

Pengalihan Piutang Secara *Cessie* dan Akibat Hukumnya terhadap Jaminan Hak Tanggungan

Mustofa¹, Endang Suprapti²

^{1,2}Ilmu Hukum, Universitas Tama Jagakarsa
^{1,2} Jl. Letjen T.B. Simatupang No.152 Tanjung Barat Jagakarsa, Jakarta, 12530
E-mail: mustofaarba@gmail.com¹, endangspt0@gmail.com²

ABSTRAK

Pengalihan piutang secara *cessie* merupakan suatu perjanjian yang melibatkan pemberi kredit (piutang) dan penerima kredit (piutang). Perjanjian ini melibatkan proses pengalihan hak untuk memperoleh piutang dari pemberi kredit kepada penerima kredit, biasanya bank atau lembaga keuangan lainnya. Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan. Penelitian ini memeriksa konsekuensi hukum dan perubahan dalam hubungan antara pemberi kredit, penerima kredit, dan pihak-pihak yang terlibat dalam jaminan hak tanggungan. Melalui tinjauan terhadap regulasi hukum dan preseden kasus, penelitian ini mengidentifikasi bagaimana pengalihan piutang secara *cessie* dapat memengaruhi status dan prioritas jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan piutang *cessie* dapat berdampak pada kedudukan dan prioritas jaminan hak tanggungan. Dalam beberapa kasus, pengalihan piutang tersebut dapat mengubah posisi relatif penerima kredit terhadap pihak yang memiliki hak tanggungan. Oleh karena itu, perlu adanya koordinasi yang baik antara semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut guna menghindari ketidakjelasan hak dan tanggung jawab. Penelitian ini memberikan wawasan mendalam tentang kompleksitas hukum yang terkait dengan pengalihan piutang *cessie* dan implikasinya terhadap jaminan hak tanggungan. Implikasi dari penelitian ini dapat digunakan oleh praktisi hukum, lembaga keuangan, dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi kredit untuk memahami dan mengelola risiko yang terkait dengan pengalihan piutang serta perlindungan terhadap hak jaminan.

Kata Kunci: Pengalihan Piutang, *Cessie*, Jaminan Hak Tanggungan

Cessie Transfer of Receivables and its Legal Consequences for the Guarantee of Dependent Rights

ABSTRACT

The transfer of receivables by cessie is an agreement involving the lender (creditor) and the recipient of the receivables (debtor). This agreement entails the process of transferring the right to claim receivables from the lender to the recipient, usually a bank or other financial institution. The main focus of this study is to analyze the impact of cessie transfers of receivables on the guarantee of security rights (dependent rights). This study examines the legal consequences and changes in the relationship between lenders, debtors, and parties involved in the guarantee of dependent rights. Through a review of legal regulations and case precedents, this study identifies how cessie transfers of receivables can affect the status and priority of dependent rights. The results show that the transfer of receivables through cessie can impact the position and priority of security rights. In some cases, the transfer of receivables can alter the relative position of the debtor in relation to the party holding the dependent rights. Therefore, effective coordination between all parties involved in the transaction is necessary to prevent ambiguities regarding rights and responsibilities. This study provides in-depth insights into the legal complexities associated with cessie transfers of receivables and their implications for security rights. The findings can be utilized by legal practitioners, financial institutions, and parties involved in credit transactions to better understand and manage the risks associated with the transfer of receivables and the protection of security rights.

Keywords: *Receivables Transfer, Cessie, Guarantee of Dependent Rights*

1. PENDAHULUAN

Dalam perkembangan hukum tentang jaminan ini di Indonesia telah mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan perkembangan perekonomian nasional, di mana kebutuhan kredit perbankan yang

cukup tinggi pertumbuhannya dalam menunjang pembangunan nasional, di mana pengaturan jaminan yang selama ini mengikuti ketentuan dalam KUH Perdata (BW) dan beberapa ketentuan lain di luar KUH Perdata dan KUH Dagang. Terakhir dengan

diundangkannya UU Hak Tanggungan, yaitu UU No.4 Tahun 1996 (Selanjutnya disingkat dengan UUHT) sebagai amanat langsung dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor.5 Tahun 1960 (selanjutnya disingkat dengan singkatan UUPA saja). UUHT ini sebagai bentuk pengganti lembaga hipotek yang selama ini diatur dalam KUH Perdata (Slamet, 2017)

Salah satu perkembangan hukum jaminan itu adalah tentang pengalihan piutang secara *cessie* merupakan mekanisme yang umum digunakan dalam praktek bisnis untuk mentransfer hak tagih (piutang) dari satu pihak (kreditur asal) kepada pihak lain (pihak ketiga). Pengalihan piutang secara *cessie* memberikan fleksibilitas kepada kreditur asal dalam mengelola arus kas dan mengurangi risiko tidak tertagih. Namun, pengalihan piutang secara *cessie* juga memiliki dampak yang signifikan terhadap jaminan hak tanggungan dalam konteks hukum perdata.

Ketika pengusaha atau suatu perusahaan menjalankan kegiatan usahanya diperlukan dana yang tidak sedikit untuk membiayai kegiatan tersebut. Dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu kegiatan usaha pada umumnya jumlahnya cukup besar. Semakin besar bidang usaha yang dilakukan, maka semakin besar dana kegiatan usaha yang diperlukan. Oleh sebab itu, guna memenuhi kebutuhan pendanaan untuk membiayai kegiatan usaha yang dilakukannya, seringkali pengusaha atau perusahaan meminta dana melalui fasilitas kredit dari Bank dalam pengembangan usahanya.

