

**Perlindungan hukum pihak ketiga sebagai pemberi jaminan hak tanggungan
terhadap pengalihan piutang secara *cessie* oleh kreditur
Dalam hal debitur gagal bayar**

Jelita Sihombing¹, Iran Sahril², Dhoni Martien³

^{1,2,3}Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail : djelitaoctaviasihombing@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 28-08-2024

Revised : 00-00-2024

Accepted : 00-00-2024

Keywords:

Mortgage Guarantee, Cessie,
Failure to Pay

Kata Kunci:

DOI: 10.62335

ABSTRACT

The credit agreement is a main agreement that can be followed by additional agreements. If the debtor defaults, the creditor can settle by transferring the receivables by Cessie. Credit agreements often occur where the debtor borrows collateral belonging to another person or third party in the form of a land certificate and then that person acts as the provider of mortgage rights to guarantee repayment of the debtor's debt. The involvement of a third party in a guarantee agreement often results in losses if the debtor fails to pay. The problem in this research is how to transfer receivables in Cessie by the creditor in the event that the debtor fails to pay against third party mortgage guarantees and what form of legal protection exists for third parties as providers of mortgage rights regarding the transfer of receivables in Cessie by creditors in the event that the debtor fails to pay. The theories used in this research are legal protection theory and contract theory. From the research results, the transfer of receivables by Cessie by the creditor in the event that the debtor fails to pay the third party mortgage guarantee does not comply with the applicable provisions as regulated in Article 613 of the Civil Code and Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Form legal protection for third parties by filing a lawsuit before or during the execution process. The government, stakeholders and related parties are expected to make changes to Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects related to Land, by accommodating third party protection which is explicitly regulated in guaranteeing rights to land, these regulations do not clearly regulate the rights and obligations of third parties so they cannot provide legal protection for collateral owners.

1. LATAR BELAKANG

Perjanjian kredit/akad sebagai bentuk dari perjanjian pokok dapat diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa jaminan kebendaan. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian (debitur) wanprestasi, maka (kreditur) dapat melakukan penyelesaian kredit macet, salah satunya dengan pengalihan piutang secara *cessie* yang merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud, yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, dalam perngalihan *Cessie* hanya terjadi pengalihan piutang bukan pengalihan utang karena dalam *cessie* yang beralih atau berganti adalah krediturnya yang dimana hak tagih dari kreditur lama beralih atau berganti kepada kreditur baru.

Perlindungan hukum merupakan upaya yang dilakukan untuk melindungi subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang dipaksakan pelaksanaannya dengan adanya sanksi (Harahap, 2018). Perbuatan hukum pinjam meminjam kredit antara bank (kreditur) dan pelaku usaha (Debitur) dalam praktik dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaan istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank. Berkaitan dengan perjanjian hutang piutang apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar hutang maka debitur tersebut membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur guna pelunasan hutang tersebut (Soenandar Taryana, 2016).

Dalam praktek, perjanjian kredit seringkali juga terjadi hal seperti dimana pihak bank adalah sebagai kreditur dan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan debitur meminjam jaminan milik orang lain berupa sertifikat tanah dan selanjutnya orang tersebut adalah sebagai pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna menjamin pelunasan hutang debitur tersebut. Selanjutnya dalam hubungan ini Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Pihak ketiga yang terlibat dapat diartikan sebagai penjamin atau penanggung. Dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdata, bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya (R. Subekti, 2004). Keterlibatan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah tidak diatur secara jelas dan tegas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jadi sebagaimana terdapat dalam pasal tersebut, menimbulkan adanya kemungkinan bahwa tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan dapat berupa hak atas tanah milik pihak ketiga. Untuk dapat melakukan hak tersebut dalam pembebanan Hak Tanggungan harus diikutsertakan pemiliknya atau kuasanya dalam penandatanganan pada akta pemberian Hak Tanggungan bahwa barang/bendanya tersebut ikut diikatkan dalam pembebanan Hak Tanggungan (Valayvi, 2016).

Namun terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian jaminan sebagai orang yang menjaminkan haknya untuk kepentingan debitur dalam menjamin utangnya, sering kali dirugikan apabila debitur gagal bayar atau wanprestasi. Selanjutnya bagi pihak bank, guna meminimalisir kerugian terhadap resiko yang timbul di kemudian hari, maka perbankan memberikan klausula penting didalam perjanjian kredit yang berfungsi sebagai pengaman bagi pihak bank, salah satu isi dari klausula tersebut adalah dengan mencantumkan adanya pengalihan piutang secara *Cessie*. Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie* maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru (Janah, 2016).

Dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus :

1. Putusan Nomor : Nomor 177/Pdt.G/2019/PN Bks, Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 dibuat perjanjian Kredit antara PT. Bank Bukopin Tbk sebagai kreditur dan PT. FLORA FORTUNA sebagai debitur dengan agunan yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3723 Luas tanah 400 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 7222 Luas tanah 300 M2, kedua sertifikatnya a.n. Jeane Syaneke Tumengkol, dengan penerimaan Fasilitas Kredit sejumlah USD 161.290 / Rp. 1.500.000.000 untuk Modal Kerja, karena kreditur wanprestasi maka agunan tersebut di alihkan piutangnya kepada Deni Handoko selaku *cessor* tanpa memberitahukan kepada Pihak Ketiga. Dalam putusannya hakim memutuskan menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya dan menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara, dalam putusan ini tergugat mengajukan banding putusan nomor: 123/PDT/2021/PT BDG Jo. putusan nomor : 4164 K/Pdt/2022 (MARI, 2021).
2. Putusan Nomor : 14/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel Jo. putusan nomor : 372 PDT/2017/PT DKI (MARI, 2016). Bahwa kedudukan Almarhum FX. Widyastanto (Pewaris Penggugat) adalah masalah hutang-piutang antara Turut Tergugat I dengan Kreditur Asal PT. Usaha Pembiayaan Pembangunan Indonesia (UPPINDO) adalah hanya sebagai Penjamin Kebendaan dan Penjamin Perorangan (*Personal Guarantee*). Turut Tergugat I telah mendapat fasilitas kredit modal kerja dari PT. Usaha Pembiayaan Pembangunan Indonesia (UPPINDO) untuk menjamin pelunasan hutang Turut Tergugat I kepada PT. Usaha Pembiayaan Pembangunan Indonesia (UPPINDO) diberikan jaminan-jaminan kebendaan sebidang tanah SHGB No. 250/Selong, luas 750 m2, atas nama FX. Widyastanto, sebidang tanah SHGB No. 3/Cikiwul, luas 13.955 m2, atas nama Turut Tergugat I, Sebidang tanah SHM No. 162/Menteng, luas 769 m2, atas nama R Gondholplus Doeriat dan Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) diberikan oleh FX. Widyastanto di tuangkan dalam Akta Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) No. 71 tanggal 25 September 1989. Yang mana didalam agunan tersebut Penggugat merupakan salah satu pewaris dari FX. Widyastanto. Dalam putusannya hakim memutuskan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
3. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 586 PK/Pdt/2020 (MARI, 2020). Bermula dari dibuatnya dari perjanjian pokok atau Perjanjian Kredit antara David Wijaya (debitur) dengan PT Bank Dagang Nasional Indonesia (kreditur), yang mana Obyek Sengketa yang berada diatas tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 469/Mekarmukti Gambar Situasi nomor 10160/1995 tertanggal 04 Mei 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 470/Mekarmukti Gambar Situasi nomor 10161/1995 tertanggal 04 Mei 1995, setempat dikenal dan terletak di Jalan Anggrek Raya BI no 19 dan 20, Perumahan Cikarang Baru, Kelurahan Mekarmukti, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi atas nama Jimmy Santoso (Pihak Ketiga), dasar dari perjanjian Pokok tersebut Para Pihak menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mana menjadi dasar untuk objek tersebut di pasang Hak Tanggungan peringkat Pertama senilai Rp. 187.500.000,- dan peringkat kedua senilai Rp. 43.500.000,- dalam kurun waktu perjanjian tersebut debitur gagal bayar atas kredit yang telah di terimanya, maka Kreditur berdasarkan peraturan yang berlaku, mengalihkan Piutang tersebut kepada PT. Bank NISP Sekuritas yang mana dalam gugatannya Jimmy Santoso (Pihak Ketiga) di tolak berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali dengan putusan nomor : 586 PK/Pdt/2020.

Kasus pertama pemeriksaan perkara sampai tingkat Kasasi, kasus kedua sampai pemeriksaan tingkat banding dan kasus ke tiga sampai tingkat peninjauan kembali, untuk Ketiga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

2. KERANGKA TEORI

Teori Perlindungan Hukum, menurut Philipus M. Hadjon dibedakan menjadi dua macam

bagi rakyat yaitu : Perlindungan Hukum Preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa dan Perlindungan Hukum Represif merupakan bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditunjukan dalam proses penyelesaian sengketa (Philipus M. Hadjon, 1987). Teori Perjanjian, Dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang Undang Hukum Perdata menentukan mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak tertentu (Subekti dan Tjitrosudibio, 1996).

3. METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua Analisis yakni Analisis tentang Bagaimana pengalihan piutang secara cessie oleh kreditur dalam hal debitur gagal bayar terhadap jaminan hak tanggungan pihak ketiga dan Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemberi jaminan hak tanggungan terkait pengalihan piutang secara cessie oleh kreditur dalam hal debitur gagal bayar.

4.1 Analisis Pengalihan Piutang Secara Cessie Oleh Kreditur Dalam Hal Debitur Gagal Bayar Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pihak Ketiga.

Pengalihan piutang melalui cessie oleh kreditur merupakan tindakan hukum yang memiliki dasar kuat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, yang tidak hanya mempertegas hak-hak kreditur tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Cessie, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), mengatur proses pengalihan hak atas piutang kepada pihak ketiga, atau yang dikenal dengan sebutan cessionaris. Dalam perspektif hukum perdata, pengaturan ini memberikan landasan hukum bagi kreditur untuk melakukan pengalihan hak tanpa memerlukan persetujuan dari debitur, kecuali jika ada klausul dalam perjanjian yang menyatakan sebaliknya.

Dari sisi analisis hukum, penting untuk memahami bahwa cessie bukan sekadar pengalihan hak atas piutang, tetapi juga merupakan instrumen yang berfungsi untuk melindungi kepentingan kreditur dalam menghadapi risiko gagal bayar oleh debitur. Dalam konteks debitur yang gagal bayar, cessie memungkinkan kreditur untuk mengalihkan hak piutangnya kepada pihak ketiga sebagai upaya untuk memitigasi risiko keuangan yang dihadapi. Proses ini tidak hanya memberikan solusi bagi kreditur untuk memperoleh kembali hak-haknya, tetapi juga menciptakan mekanisme perlindungan hukum yang berkelanjutan bagi kreditur dalam menjalankan fungsi ekonominya.

Selain itu, dalam kerangka hukum, pengalihan piutang melalui cessie juga harus memperhatikan ketentuan hukum lain yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, terutama ketika piutang yang dialihkan dijamin dengan hak tanggungan. Pengalihan piutang yang melibatkan hak tanggungan memerlukan penyesuaian hukum khusus karena hak tanggungan memiliki

karakteristik sebagai hak kebendaan yang memberikan preferensi kepada kreditur tertentu. Oleh karena itu, dalam proses *cessie*, kreditur harus memastikan bahwa hak-haknya tetap terjaga dan tidak bertentangan dengan ketentuan hak tanggungan yang melekat pada piutang tersebut.

Dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan menambahkan lapisan perlindungan tambahan. Regulasi ini memastikan bahwa proses pengalihan piutang melalui *cessie* dilakukan dengan transparansi dan keadilan, serta memberikan hak kepada pihak ketiga, terutama dalam hal hak tanggungan, untuk mendapatkan informasi yang jelas dan akurat mengenai pengalihan tersebut. Hal ini menjadi penting untuk menghindari potensi sengketa hukum di kemudian hari yang dapat timbul akibat ketidakpastian atau kurangnya informasi. Sehingga pengalihan piutang melalui *cessie* tidak hanya merupakan mekanisme hukum yang sah, tetapi juga mencerminkan kompleksitas dalam penerapannya, terutama ketika melibatkan jaminan seperti hak tanggungan. Kreditur, dalam melakukan *cessie*, harus melakukan tindakan hukum yang hati-hati dan terukur, dengan mempertimbangkan seluruh aspek hukum yang relevan untuk memastikan bahwa hak-haknya terlindungi secara efektif dan tidak menimbulkan risiko hukum di masa depan.

Dalam hal debitur gagal bayar dan jaminan yang diberikan adalah hak tanggungan milik pihak ketiga, pengalihan piutang melalui *cessie* menimbulkan kompleksitas tersendiri. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil eksekusi objek jaminan. Namun, ketika jaminan tersebut dimiliki oleh pihak ketiga, kedudukan hukum pihak ketiga ini menjadi krusial dalam proses pengalihan piutang.

Dalam situasi seperti ini, Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat menekankan pentingnya perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga, yang selaras dengan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum. Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum bagi setiap individu, termasuk pihak ketiga yang terlibat dalam suatu perjanjian atau transaksi hukum. Perlindungan hukum ini meliputi perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan menyediakan aturan-aturan yang jelas dan transparan, sementara perlindungan represif berfungsi untuk memberikan jalan penyelesaian ketika sengketa sudah terjadi.

