harus jelas dan pasti. Piutang yang dapat dialihkan melalui *cessie* adalah piutang yang jelas dan pasti, yaitu piutang yang jumlahnya sudah dapat dihitung dan debeturnya sudah dapat diidentifikasi.
3. Pemberitahuan kepada debitur. Kreditur harus memberitahukan kepada debitur mengenai pemindahan piutang yang dilakukan melalui *cessie*. Hal ini bertujuan untuk memberi kesempatan kepada debitur untuk mengetahui siapa yang menjadi pemilik sah atas piutangnya dan memastikan bahwa pembayaran piutang dilakukan kepada pemilik yang sah.
4. Penerimaan piutang dengan segala risikonya. *Cessionaris* harus menerima piutang dengan segala risiko yang melekat padanya, seperti

risiko piutang tidak tertagih atau risiko kesalahan dalam menghitung jumlah piutang.

Jika syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka pengalihan piutang melalui *cessie* akan sah dan *cessionaris* akan menjadi pemilik sah atas piutang tersebut. Namun demikian, perlu diingat bahwa hak-hak debitur tetap dilindungi oleh hukum, sehingga *cessionaris* tidak dapat melakukan tindakan yang merugikan debitur. Pemindahan piutang dapat dilakukan dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas properti yang diberikan oleh pemilik properti kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang atau piutang. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar utang atau piutang, maka kreditur dapat mengeksekusi hak tanggungan untuk memperoleh pembayaran atas utang atau piutang tersebut. Dalam konteks pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, jika kreditur yang memiliki hak atas piutang tersebut ingin melakukan pemindahan piutang kepada pihak lain melalui *cessie*, maka perlu diperhatikan hal-hal berikut:

1. Jaminan hak tanggungan tersebut harus sah dan terdaftar. Jika jaminan hak tanggungan tidak sah atau tidak terdaftar, maka pemindahan piutang tersebut tidak dapat dilakukan.
2. Pemindahan piutang harus melibatkan semua pihak yang terkait dengan jaminan hak tanggungan, seperti pemilik properti dan bank yang memberikan kredit.
3. Penerima piutang harus menerima jaminan hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang dialihkan. Dalam hal ini, penerima piutang harus menyatakan bahwa ia menerima jaminan hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang dialihkan.
4. Debitur juga harus memberikan persetujuan atas pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan tersebut.

Dalam melakukan pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, perlu diingat bahwa hak-hak pemilik properti tetap dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu, perlu dilakukan dengan hati-hati dan memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku untuk memastikan keabsahan pemindahan piutang tersebut.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode empiris. Metode empiris adalah metode penelitian yang berfokus pada pengumpulan data atau informasi yang

diambil dari pengalaman atau observasi langsung pada objek yang diteliti. Metode ini dapat melibatkan berbagai teknik pengumpulan data, seperti survei, wawancara, observasi, dan eksperimen. Penelitian menggunakan metode ini umumnya bersifat praktis dan terapan. metode penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data atau informasi melalui pengalaman atau observasi langsung terhadap objek yang diteliti. Metode ini dilakukan untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai fakta-fakta yang terkait dengan permasalahan hukum yang sedang dihadapi. Penelitian ini menekankan kepada Jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1131 sampai dengan pasal 1161.

PEMBAHASAN

PEMINDAHAN PIUTANG MENURUT (CESSIE) KEPUTUSANNYA AKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BIDANG PROPERTI RUMAH

Pemindahan piutang melalui cessie adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang kreditur (pihak yang memiliki piutang) mentransfer hak atas piutangnya kepada pihak lain yang disebut dengan cesionaris. Dalam konteks jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, pengalihan piutang melalui cessie akan mempengaruhi hak tanggungan yang terkait dengan properti rumah tersebut.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang memberikan jaminan atas suatu kewajiban dengan menempatkan properti tertentu sebagai objek jaminan. Jadi, jika suatu kewajiban tidak dapat dipenuhi, pihak kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan (properti) tersebut untuk memenuhi kewajiban tersebut.