Keadaan likuiditas tiap Bank tidak selalu sama. Perkembangan yang terjadi di sektor sosial dan ekonomi, baik dalam skala nasional maupun internasional, secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi keadaan likuiditas serta kebijakan penyaluran kredit pada Bank selaku kreditur. Akibatnya, tidak jarang dalam kurun waktu berlakunya perjanjian kredit, Bank selaku kreditur berkeinginan untuk mengundurkan diri dari partisipasinya. Pengunduran diri kreditur tentu saja akan dapat mempengaruhi kegiatan usaha yang dilakukan oleh debitur apabila dana yang dipergunakan untuk melakukan kegiatan usaha tersebut berasal dari fasilitas kredit Bank. Agar kegiatan pendanaan yang diterima oleh debitur tidak terhenti begitu saja, maka dikenal lembaga pengalihan piutang yang dilakukan dengan cara *cessie* (Citra & Silaen, 2021; Haryadi & Taupiqqurrahman, 2022; Kusumaningtyas, 2016)

Piutang yang timbul berdasarkan kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank merupakan suatu tagihan atas nama. Di dalam tagihan itu dilibatkan dua pihak yaitu kreditur dan debitur. Adanya suatu tagihan disebabkan karena debitur tertentu berhutang kepada kreditur tertentu. Oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa suatu tagihan memiliki sifat pribadi. Namun demikian, sifat pribadi pada suatu tagihan lebih ditekankan pada personalitas debitur selaku pihak yang berhutang. Penggantian debitur

tidaklah dapat dilakukan dengan begitu saja tanpa persetujuan dari kreditur. Hal ini disebabkan karena pengembalian piutang kreditur sangat tergantung kepada kemampuan atau bonafiditas debitur untuk membayar hutangnya kepada kreditur. Akan tetapi, lain halnya dengan personalitas kreditur dalam suatu hubungan kredit. Penggantian kreditur dapat dilakukan tanpa harus mendapat persetujuan dari debitur (Velásquez, 2018).

Persetujuan debitur tidak mutlak diperlukan dalam hal terjadinya penggantian kreditur akibat pengalihan piutang secara *cessie*. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya debitur tidak memperlakukan mengenai kepada siapa debitur harus membayar hutangnya sepanjang jumlah dan semua syarat-syarat pembayarannya adalah sama. Namun, apabila di dalam perjanjian yang dibuat diantara debitur dengan kreditur ditetapkan ketentuan mengenai diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari debitur dalam hal kreditur akan mengalihkan piutangnya, maka persetujuan debitur barulah menjadi sesuatu yang mutlak diperlukan dalam hal adanya pengalihan piutang. Hal ini didasari oleh ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dimana dikatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Cessie sebagai suatu perjanjian pengalihan piutang banyak dipergunakan oleh pihak perbankan karena merupakan suatu cara untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain dan atau pihak ketiga untuk menjamin fasilitas kredit atau dana yang diberikan oleh bank. Dana yang diberikan oleh bank melalui fasilitas kredit memerlukan jaminan, sehingga bank sebagai kreditur merasa aman memberikan fasilitas kreditnya. Jaminan dimaksudkan agar apabila debitur (si berutang) tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar utang atau angsuran, maka jaminan dapat dijual oleh bank sebagai kreditur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Hasil penjualan dapat digunakan oleh bank untuk melunasi utang debitur (Diana Fitriana & Abdul Wahid, 2021; Sigit, 2018)

Perjanjian pemberian kredit oleh bank sering juga diperjanjikan untuk mengalihkan hak tagih debitur dan kreditur lama kepada pihak ketiga atau kreditur baru atau apabila bank melakukan restrukturisasi loan portofolio-nya. Restrukturisasi ini dapat dilakukan dengan cara melakukan pengalihan piutang bank yang timbul dari suatu perjanjian kredit kepada pihak ketiga. Dalam perjanjian *cessie*, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertambah lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan, penyerahan atas piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertambah lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah

suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur (Asuan, 2021; Jufri et al., 2020)

Cessie adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru. Perlu dipahami, yang dimaksud dengan 'tagihan atas nama adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur (Aulia & Kawuryan, 2018; Christian Nainggolan et al., 2023; Rahmadinata, 2022). Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) yang merupakan tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu.

Selain itu, yang disebut dengan tagihan, tidak selalu harus berupa tagihan atas sejumlah uang. yang dimaksud dengan tagihan di sini adalah tagihan atas prestasi, yang merupakan benda tak berwujud. Jadi, apabila dikatakan *cessie* merupakan penyerahan tagihan atas nama, tidak berarti harus berupa tagihan sejumlah uang, meskipun biasanya memang mengenai sejumlah uang. Jadi, yang dimaksud dengan tagihan atas nama adalah tagihan atas prestasi perikatan, di mana krediturnya adalah tertentu (diketahui oleh debiturnya). Perlu diingat pula bahwa ada tagihan-tagihan tertentu yang tidak bisa dijadikan objek *cessie* yaitu yang oleh undang-undang dinyatakan tidak bisa dipindahkan (lihat ketentuan dalam Pasal 1602 KUH Perdata), yang karena sifatnya tidak bisa dialihkan dan tagihan yang bersifat sangat pribadi, sangat melekat pada pribadi debiturnya.

Surat perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank selaku kreditur dengan debiturnya mengatur dengan jelas dan tertentu mengenai subjek hukum yang terikat di dalam perjanjian kredit. Jumlah kredit berikut dengan segala syarat dan ketentuan sehubungan dengan pembayaran kembali hutang debitur kepada Bank serta jaminan kredit yang diberikan oleh debitur kepada Bank untuk menjamin hutang yang dimaksud juga diatur dengan jelas dan tertentu di dalam surat perjanjian tersebut. Di dalam surat perjanjian kredit itu dapat pula disepakati hal-hal yang mengatur penggantian subjek kreditur dan atau pengalihan piutang kreditur yang dimaksud di dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak ketiga. Namun pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur harus dilakukan sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu dengan adanya akta otentik atau dibawah tangan yang wajib dibuat untuk

melakukan pengalihan piutang atas nama (Alawiya, 2022; Halim, 2018; Jufri et al., 2020).