Dalam konteks hak tanggungan yang melekat pada aset milik pihak ketiga, teori ini menegaskan bahwa negara harus memastikan bahwa pemilik aset tersebut mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Perlindungan ini penting untuk mencegah penyalahgunaan hak oleh kreditur dan untuk menjamin bahwa hak tanggungan tersebut tidak akan merugikan pihak ketiga secara tidak adil. Hak-hak pihak ketiga harus dijaga agar tidak terjadi pelanggaran terhadap asas keadilan dan kepastian hukum, yang menjadi pilar utama dalam penegakan hukum.

Di sisi lain, teori perjanjian menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio memberikan kerangka hukum yang relevan dalam analisis ini. Teori ini menekankan bahwa perjanjian adalah suatu perikatan yang mengikat para pihak yang membuatnya, dan harus dijalankan dengan itikad baik. Dalam hal ini, perjanjian yang melibatkan hak tanggungan pihak ketiga harus dilakukan dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga sebagai pemilik jaminan. Jika suatu perjanjian memberikan hak tanggungan atas aset milik pihak ketiga, maka perjanjian tersebut harus dibuat dengan memperhatikan keadilan dan tidak boleh mengabaikan hak-hak pihak ketiga tersebut.

Lebih lanjut, teori perjanjian juga menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak boleh ada klausul yang merugikan salah

satu pihak secara sepihak. Dalam konteks ini, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria memberikan kerangka hukum yang kuat terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah, yang berhubungan langsung dengan objek hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap perjanjian yang melibatkan hak tanggungan atas tanah harus dibuat dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam undang-undang ini, serta memastikan bahwa hak-hak pihak ketiga sebagai pemilik aset tersebut dilindungi secara penuh sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Dengan demikian, baik dari sudut pandang teori perlindungan hukum maupun teori perjanjian, penting untuk memastikan bahwa dalam setiap transaksi hukum, khususnya yang melibatkan hak tanggungan milik pihak ketiga, hak-hak semua pihak yang terlibat dilindungi secara adil dan proporsional. Perlindungan ini merupakan wujud nyata dari pelaksanaan prinsip keadilan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945, serta penerapan itikad baik dalam setiap perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata Indonesia.

Lebih lanjut, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan menegaskan pentingnya perlindungan terhadap semua pihak yang terlibat dalam transaksi keuangan, termasuk dalam pengalihan piutang. Regulasi ini memastikan bahwa dalam proses cessie, hak-hak pihak ketiga sebagai penjamin tidak dilanggar, dan proses pengalihan dilakukan secara transparan dan adil. Dengan demikian, pengalihan piutang secara cessie dalam hal debitur gagal bayar yang melibatkan jaminan hak tanggungan pihak ketiga harus dilakukan dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat, serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini diperlukan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya dan perlindungan hak-hak pihak ketiga pemilik jaminan.

4.2 Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan Terkait Pengalihan Piutang Secara Cessie Oleh Kreditur Dalam Hal Debitur Gagal Bayar.

Dalam konteks pengalihan piutang melalui cessie oleh kreditur, perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang memberikan jaminan hak tanggungan menjadi aspek krusial yang harus diperhatikan, karena posisi hukum pihak ketiga dalam hubungan ini sering kali terpinggirkan. Dalam hukum perdata, jaminan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kepastian bahwa kreditur akan memperoleh pelunasan piutang jika debitur gagal bayar. Namun, dalam situasi di mana debitur mengalami gagal bayar dan kreditur memutuskan untuk mengalihkan piutangnya melalui cessie, pihak ketiga yang telah memberikan jaminan hak tanggungan dapat menghadapi risiko hukum yang besar.

Pihak ketiga sebagai pemberi jaminan sering kali berada dalam posisi yang rentan, terutama mengingat bahwa hak-hak mereka mungkin tidak dilindungi secara memadai dalam proses pengalihan piutang. Kerentanan ini dapat terjadi karena pihak ketiga, meskipun telah memberikan jaminan, tidak selalu memiliki kendali atau pengaruh atas tindakan kreditur atau debitur. Pengalihan piutang oleh kreditur melalui cessie kepada pihak lain dapat menimbulkan implikasi hukum yang signifikan bagi pihak ketiga, termasuk potensi pelanggaran terhadap hak-hak mereka sebagai pemberi jaminan.