Dalam hal pengalihan piutang melalui cessie, hak tanggungan atas properti rumah tersebut tetap berlaku dan tidak berubah. Hal ini karena hak tanggungan merupakan jaminan yang terikat pada properti tersebut, bukan pada kreditur atau cesionaris. Dengan demikian, meskipun kreditur telah mentransfer hak atas piutangnya kepada cesionaris, hak tanggungan atas properti rumah yang menjadi objek jaminan tetap ada dan berlaku untuk kreditur maupun cesionaris.

Namun demikian, perlu diperhatikan bahwa dalam pemindahan piutang melalui cessie, terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi agar pengalihan piutang tersebut sah. Misalnya, kreditur harus memberitahukan pemindahan piutang tersebut kepada debitur (pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar piutang) dan cesionaris harus menerima piutang dengan segala risikonya. Jika syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka pengalihan piutang tersebut dapat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan dan hal ini dapat berdampak pada hak tanggungan yang terkait dengan properti rumah.

Dalam pemindahan piutang dengan cara *cessie*, jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah tetap menjadi hak kreditur yang awalnya memberikan kredit dan menerima jaminan tersebut. Penerima piutang dalam *cessie* tidak akan menjadi pemilik hak tanggungan tersebut, namun hanya akan menerima hak untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut jika debitur tidak memenuhi kewajiban membayar utang atau piutang yang dijamin oleh hak tanggungan.

Dalam hal pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, pemindahan tersebut tidak akan mempengaruhi keberadaan hak tanggungan tersebut. Hak tanggungan tersebut tetap terdaftar dan menjadi jaminan atas piutang yang dialihkan kepada penerima piutang dalam *cessie*.

Pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah harus memperhatikan semua persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum. Hal ini dikarenakan jaminan hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan yang sangat penting dan cukup kompleks dalam hukum perdata. Dalam proses pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, kreditur yang menerima hak tanggungan harus memperhatikan persyaratan dan prosedur yang terkait dengan pemindahan hak tanggungan, termasuk syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, dan pengaturan mengenai urutan pembayaran kreditur dalam penjualan hak tanggungan.

Selain itu, kreditur yang menerima hak tanggungan juga harus memperhatikan ketentuan mengenai perubahan dan penghapusan hak tanggungan, serta cara penyelesaian hutang melalui penjualan hak tanggungan, yang diatur dalam pasal-pasal yang terkait dalam KUHPerdata.

Ketidakteitian dalam memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum dapat menyebabkan terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari, seperti tidak sahnya hak tanggungan atau hak tanggungan yang dapat digugat oleh pihak lain. Oleh karena itu, sangat penting bagi kreditur untuk memperhatikan dan memenuhi semua persyaratan dan prosedur yang terkait dalam pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur.

Namun demikian, pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah harus memperhatikan semua persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum, termasuk persyaratan pendaftaran hak tanggungan dan persetujuan dari semua pihak yang terkait. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan keabsahan hak tanggungan dan meminimalisasi risiko sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.

Dalam kesimpulannya, pemindahan piutang dengan cara *cessie* tidak mempengaruhi jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah yang telah

diberikan oleh debitur kepada kreditur awal, namun tetap membutuhkan pemenuhan persyaratan hukum untuk memastikan keabsahan pemindahan piutang dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terkait.

JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BIDANG PROPERTI RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1131 sampai dengan pasal 1161.

Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas suatu benda yang tidak diserahkan kepada kreditur, dengan tidak mengurangi hak milik atas benda tersebut. Dalam hal ini, properti rumah dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

Pasal 1133 KUHPerdata menyatakan bahwa hak tanggungan didaftarkan dalam suatu buku daftar yang disebut dengan daftar hak tanggungan yang dipimpin oleh pejabat pembuat akta tanah. Hal ini berarti untuk memastikan keabsahan hak tanggungan, pemilik properti harus mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan kepada pejabat pembuat akta tanah.