Piutang merupakan benda tidak bertubuh. Oleh sebab itu untuk mengalihkan suatu piutang diperlukan adanya suatu dokumen tertulis baik itu berupa akta otentik atau di bawah tangan. Keberadaan akta otentik atau di bawah tangan diperlukan sebagai cara menyerahkan atau mengalihkan hak milik atas piutang yang bersangkutan dari kreditur kepada pihak ketiga. Hal ini disebabkan karena penyerahan hak milik atas suatu benda tidak bertubuh tidak mungkin dilakukan dengan cara penyerahan fisik. Selain itu, adanya akta tersebut semata-mata untuk memberikan kepastian hukum mengenai telah beralihnya kepemilikan atas suatu piutang dan menunjukkan kepada siapa debitur harus melakukan pembayaran atas hutangnya. Akan tetapi, dalam hal pengalihan piutang dilakukan secara *cessie*, pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur lama kepada pihak ketiga tidaklah mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuatnya dengan debitur. Perjanjian Kredit yang telah dibuat diantara debitur dan kreditur yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu tetap berlaku dan mengikat bagi debitur dan bagi pihak lain atau pihak ketiga selaku kreditur yang baru.

Kegiatan penyaluran kredit yang dilakukan oleh lembaga perbankan merupakan salah satu solusi bagi perusahaan untuk memperoleh dana guna membiayai kegiatan usahanya. Untuk mengatasi kekurangan modal guna membiayai kegiatan usahanya, perusahaan meminjam dana melalui fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Bank. Apabila dana yang diperlukan sangat besar jumlahnya dan Bank tidak dapat menyediakannya, maka pemberian fasilitas kredit kepada debitur akan diberikan melalui suatu sindikasi kredit. Sehubungan dengan fasilitas kredit yang diterima oleh debitur tersebut, debitur pada umumnya diminta untuk menyerahkan jaminan tertentu kepada Bank guna menjamin pelunasan hutangnya kepada Bank.

Pasal 1131 KUHPerdata mengatakan bahwa setiap kebendaan seseorang, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, merupakan tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, dan merupakan jaminan atas seluruh hutang-hutangnya. Pasal tersebut menegaskan bahwa tidak ada suatu jaminan khusus untuk menjamin pelunasan suatu hutang tidaklah akan merugikan kreditur di dalam menagih pelunasan atas piutangnya. Namun agar kepentingan kreditur lebih terlindungi di dalam menerima kembali pelunasan atas piutangnya tersebut maka kreditur pada umumnya meminta debitur untuk menyerahkan jaminan yang secara khusus diserahkan untuk kepentingan kreditur. Dengan adanya pemberian jaminan secara khusus yang menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur maka kreditur akan memiliki hak preferen di dalam mengambil pelunasan atas piutangnya dari para kreditur lainnya. Lembaga

jaminan memiliki arti penting bagi kreditur. Dengan adanya pemberian jaminan yang menjamin hutang debitur, kreditur merasa aman terhadap modal yang dikucurkan. Namun demikian agar pemberian jaminan tersebut berlaku efektif dan memberikan kepastian hukum bagi kepentingan Kreditur maka pemberian jaminan hendaknya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pengikatan jaminan dalam suatu kegiatan pemberian kredit bersifat *accessoir*. Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Perjanjian tambahan itu dibuat oleh para pihak dengan maksud untuk mendukung secara khusus perjanjian pokok yang telah disepakati oleh para pihak. Dengan demikian maka sifat perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan adalah mengikuti perjanjian pokok (Ernawati & Syaifudin, 2021; Yasir, 2016). Lahirnya perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan tergantung dengan perjanjian pokok yang melatarbelakanginya. Oleh sebab itu, hapusnya perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan adalah juga tergantung dari hapusnya perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan juga batal, dan jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan juga beralih. Hal ini berlaku pula dalam hal perjanjian pokok tersebut beralih karena terjadinya pengalihan piutang secara *cessie*.

Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan adalah merupakan perjanjian kebendaan. Hak kebendaan yang lahir dari perjanjian kebendaan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur. Dengan adanya perjanjian mengenai pemberian dan/atau pengikatan jaminan maka perjanjian kredit akan semakin melindungi kepentingan kreditur. Perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada kreditur akan mengakibatkan kreditur yang bersangkutan berubah kedudukannya dari kreditur konkuren menjadi kreditur preferen dengan hak-hak yang lebih istimewa (Rivai, 2008)

Hak preferen itu mengakibatkan kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan dari kreditur lainnya di dalam mengambil pelunasan piutangnya dari debitur. Hal ini disebabkan karena hak kebendaan tidak hanya memberikan preferensi melainkan mengandung pula sifat *absolute droit de suite* dan asas prioritas (Racmadi Usman, 2008; Yasir, 2016) Sifat-sifat hak kebendaan tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur. Hak kebendaan yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Hak Gadai dan Hipotik. Akan tetapi di dalam perkembangannya, pada saat ini dikenal pula Hak Tanggungan dan Fidusia sebagai lembaga jaminan yang juga memberikan hak kebendaan. Dalam penelitian yang dilakukan di dalam penulisan ini, lembaga jaminan yang menjadi pokok pembahasan

adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan dan lembaga jaminan Fidusia.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan dan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan melihat definisi Hak Tanggungan tersebut, tampak bahwa hak tanggungan terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut (Salim, 2006):

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan urutan peringkatnya. Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dijelaskan di dalam Penjelasan Umum UUHT. Dalam penjelasan umum UUHT itu dikatakan bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” adalah bahwa jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum Objek Hak Tanggungan yang di jadikan sebagai jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Tanggungan bersifat *accessoir* (Salim, 2006) pada suatu piutang yang dijamin. Oleh sebab itu, kelahiran, peralihan, eksekusi dan hapusnya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihannya, dan hapusnya piutang yang dijamin. Untuk kemudahan dan kepastian pelaksanaannya eksekusi obyek hak tanggungan, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan hendaknya memenuhi prosedur asas spesialisitas dan asas publisitas agar keberadaan lembaga jaminan Hak Tanggungan tersebut dapat secara efektif mengakomodasi kebutuhan kreditur di dalam mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Di samping lembaga jaminan Hak

Tanggungjawab, lembaga jaminan yang juga akan dibahas di dalam penulisan ini adalah lembaga jaminan Fidusia. Lembaga jaminan Fidusia diatur di dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (UUFidusia).