Dalam hukum perdata, pemberi jaminan memiliki hak untuk mengetahui dan menentang setiap tindakan yang dapat mengurangi nilai atau keamanan dari jaminan yang telah diberikan. Oleh karena itu, ketika kreditur mengalihkan piutang melalui cessie, seharusnya ada mekanisme hukum yang memastikan bahwa pihak ketiga sebagai pemberi jaminan mendapat perlindungan yang cukup. Ini termasuk hak untuk diberitahu tentang pengalihan tersebut, serta hak untuk menolak atau mengajukan keberatan jika pengalihan itu dapat merugikan kepentingan mereka.

Pengalihan piutang melalui cessie tanpa memperhatikan hak-hak pihak ketiga dapat melanggar prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum yang menjadi dasar dalam hukum perdata. Pihak ketiga dapat mengalami kerugian yang tidak seharusnya terjadi jika tidak ada perlindungan

hukum yang memadai. Implikasi hukum yang signifikan ini meliputi kemungkinan eksekusi jaminan yang lebih cepat oleh cessionaris baru, atau perubahan kondisi jaminan yang tidak sesuai dengan kepentingan pihak ketiga.

Oleh karena itu, dalam sistem hukum perdata, sangat penting untuk menetapkan ketentuan yang memberikan perlindungan hukum yang jelas dan efektif bagi pihak ketiga dalam situasi pengalihan piutang melalui cessie. Perlindungan ini harus mencakup hak atas informasi, hak untuk menolak pengalihan, serta jaminan bahwa hak-hak pihak ketiga sebagai pemberi jaminan tidak akan dirugikan oleh tindakan pengalihan piutang tersebut. Tanpa perlindungan yang memadai, pihak ketiga dapat menjadi korban dari tindakan hukum yang dilakukan oleh kreditur dan cessionaris, yang berpotensi melanggar prinsip-prinsip fundamental dalam hukum perdata mengenai keadilan dan kepastian hukum.

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat memberikan landasan konstitusional yang menekankan pentingnya perlindungan hak-hak pihak ketiga dalam berbagai transaksi hukum. Dalam hal ini, perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemberi jaminan hak tanggungan harus dijamin untuk memastikan bahwa hak-hak mereka tidak dilanggar akibat tindakan kreditur yang mengalihkan piutangnya. Bentuk perlindungan ini meliputi perlindungan terhadap eksekusi jaminan yang tidak adil, serta jaminan bahwa pihak ketiga akan mendapatkan informasi yang memadai terkait pengalihan piutang tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 613, yang mengatur tentang cessie, juga harus diinterpretasikan dengan mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga. Meskipun cessie adalah hak kreditur untuk mengalihkan piutang, hal ini tidak boleh mengesampingkan hak-hak pihak ketiga sebagai pemberi jaminan. Dalam proses cessie, pihak ketiga harus diberitahu tentang pengalihan piutang dan diberikan kesempatan untuk mempertahankan hak-haknya, terutama jika pengalihan tersebut dapat mempengaruhi hak tanggungan yang mereka berikan.

Lebih lanjut, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kerangka hukum yang jelas terkait hak-hak pemilik tanah dan hak tanggungan. Dalam perspektif teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum, termasuk pihak ketiga sebagai pemberi jaminan. Perlindungan hukum ini bersifat preventif dan represif, dengan tujuan mencegah terjadinya pelanggaran hak dan memberikan solusi jika terjadi sengketa.

UU Hak Tanggungan mengatur bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang kuat bagi kreditur, karena memberikan hak untuk mengeksekusi jaminan jika debitur gagal bayar. Namun, dalam pandangan Hadjon, perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemberi jaminan harus diprioritaskan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan hak oleh kreditur. Oleh karena itu, dalam setiap tindakan pengalihan piutang melalui cessie yang melibatkan hak tanggungan, negara harus memastikan bahwa prosedur yang diatur dalam undang-undang telah diikuti dengan ketat, sehingga hak-hak pihak ketiga tidak dirugikan. Perlindungan hukum ini mencakup hak atas informasi, transparansi, dan keadilan dalam proses pengalihan, serta hak pihak ketiga untuk menyampaikan keberatan jika hak mereka terancam.