Pasal 1135 KUHPerdata menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mengeksekusi hak tanggungan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar utang atau piutang yang dijamin oleh hak tanggungan tersebut. Dalam hal ini, jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka kreditur yang memiliki hak tanggungan dapat mengeksekusi hak tanggungan untuk memperoleh pembayaran atas utang atau piutang yang dijamin oleh hak tanggungan tersebut.

Dalam pasal-pasal tersebut diatur mengenai hak tanggungan atas tanah beserta bangunannya, termasuk cara pendaftaran hak tanggungan, pengaturan urutan pembayaran kreditur dalam penjualan hak tanggungan, serta pengaturan mengenai perubahan dan penghapusan hak tanggungan.

Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa hak tanggungan atas tanah dan bangunan harus didaftarkan ke dalam daftar hak tanggungan di kantor pertanahan setempat, dan pendaftaran tersebut harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang. Dalam hal pendaftaran tersebut dilakukan dengan benar, maka hak tanggungan akan menjadi jaminan yang sah bagi kreditur.

Pasal-pasal berikutnya, yaitu pasal 1132 sampai dengan pasal 1154 KUHPerdata, mengatur mengenai ketentuan-ketentuan umum mengenai hak tanggungan, termasuk pengaturan mengenai hubungan antara kreditur dan debitur, penghapusan dan perubahan hak tanggungan, serta penyelesaian hutang melalui penjualan hak tanggungan.

Sementara itu, pasal 1155 sampai dengan pasal 1161 KUHPerdata mengatur mengenai urutan pembayaran kreditur dalam penjualan hak tanggungan, termasuk cara pembagian hasil penjualan jika terdapat beberapa kreditur yang memegang hak tanggungan yang sama. Pasal-pasal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dalam pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah dan bangunan.

Dalam pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah, KUHPerdata juga mengatur beberapa hal yang perlu diperhatikan, seperti:

1. Hak tanggungan tersebut harus sah dan terdaftar.
2. Pemindahan piutang harus melibatkan semua pihak yang terkait dengan jaminan hak tanggungan, seperti pemilik properti dan bank yang memberikan kredit.
3. Penerima piutang harus menerima jaminan hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang dialihkan.
4. Debitur juga harus memberikan persetujuan atas pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan tersebut.

Dengan demikian, pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah harus memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku untuk memastikan keabsahan pemindahan piutang dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terkait.

KESIMPULAN

Jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1131 sampai dengan pasal 1161. Pemindahan piutang dengan cara cessie tidak mempengaruhi jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah yang telah diberikan oleh debitur kepada kreditur awal, namun tetap membutuhkan pemenuhan persyaratan hukum untuk memastikan keabsahan pemindahan piutang dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terkait. Pemindahan piutang dengan jaminan hak tanggungan di bidang properti rumah harus memperhatikan semua persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum, termasuk persyaratan pendaftaran hak tanggungan dan persetujuan dari semua pihak yang terkait. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan keabsahan hak tanggungan dan meminimalisasi risiko sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- AMALIA, Y. (2006). *Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal* (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Iskandar, A. *MEKANISME TRANSAKSI EFEK BERAGUN ASET SYARIAH BERBENTUK SURAT PARTISIPASI DI PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (PERSERO)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Kurnianda, A. J. W. (2021). *Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palembang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- MOFU, R. (2006). *EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PELUNASAN PIUTANG NEGARA DARI PERBANKAN OLEH DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA (DJPLN)* (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- NASUTION, K. (2022). *PERSPEKTIF PERSPEKTIF HUKUM PEMBEBANAN HAK HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN* (Doctoral dissertation).
- Nira, A. E. S. P. (2022). *Analisis jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam kasus putusan No. 41/Pdt. G/2019/PN. Spt: Kajian perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).
- Puspitasari, V. F. (2012). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman*.
- Rahmadinata, Y. (2022). *Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur. Recital Review*, 4(1), 25-61.
- Saija, R., & Letsoin, R. F. (2016). *Buku Ajar Hukum Perdata*. Deepublish.
- Yusuf, R., & Maryanto, M. (2018). *Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)*. *Jurnal Akta*, 5(1), 275-287.