Lembaga Jaminan Fidusia pada hakekatnya adalah pengembangan dari lembaga jaminan Gadai. Sama halnya dengan lembaga Gadai, objek pemberian Jaminan secara Fidusia adalah juga benda bergerak. Namun demikian di dalam lembaga Gadai, penguasaan benda bergerak yang dijamin berada di tangan penerima gadai. Sedangkan dalam lembaga Fidusia, penguasaan benda bergerak yang dijamin tetap berada di tangan pemberi Fidusia. Oleh karena penguasaan objek jaminan tersebut berada di tangan pemberi Fidusia atau debitur, demi melindungi kepentingan kreditur selaku penerima Fidusia maka dalam Pasal 11 UUFidusia penerima

Fidusia diwajibkan mendaftarkan benda yang dibebani dengan jaminan Fidusia. Dengan dilaksanakannya kewajiban pendaftaran tersebut maka kreditur selaku penerima Fidusia akan memiliki hak preferen atas objek jaminan yang dijamin secara Fidusia oleh debitur (H Kamelo, 2022)

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, penulisan tesis ini akan membahas mengenai dampak/akibat hukum dari dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang telah berjalan. Pengalihan piutang yang akan dibahas di dalam penulisan ini adalah pengalihan piutang yang terjadi akibat dari peristiwa hukum jual beli piutang. Mengingat bahwa pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuat oleh debitur dengan kreditur, maka perjanjian pemberian dan/atau pengikatan jaminan yang telah dibuat yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit yang dimaksud juga tetap berlaku. Akan tetapi ketentuan hukum yang berlaku dalam hal jaminan diberikan dengan lembaga Hak Tanggungan dan Fidusia haruslah dipahami dan dimengerti dengan baik. Dengan memahami ketentuan hukum tersebut maka kepentingan kreditur yang menerima pengalihan piutang secara *cessie* akan tetap terlindungi termasuk juga dalam hal melindungi haknya terhadap jaminan yang ada.

2. RUANG LINGKUP

Fokus pendekatan penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan undang-undang yaitu pendekatan berbagai perundang-undangan yang diberlakukan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Ketentuan perundang-undangan dimaksud ditujukan terhadap pelaksanaan eksekusi HT dan berbagai peraturan di bawahnya. Pendekatan Perundang-Undang atau *statute approach*

ini adalah cara dalam melakukan atau menekankan pada penggunaan peraturan Perundang-undangan sebagai dasar analisis dengan ciri-ciri : *Comprehensif*, yaitu norma-norma hukum yang ada di dalamnya saling terkait; *All-inclusive*, yaitu norma-norma dalam perundang-undangan dimaksud mampu menampung permasalahan hukum yang ada dan tidak ada kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) ; *Systematic*, norma-norma yang ada di dalamnya tersusun secara sistematis . Ciri ini sangat penting diperhatikan dalam menganalisis suatu ketentuan perundang-undangan. Kemudian dalam pendekatan kasus (*Case Approach*) akan dilihat beberapa kasus faktual dalam pelaksanaan eksekusi HT yang merugikan debitur dan tentu kondisi ini akan berhubungan tinjauannya dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang ada dan dipergunakan dalam proses pelelangan benda jaminan (Mahmud Marzuk, 2011). Selanjutnya pembahasannya yang merupakan penelaahan secara faktual atas beberapa fakta atau kasus yang telah terjadi sehubungan pelaksanaan pelelangan yang dalam prosesnya merugikan debitur. Pembahasan ini menunjukkan akan adanya “kesenjangan” atau gap antara ketentuan peraturan perundang-undangan dengan fakta yang terjadi di dalam proses di lapangan.

3. BAHAN DAN METODE

Metode penelitian yang dipergunakan dalam pelaksanaan penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif atau ada yang menggunakan istilah yuridis normatif atau disebut oleh ahli hukum lainnya juga dengan sebutan penelitian doktrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau disebut juga bahan sekunder, seperti penelitian asas-asas hukum, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum (vertikal maupun horizontal), perbandingan hukum dan sejarah hukum (Jonaedi Efendi et al., 2018). Dalam penelitian hukum normatif bahan-bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam penelitian ini digolongkan sebagai bahan utama. Menurut (Jonaedi Efendi et al., 2018) metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.

3.1 Sumber Bahan Penelitian

Metode penelitian ini dilakukan juga dengan menggunakan pengumpulan data yaitu: studi kepustakaan, atau studi dokumen (*documentary study*) untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian dan dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

3.2 Metode Pengambilan Bahan

Penelitian yuridis normatif sebagaimana tersebut di atas merupakan penelitian dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan menggunakan jenis data dari bahan pustaka yang lazimnya dinamakan data sekunder. Penelitian ini terdiri dari bahan kepustakaan yang mengikat yang merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

3.3 Metode Analisis Bahan

Bahan-bahan yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui metode penafsiran hukum yang bersifat sistematis atau logis, yaitu dengan mengadakan atau menghubungkan tiap-tiap bahan-bahan penelitian yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif, yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan.

4. PEMBAHASAN

Dijabarkan hasil dan pembahasan berdasarkan pada, akibat hukum atas pengalihan piutang secara cessie dan faktor-faktor yang menjadi kendala dalam proses pengalihannya.

4.1 Akibat Hukum Atas Pengalihan Piutang Secara Cessie

Penyerahan Hak Tanggungan adalah istilah hukum yang merujuk pada tindakan memberikan hak tanggungan atas suatu properti sebagai jaminan atau agunan terhadap kewajiban pembayaran utang atau kredit. Hal ini umumnya terjadi dalam konteks perjanjian kredit atau hipotek properti.

Berikut adalah beberapa poin penting terkait dengan perjanjian dalam penyerahan hak tanggungan

1. Debitur

Penyerahan hak tanggungan dilakukan oleh pihak yang meminjam uang atau memiliki kewajiban untuk membayar utang, yang dikenal sebagai debitur. Debitur memberikan hak tanggungan atas properti miliknya sebagai jaminan kepada kreditur.

2. Kreditur

Pihak yang memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur disebut kreditur. Kreditur menerima hak tanggungan atas properti sebagai jaminan untuk

memastikan bahwa jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi agunan.

Properti yang menjadi objek penyerahan hak tanggungan disebut agunan. Agunan bisa berupa rumah, tanah, atau properti lainnya. Dalam beberapa yurisdiksi, agunan harus memiliki hak milik yang jelas agar dapat menjadi jaminan.

3. Akta atau Perjanjian

Penyerahan hak tanggungan biasanya dilakukan melalui perjanjian tertulis, yang mungkin berbentuk akta notaris atau dokumen resmi lainnya. Perjanjian tersebut menguraikan persyaratan dan ketentuan terkait dengan kredit, agunan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.

4. Pelaksanaan

Penyerahan hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku di wilayah yang bersangkutan. Proses pelaksanaannya dapat bervariasi tergantung pada yurisdiksi hukum masing-masing negara atau daerah.

5. Eksekusi

Jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran utang sesuai kesepakatan, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi agunan. Ini berarti kreditur dapat menjual properti atau mengambil alih kepemilikan atas properti tersebut untuk mendapatkan kembali jumlah utang yang belum dibayar.

6. Penghapusan Agunan:

Setelah debitur telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran, agunan biasanya dicabut atau dihapuskan dari properti. Penghapusan agunan ini membebaskan properti dari status jaminan, dan kepemilikan sepenuhnya kembali ke debitur. Proses dan implikasi hukum penyerahan hak tanggungan dapat bervariasi antara negara atau yurisdiksi.

Dalam konteks cessie (pengalihan piutang), penyerahan hak tanggungan tidak dilakukan secara terpisah karena jaminan hak tanggungan terkait langsung dengan suatu piutang yang dialihkan. Sebagai bagian dari proses cessie, hak tanggungan atas piutang tersebut akan ikut dialihkan kepada penerima cessie (cessionaris).

Pihak yang akan melakukan cessie (cessionaris) dan pihak yang menyerahkan piutang (cessieor) harus menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, termasuk perjanjian cessie, bukti-bukti piutang, dan dokumen-dokumen terkait lainnya.

Persiapan dokumen merupakan langkah penting dalam proses cessie (pengalihan piutang). Dokumen-dokumen yang disiapkan oleh pihak yang akan melakukan cessie (cessionaris) dan pihak yang menyerahkan piutang (cessieor) bertujuan untuk memastikan transaksi berjalan lancar dan legal. Berikut adalah beberapa dokumen yang biasanya diperlukan dalam persiapan cessie Perjanjian Cessie (Abram Shekar Perdana & Sri Mulyani, 2023; Gamar, 2021; Maulana et al., 2021).

Dokumen utama dalam proses cession adalah perjanjian cession itu sendiri. Perjanjian ini berisi kesepakatan antara cessionor dan cessionaris tentang pengalihan piutang yang akan terjadi. Di dalamnya termasuk nilai piutang yang dialihkan, hak dan kewajiban kedua belah pihak, syarat-syarat transaksi, dan rincian lainnya yang relevan.

1. **Bukti-bukti Piutang:**

Cessionaris memerlukan bukti-bukti yang menunjukkan adanya piutang yang akan dialihkan. Bukti-bukti ini bisa berupa faktur, kontrak, perjanjian pinjaman, atau dokumen lain yang dapat memverifikasi eksistensi dan nilai piutang tersebut.

2. **Konfirmasi Utang:**

Dokumen ini dapat berbentuk surat konfirmasi utang dari cessionor yang menyatakan jumlah piutang yang harus dibayarkan oleh pihak-pihak terkait dan kondisi utang secara keseluruhan.

3. **Informasi Pihak Terkait:**

Informasi mengenai identitas dan alamat lengkap dari cessionor dan cessionaris adalah bagian penting dalam proses ini. Data tersebut termasuk dalam perjanjian cession untuk mengidentifikasi kedua belah pihak.

4. **Dokumen Pendukung Lainnya:**

Selain dokumen-dokumen utama, mungkin ada dokumen-dokumen lain yang perlu disiapkan tergantung pada peraturan hukum yang berlaku di wilayah hukum yang bersangkutan. Dokumen ini dapat mencakup surat-surat pemberitahuan kepada pihak terkait, persetujuan dari pihak ketiga, atau persyaratan khusus lainnya sesuai peraturan setempat. Dalam mempersiapkan dokumen-dokumen tersebut, pastikan bahwa semuanya lengkap, akurat, dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Sementara itu *Cessionor* memberikan persetujuan tertulis atas pengalihan piutang beserta hak tanggungannya kepada cessionaris. Persetujuan tertulis dari cessionor (pihak yang menyerahkan piutang) merupakan langkah kritis dalam proses cession. Persetujuan ini adalah tanda bahwa cessionor telah memberikan izin atau persetujuan atas pengalihan piutang beserta hak tanggungan yang melekat padanya kepada cessionaris (pihak yang memperoleh piutang).

4.2 Faktor-Faktor yang menjadi Kendala dalam proses pengalihan piutang secara cession.

Penerapan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia dalam konteks cession memiliki dampak positif yang signifikan terhadap pemenuhan persyaratan hak jaminan. Baik jaminan hak tanggungan maupun jaminan fidusia memiliki peran penting dalam melindungi hak dan kepentingan para pihak yang terlibat dalam proses cession. Dalam hal ini, jaminan tersebut memenuhi berbagai syarat yang diperlukan untuk memastikan keberlakuan dan keabsahan hak jaminan tersebut.

Pertama-tama, penyerahan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia memungkinkan terciptanya

kepastian hukum bagi kreditur baru dan debitur yang terlibat dalam transaksi cession. Dengan adanya jaminan, kreditur baru memiliki jaminan atas piutang yang dialihkan, sehingga dapat lebih percaya diri dalam memberikan dana atau sumber keuangan kepada debitur. Di sisi lain, debitur juga mendapatkan manfaat dari peningkatan kepercayaan kreditur baru, yang dapat menghasilkan kondisi transaksi yang lebih menguntungkan.

Kedua, jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia mengurangi risiko default atau wanprestasi oleh pihak debitur. Dalam hal ini, jika debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran atau berada dalam kondisi wanprestasi, kreditur baru memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan yang telah diberikan oleh debitur. Hal ini memberikan perlindungan kepada kreditur baru dan memastikan bahwa debitur akan tetap mematuhi kewajibannya.

Selanjutnya, pemberian jaminan juga mendorong transparansi dan kepatuhan terhadap prosedur hukum. Baik jaminan hak tanggungan maupun jaminan fidusia mengharuskan adanya pembuatan akta notaris atau perjanjian tertulis yang sah. Syarat-syarat ini memastikan bahwa proses penyerahan jaminan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, menghindari potensi sengketa atau masalah di kemudian hari.

Terakhir, kehadiran jaminan dalam proses cession memberikan kemanfaatan dalam hal penanganan sengketa dan permasalahan hukum. Jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia dapat menjadi landasan hukum yang kuat bagi pihak yang ingin mengajukan gugatan atau tindakan hukum terkait wanprestasi atau pelanggaran perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengacu pada jaminan sebagai dasar untuk meminta kompensasi atau pemenuhan kewajiban yang belum terpenuhi.

Secara keseluruhan, penerapan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia dalam cession memiliki manfaat besar dalam memenuhi syarat hak jaminan. Melalui mekanisme ini, kepastian hukum, perlindungan terhadap hak kreditur, pengurangan risiko wanprestasi, peningkatan transparansi, dan solusi terhadap sengketa menjadi lebih terjamin, menjadikan penyerahan jaminan sebagai salah satu elemen yang mendukung integritas dan efektivitas dari hak jaminan dalam konteks cession.

Penerapan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia dalam konteks cession memiliki dampak yang signifikan, meskipun arah dampaknya lebih kebalikan. Dalam beberapa kasus, penggunaan jaminan-jaminan ini dalam proses cession dapat menghadirkan tantangan dan implikasi yang perlu diperhatikan secara cermat. Pertama-tama, meskipun jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia bertujuan untuk melindungi hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat, ada kemungkinan bahwa penerapan jaminan ini dapat menghambat fleksibilitas dalam proses cession. Kebutuhan untuk mematuhi persyaratan dan prosedur yang rumit dalam pemberian jaminan bisa saja menghambat kelancaran

dan kecepatan proses cessie, terutama jika prosedur pendaftaran atau pembuatan akta notaris memakan waktu yang signifikan.

Selanjutnya, dalam beberapa kasus, jaminan-jaminan tersebut dapat menambah biaya dan beban administratif bagi pihak-pihak yang terlibat. Pembuatan akta notaris atau pemenuhan syarat-syarat tertentu untuk pendaftaran jaminan fidusia atau hak tanggungan bisa memerlukan pengeluaran tambahan. Ini mungkin menjadi pertimbangan bagi pihak-pihak yang ingin menjalankan proses cessie dengan efisien dan tanpa biaya yang berlebihan. Kemudian, ada juga risiko bahwa jaminan-jaminan tersebut dapat membingungkan dan mempersulit pemahaman para pihak terkait hak dan kewajiban masing-masing. Dalam upaya memastikan keberlakuan dan keabsahan hak jaminan, terkadang persyaratan dan terminologi hukum yang rumit dapat menjadi kurang jelas bagi pihak yang tidak terbiasa dengan istilah-istilah hukum.

Penting juga untuk mempertimbangkan dampak hukum yang terkait dengan pelaksanaan jaminan dalam konteks cessie. Kemungkinan munculnya sengketa atau interpretasi yang berbeda terkait dengan hak dan tanggung jawab atas jaminan dapat menimbulkan risiko hukum yang harus dikelola secara hati-hati oleh para pihak yang terlibat. Dalam mengaplikasikan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia dalam cessie, penting untuk tidak hanya memahami dampak positifnya, tetapi juga mengidentifikasi dan mengelola potensi dampak negatif atau tantangan yang mungkin muncul. Keselarasan antara perlindungan hak dan kepentingan dengan efisiensi proses dan kejelasan hukum akan menjadi kunci dalam menjalankan proses cessie yang sukses dan menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Olehnya terdapat beberapa keunggulan dan juga kekurangan dalam transaksi agunan dalam cessie ini. Namun hal ini merupakan suatu alternatif yang dapat digunakan dalam membangun komitmen penyelesaian permasalahan. Meskipun dalam sisi terburuknya menggung resiko dan pengeluaran tambahan. Begitu juga dalam hal Cessionaris menilai nilai piutang yang akan dialihkan untuk menentukan nilai transaksi cessie. Penentuan nilai piutang merupakan langkah penting dalam proses cessie. Cessionaris (pihak yang memperoleh piutang) harus menilai dengan cermat nilai piutang yang akan dialihkan dari cessionor (pihak yang menyerahkan piutang) untuk menentukan nilai transaksi cessie. Berikut adalah beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan nilai piutang:

1. Analisis Piutang

Cessionaris harus melakukan analisis mendalam terhadap piutang yang akan dialihkan. Ini melibatkan mengidentifikasi dan memverifikasi data piutang, termasuk informasi tentang siapa yang berutang, jumlah piutang, tanggal jatuh tempo, dan kondisi pembayaran lainnya.

2. Tingkat Risiko Kredit

Cessionaris perlu mempertimbangkan risiko kredit dari pihak yang berutang. Jika piutang berasal dari pihak dengan riwayat pembayaran yang buruk atau memiliki masalah keuangan, nilai piutang tersebut mungkin akan dievaluasi lebih rendah.

3. Usia Piutang

Usia piutang (jangka waktu sejak jatuh tempo) juga mempengaruhi nilai piutang. Piutang yang lebih lama memiliki risiko pembayaran yang lebih tinggi, sehingga nilai piutang tersebut mungkin dievaluasi lebih rendah.

4. Potensi Perubahan Nilai

Cessionaris perlu mempertimbangkan potensi perubahan nilai piutang dari waktu ke waktu. Misalnya, jika piutang memiliki bunga atau denda yang berlaku atas keterlambatan pembayaran, nilai piutang tersebut harus dihitung dengan mempertimbangkan unsur-unsur tersebut.

5. Diskon

Dalam beberapa kasus, cessionaris mungkin memberikan diskon atas nilai piutang yang dialihkan sebagai insentif bagi cessionor. Diskon ini bisa disepakati berdasarkan perundingan antara kedua belah pihak. Setelah semua faktor di atas dipertimbangkan, cessionaris akan menentukan nilai transaksi cessie yang sesuai dengan nilai riil piutang yang dialihkan. Nilai transaksi cessie ini akan menjadi acuan untuk pembayaran yang dilakukan oleh cessionaris kepada cessionor. Proses penentuan nilai piutang, transparansi dan kejujuran dalam melaporkan data piutang sangat penting

Perlindungan hukum yang diberikan oleh penyerahan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia dalam konteks cessie memiliki implikasi yang sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum yang mendasar, memastikan bahwa hak-hak dan kepentingan para pihak terjaga dengan baik dalam proses cessie. Dalam hal ini, penerapan jaminan ini memang memiliki dampak positif yang substansial terhadap pemenuhan syarat-syarat hak jaminan.

Salah satu manfaat utama dari penerapan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia adalah bahwa hal ini memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat. Dengan adanya dokumen-dokumen resmi seperti akta notaris atau sertifikat jaminan fidusia yang mendokumentasikan secara jelas hak-hak dan kewajiban pihak-pihak dalam cessie, semua pihak memiliki pedoman yang jelas mengenai apa yang diharapkan dari mereka dan apa yang mereka dapatkan sebagai hasil dari transaksi tersebut.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh jaminan ini juga mengurangi risiko potensial terhadap sengketa dan pertikaian di masa mendatang. Dengan semua persyaratan dan ketentuan yang diatur secara tegas dalam akta jaminan atau sertifikat, kemungkinan adanya penafsiran yang salah atau perbedaan persepsi mengenai

hak-hak dan tanggung jawab para pihak menjadi lebih kecil. Ini membantu menghindari kerumitan dan biaya yang mungkin timbul akibat sengketa di kemudian hari.

Selain itu, penerapan jaminan-jaminan tersebut memberikan insentif bagi pihak-pihak yang terlibat untuk mematuhi kewajiban-kewajiban mereka. Dalam konteks cessie, kreditur baru memiliki jaminan yang kuat terhadap piutang yang dialihkan, sehingga mereka cenderung lebih percaya diri dan termotivasi untuk mengejar pelunasan piutang tersebut. Ini juga mendorong pihak debitur untuk memenuhi kewajiban mereka agar dapat menjaga reputasi kredit dan integritas finansial mereka.

Dalam keseluruhan, perlindungan hukum yang dihadirkan oleh penyerahan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia memberikan fondasi yang kokoh bagi keberlangsungan proses cessie. Ini tidak hanya menciptakan lingkungan yang adil dan terpercaya bagi semua pihak yang terlibat, tetapi juga mendukung efisiensi, kepastian, dan ketenangan pikiran dalam menjalankan transaksi ini. Oleh karena itu, pemenuhan syarat-syarat hak jaminan melalui penerapan jaminan ini memiliki dampak positif yang kuat dalam mengamankan hak-hak dan kepentingan dalam konteks cessie.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan urutan peringkatnya. Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dijelaskan di dalam Penjelasan Umum UUHT. Dalam penjelasan umum UUHT itu dikatakan bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” adalah bahwa jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum Objek Hak Tanggungan yang di jadikan sebagai jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu piutang yang di jamin. Oleh sebab itu, kelahiran, peralihan, eksekusi dan hapusnya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihannya, dan hapusnya piutang yang di jamin. Untuk kemudahan dan kepastian pelaksanaannya eksekusi obyek hak tanggungan, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan hendaknya memenuhi prosedur asas spesialisitas dan asas publisitas.

Asas spesialisitas dan asas publisitas merupakan prinsip-prinsip yang memiliki peran penting dalam menjaga keabsahan dan keberlakuan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Hak Tanggungan). Asas spesialisitas menekankan pada perlunya akta tersebut menguraikan secara lengkap dan terinci semua informasi yang

ditetapkan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal ini mengharuskan agar subjek, objek, dan hutang yang dijamin oleh Hak Tanggungan dicantumkan dengan jelas dalam akta pembebanan. Prinsip ini melindungi hak-hak pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi dengan memastikan bahwa seluruh hal yang relevan tercantum dengan jelas dan terperinci dalam akta.

5. KESIMPULAN

Akibat hukum dalam proses pengalihan piutang secara cessie dapat memiliki dampak signifikan terhadap Jaminan Hak Tanggungan. Jika piutang yang dialihkan melalui cessie sebelumnya dijamin oleh Hak Tanggungan, perubahan status kepemilikan piutang ini dapat berpengaruh pada klaim Jaminan Hak Tanggungan tersebut. Perubahan kepemilikan piutang yang dialihkan karena hal ini dapat mempengaruhi kemampuan mereka untuk mengklaim aset terjamin dalam situasi di mana penerima piutang mengalami wanprestasi. Faktor-Faktor yang menjadi kendala dalam pengalihan piutang secara cessie antara lain faktor eksternal dan internal, di mana faktor internal merupakan faktor yang banyak menjadi kendala utama dalam proses pengalihan piutang secara cessie.

Diperlukannya suatu pengaturan yang jelas yang dapat memberikan ketentuan yang jelas tentang pengalihan piutang secara cessie dan akibatnya terhadap Jaminan Hak Tanggungan dengan cara membuat suatu aturan tentang cessie dalam bentuk keputusan menteri atau peraturan lainnya dalam peraturan perundang-undangan guna memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan cessie berikut batasan-batasan yang di bolehkan dalam cessie. Diharapkan masyarakat luas memahami secara baik tata cara dan resiko penggunaan lembaga cessie ini sehingga tidak banyak menimbulkan berbagai permasalahan hukum dalam masyarakat.

6. REFERENSI

- Abram Shekar Perdana, & Sri Mulyani. (2023). Hak cipta sebagai objek jaminan fidusia dalam perjanjian kredit bank. *Jurnal Akta Notaris*. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.890>
- Alawiya, M. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet. *Jurnal Kewarganegaraan*.
- Asuan, A. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Solusi*. <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i2.365>
- Aulia, g. P., & kawuryan, E. S. R. I. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Transparansi Hukum*, 1(1), 79–98.
- Christian Nainggolan, D., Nazar, D. M., Hosnah, A. U., & Febrianty, Y. (2023). Cessie in The Guarantee of Rights of Responsibility Reviewed from The Civil

- Code. *Jurnal Sosial Dan Sains*.
<https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v3i6.811>
- Citra, A., & Silaen, C. (2021). Analisis Yuridis Hak Cipta Yang Dijadikan Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Hak Cipta Di Bank Btpn [Juridical Analysis Of Copyrights Used As Fiduciary Guarantees Based On Copyright Laws At Bank Btpn]. *Notary Journal*.
<https://doi.org/10.19166/nj.v1i1.3273>
- Diana Fitriana, & Abdul Wahid. (2021). Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie). *Jurnal Hukum Sasana*, 7(2), 243–262.
<https://doi.org/10.31599/sasana.v7i2.808>
- Ernawati, E., & Syaifudin, A. (2021). EKSISTENSI HUKUM JAMINAN DALAM PROGRAM PEMULIHAN EKONOMI NASIONAL (PEN) PADA MASA PANDEMI COVID-19. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*.
<https://doi.org/10.33474/hukeno.v5i1.10049>
- Gamar, G. (2021). Perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit pt. Bank pembangunan daerah X. *Otentik's : Jurnal Hukum Kenotariatan*.
<https://doi.org/10.35814/otentik.v2i1.2103>
- H Kamelo. (2022). Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan. In *Jakarta: Penerbit Alumni*.
- Halim, M. S. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*.
<https://doi.org/10.30996/jhbbs.v0i0.1760>
- Haryadi, P. A. H., & Taupiqqurrahman. (2022). Potensi Dan Keabsahan Non-Fungible Token Sebagai Objek Jaminan Fidusia. *Reformasi Hukum*.
<https://doi.org/10.46257/jrh.v26i2.478>
- Jonaedi Efendi, S. H. I., Johnny Ibrahim, S. H., & Se, M. M. (2018). *Metode penelitian hukum: normatif dan empiris*. Prenada Media.
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*.
<https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>
- Kusumaningtyas, R. F. (2016). Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia Berkaitan dengan Hak Cipta sebagai Objek Jaminan Fidusia. *Pandecta: Research Law Journal*.
- Mahmud Marzuk, P. (2011). *Penelitian Hukum. Kencana, Jakarta*.
- Maulana, M. A., RS, D. S., Arifin, Z., & Soegianto, S. (2021). Klausula baku dalam perjanjian kredit bank perkreditan rakyat. *Jurnal usm law review*.
<https://doi.org/10.26623/julr.v4i1.3369>
- Racmadi Usman. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan. Cet 2*.
- Rahmadinata, Y. (2022). Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur. *Recital Review*.
<https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.15273>
- Rivai, V. (2008). Perbankan dan Masalah Kredit. *Islamic Finansial Management*.
- Salim. (2006). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*.
- Sigit, O. (2018). Upaya Hukum Debitur Dari Kerugian Akibat Pengalihan Hak Tagih (Cessie) Oleh Kreditur (Studi Pada Pt. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Malang). *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*.
- Slamet, A. A. N. (2017). Aspek Hukum Pelelangan Benda Jaminan Menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. *Lex Crimen*.
- Velásquez, D. (2018). prinsip-prinsip hukum jaminan fidusia dalam perspektif Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. *New England Journal of Medicine*.
- Yasir, M. (2016). Aspek Hukum Jaminan Fidusia. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*.
<https://doi.org/10.15408/sjsbs.v3i1.3307>