Selain itu, teori perjanjian menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menekankan bahwa setiap perjanjian yang dibuat harus didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan dilaksanakan dengan itikad baik. Asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sesuai dengan kepentingan mereka, namun kebebasan ini tidak mutlak dan harus dibatasi oleh hukum dan kepentingan umum. Dalam konteks pengalihan piutang melalui cessie yang melibatkan hak tanggungan, perjanjian tersebut harus memperhatikan kepentingan pihak ketiga

sebagai pemberi jaminan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak merugikan pihak ketiga dan dilaksanakan dengan mempertimbangkan itikad baik.

Oleh karena itu, setiap tindakan pengalihan piutang yang melibatkan hak tanggungan harus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UU Hak Tanggungan, serta prinsip-prinsip yang diatur dalam teori perlindungan hukum dan teori perjanjian. Dalam pelaksanaannya, perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga harus menjadi prioritas, dan setiap perjanjian yang melibatkan pengalihan hak tanggungan harus dirumuskan dan dilaksanakan dengan itikad baik, transparan, dan adil. Dengan demikian, hak-hak pihak ketiga sebagai pemberi jaminan dapat terlindungi, dan setiap potensi sengketa dapat dicegah atau diselesaikan dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan menambahkan lapisan perlindungan bagi pihak ketiga dalam konteks ini. Regulasi ini menekankan pentingnya transparansi dan keadilan dalam transaksi keuangan, termasuk dalam hal pengalihan piutang. Pihak ketiga sebagai pemberi jaminan harus dilindungi dari praktik-praktik yang tidak adil dan harus memiliki akses terhadap informasi yang memadai mengenai proses pengalihan piutang.

Dengan demikian, bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemberi jaminan hak tanggungan dalam hal pengalihan piutang secara *cessie* harus didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum. Perlindungan ini tidak hanya penting untuk melindungi hak-hak pihak ketiga, tetapi juga untuk menjaga keseimbangan dalam hubungan hukum antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga.

5. KESIMPULAN

- a. Bahwa Pengalihan piutang secara *cessie* oleh kreditur dalam hal debitur gagal bayar terhadap jaminan hak tanggungan pihak ketiga dilakukan dengan memberikan surat pemberitahuan pengalihan piutang (*cessie*), dimana dijelaskan bahwa apabila *cessus* (debitur) tetap tidak menyelesaikan kewajiban atau dalam hal ini apabila debitur gagal bayar atau wanprestasi kepada *cedent* (kreditur asal) maka sampai tanggal yang telah ditentukan maka *cessus* (debitur) akan mengalihkan piutang *cedent* kepada kreditur baru (*cessionaris*), sebagaimana penjelasan dalam Pasal 613 Ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa penyerahan ini tidak terdapat konsekuensinya untuk pihak yang memiliki utang sebelum melaksanakan penyerahan tersebut diberitahu pada pihaknya tersebut ataupun telah disetujui dengan tertulis atau sudah diakui.
- b. Bahwa Perlindungan hukum pihak ketiga selaku pemberi jaminan seyogianya dimana Penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketigakarena hak-hak pihak ketiga belum mendapatkan perlindungan sebagaimana dalam pasal 6 dan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak kreditur, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

Harahap, H. (2018). *Hukum Jaminan: Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan*, . Jakarta, : PT Warta Mandiri Multimedia, .

- Janah, S. N. (2016). Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui Cessie Menurut KUHPerdata", *. Journal Of Judicial Review ISSN: 1907-6479 Volume 18, Nomor 01, .*
- Mamudji, S. S. (2009). *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- MARI. (2016). *Mahkamah Agung RI*. Retrieved from <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/c95ce9d67ec21e7e5249a36859ef1bf5.html>
- MARI. (2020). *Mahkamah Agung RI*. Retrieved from <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaeb354de48a43babdce313635373032.html>
- MARI. (2021). *Mahkamah Agung RI*. Retrieved from <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaee359895ea84748a7a313030363336.html>
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon. (1987). *"Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia"*, . Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- R. Subekti, R. T. (2004). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, .* Jakarta, : PT Pradnya Paramita, .
- Ramlani Lina S. (2021). *Buku Panduan Penulisan Desertasi dan Tesis*. Jakarta: Universitas Jayabaya.
- Soenandar Taryana, (. (2016). *"Kompilasi Hukum Perikatan"*, . Bandung,: PT Citra Aditya Bakti, .
- Subekti dan Tjitrosudibio. (1996). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Burgerlijk Wetboek, Cet.28, .* Jakarta, : PT. Pradnya Paramita,.
- Valayvi, Y. K. (2016). Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan", *. Jurnal Privat Law, Volume 06, Nomor 02, , 146,.*

Perundangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Dasar 1945 Amandemen Keempat
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6 /POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan.