

---

---

**SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA CESSIE  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO 308/PK/PDT2016 jo KasasI NO 1625 K/PDT/2014)**

**David Simatupang**

simatupangdavid88@gmail.com

Magister Ilmu Hukum-Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia

---

**ABSTRACT**

---

*As a material right, land rights are land tenure rights that contain a series of authority, obligations and / or prohibitions for the right-holders to do something about the land that is claimed. "Something" that may, mandatory or prohibited to be done can be switched and switched. Land Rights can also be given a burden A land right will change if the ownership is transferred to another person through a legal act, and also switches due to the occurrence of a certain legal event, such as inheritance while the transfer by legal action can be like the submission of credit or transfer of receivables on a name like cessie In Indonesian Agrarian Law, there is a difference between the transfer of land rights and the imposition of land rights. This research aims to find out the Transfer of Receivables / Cessie can be transferred in Indonesia and the consequences of the Cessie law if carried out in the transfer of land rights using a case approach in court with Case Number 1625/K/PDT/2014.*

**Keywords:** *Disputes; Land Rights and The Cessie.*

**PENDAHULUAN**

Implementasi perlindungan hukum dan kepastian hukum diberikan oleh negara dalam hal suatu kepemilikan tanah agar dapat mewujudkan cita-cita luhur sebagaimana tertuang dalam Pembukaan UUD 1945, dan diamanatkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA).

Setelah dibentuknya UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka semua proses peralihan hak atas tanah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah (selanjutnya ditulis PP) No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lahirnya UUPA sebagai hasil politik Agraria, dimana semua ketentuan yang diberlakukan pada masa pendudukan dan masa peralihan diganti dengan hukum agrarian baru. Oleh karena itu, setelah berlakunya UUPA, maka segala peralihan hak atas tanah mengikuti segala ketentuan dan prosedur yang diatur dalam UUPA serta PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah khususnya yang dirumuskan dalam Pasal 19 sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. PP No. 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang isinya menyempurnakan aturan sebelumnya.

Setelah dibentuknya UUPA, dualisme dalam hukum pertanahan dihapus dengan dasar kesatuan hukum dan anti dualisme, karena sifat dualisme hukum yang terjadi merupakan akibat dari politik pemerintahan penjajah. Oleh karena itu, semua peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Salah satu yang terkait dengan permasalahan sengketa kepemilikan akan hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah melalui peralihan piutang. Setelah berlakunya UUPA dan

khususnya PP No. 24 Tahun 1997 serta PP No. 37 Tahun 1998, maka setiap bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat maupun badan hukum, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya ditulis PPATS).

Bentuk peralihan atas tanah sudah diatur sedemikian jelas dalam Pasal 37 ayat

- (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa ayat (1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Perusahaan dalam menjalankan roda usahanya sangat memerlukan suatu pemasukan dalam perusahaan salah satu bentuk pemasukan dalam bentuk peralihan hutang dalam bentuk *cessie*. *Cessie* adalah pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangible goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh di sini biasa berbentuk piutang atas nama.

Dengan demikian, *cessie* dalam definisi ini memiliki hubungan antara penyerahan hak-hak properti yang disempitkan dalam bidang pertanahan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. terdiri dari 5 (lima) pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*) (Mamudji, 2007). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi dimana akan mengkaji bagaimana perundang-undangan yang ada dikaitkan peralihan piutang atau *cessie* digunakan dalam peralihan hak atas tanah, kemudian menganalisis melalui Metode Pendekatan Kasus (*case approach*) agar memperoleh gambaran tentang kasus penggunaan peralihan piutang *cessie* dalam peralihan hak atas tanah sehingga dapat menganalisis dasar pertimbangan suatu Putusan Pengadilan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum.

## PEMBAHASAN

### Peralihan Hak Atas Tanah secara Umum dalam Hukum Tanah Nasional

Peralihan Hak Atas Tanah sebelum adanya UUPA terbagi menjadi 3 masa, masa pada saat penjajahan, masa pada saat kemerdekaan dan masa setelah berlakunya UUPA

Selama masa pemerintahan pendudukan atau pada masa penjajahan, berlakunya hukum di Indonesia dipengaruhi oleh pemerintahan siapa yang menjajah di Indonesia antara lain oleh Belanda, termasuk mengenai hukum Agraria. Keinginan dari Negara penjajahlah yang mempengaruhi aspek hukum agrarian di Indonesia, tanpa melihat bagaimana keinginan yang ada bagi penduduk pribumi. Hal ini dipengaruhi kurang adanya cendekiawan yang sadar akan pentingnya hukum agrarian, para penduduk pribumi hanya mementingkan ego sektoral tanpa bicara persatuan khususnya mengenai hukum agraria. Namun beranjak setelah adanya peristiwa

sumpah pemuda terlihat jelas adanya bahasa persatuan agar dapat kepentingan kaum pribumi terakomodir dengan adanya konsep Indonesia.

Pada masa pendudukan Belanda terjadi ketimpangan, hal ini dikarenakan diberlakukannya pembagian hukum-hukum yang berlaku seperti hukum barat dan hukum adat hal ini mempengaruhi bagaimana peralihan hak atas tanah yang berlaku, disebabkan atas satu obyek tanah dapat diberlakukan 2 hukum yang mengatur akan tanah tersebut hukum adat dan hukum barat.. Disisi lain ada hukum di Indonesia yang khusus diberlakukan bagi bangsa pribumi. Dua sistem hukum tersebut, yaitu hukum Adat dan hukum Barat yang diberlakukan secara bersama-sama dalam satu pemerintahan. Pluralisme dan kemajemukan sistem hukum yang diterapkan tersebut membawa dampak dan konsekuensi terhadap hukum agraria, karena adanya dualisme hukum agraria, yakni ada tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria Barat, sehingga dalam praktik terjadi perbedaan peraturan mengenai peralihan hak atas tanah.

Menurut J. Kartini Soedjendro, beberapa tanah yang tunduk pada hukum agraria adat tersebut, antara lain: tanah-tanah ulayat, tanah milik (yayasan), tanah usaha dan tanah gologan, sedangkan tanah yang tunduk pada hukum agraria Barat, antara lain: tanah hak *eigendom*, tanah hak *erfpacht*, dan tanah hak *postal* (Soedjendro, 2005).

Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat terdapat dua hal penting untuk dicermati, yakni:

- 1) Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima uang, sedangkan pembeli langsung menerima barangnya, dan proses tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dengan disaksikan beberapa orang saksi;
- 2) Adanya jaminan dari kepala suku atau masyarakat hukum atau desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan sesama anggota suku (*naastings recht*) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan, baik dijual lepas, dijual tahunan atau dijual gadai.

Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku atau masyarakat hukum atau desa, maka perbuatan tersebut dianggap sebagai suatu perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku mengikat bagi pihak ketiga.

Selanjutnya untuk peralihan hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat, perpindahan hak atau balik nama harus melalui *overschrijving ambtenaar*. Proses balik nama dilakukan setelah terjadi transaksi jual-beli di hadapan notaris atau badan atau pejabat lain yang disamakan, baru kemudian beralihnya hak lewat *overschrijving ambtenaar*. Dengan demikian, dapat ditarik suatu pemahaman bahwa sepanjang masa pendudukan Belanda ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Agraria Adat.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan yang dimaksud maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminologi hukum kata-kata "*right*" diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum (Ranuhandoko, 2000).

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:

- a. Jual-beli;
- b. hibah;
- c. tukar-menukar;
- d. pemisahan dan pembagian biasa;
- e. pemisahan dan pembagian harta warisan;
- f. penyerahan hibah wasiat;
- g. hipotik;
- h. *credit verband*.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari ciri hak dan proses bagaimana peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual-beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Peralihan hak dalam Hukum Perdata:**

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual- beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual-beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya (Soebekti, 2001).

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada ditangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual-beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan- perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik (Sutedi, 2010).

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

“Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). Dengan kata lain bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*), termasuk jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan. Peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya. Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Jadi pada dasarnya perbedaan antara peralihan dengan pembebanan hak atas tanah adalah terdapat pada jenis perbuatannya, dimana pada peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, sedangkan pada pembebanan hak atas tanah terdapat perbuatan pemberian hak di atas hak atas tanah yang sudah ada.

Secara sederhana peralihan hak itu dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pemindahan hak lainnya.

Sedangkan pembebanan hak menurut Pasal 44 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan HGB, HP dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan penjelasan tersebut, pembebanan hak dapat diartikan sebagai pembebanan suatu hak atas tanah dengan hak lain di atasnya (sudah ada sebelumnya).

Dalam perkara antara PT. Modernland Reality dan PT. Hasana Damai Putra adanya akta *cessie* antar badan hukum bukanlah suatu peralihan hak atas tanah walaupun objek yang dijamin adalah hak atas tanah melainkan suatu pembebanan Hak Atas Tanah seharusnya Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum mengerti dalam menggunakan dasar hukum yang secara limitatif tentang peralihan hak atas tanah.

Pembebanan hak atas tanah dilakukan melalui Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. 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 atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Objek Hak Tanggungan adalah:

- Hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik
- Hak Guna Bangunan,
- Hak Guna Usaha
- Hak Pakai
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Didalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan kepada hak atas tanah yaitu hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pengertian Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dari pengertian tersebut maka dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- 2) Utang yang dijamin jumlahnya tertentu.
- 3) Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja. Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

#### **Akibat Hukum dari Adanya Peralihan Hak Atas Tanah melalui *Cessie***

Dalam hukum jaminan dikenalnya asas milik *beding* yang berarti memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik *beding* berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis. Pasal 1154 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

Dari perumusan ketentuan dalam Pasal tersebut di atas, dapat diketahui para pihak dilarang atau tidak diperkenankan untuk memperjanjikan klausul milik *beding* dalam perjanjian gadainya. Apabila hal ini sampai terjadi, dimana pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, atau wanprestasi sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian gadainya, maka klausul milik *beding* yang demikian batal demi hukum. Ketentuan yang melarang adanya klausul milik *beding* ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi gadai, terutama bila nilai kebendaan bergerak yang digadaikannya melebihi besarnya utang yang dijamin, sehingga terdapat sisa pembayaran dari hasil penjualan barang gadai tersebut dapat dikembalikan atau diserahkan kepada debitur dan pemberi gadai yang bersangkutan. Walaupun demikian, tidaklah dilarang bagi kreditur penerima gadai untuk ikut serta sebagai pembeli benda yang digadaikan kepadanya tadi, asalkan dilakukan melalui pelelangan umum.

Ketentuan larangan milik *beding* ini tidak hanya berlaku untuk gadai saja, tetapi berlaku

juga untuk lembaga jaminan lainnya seperti hipotik, fidusia, dan hak tanggungan. Logika larangan ini dikarenakan barang yang diserahkan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan hutang, bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya. Pelunasan utang dilakukan dengan cara melelang barang yang dijamin. Dengan demikian, ketentuan larangan milik *beding* ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur sebagai pemberi jaminan, agar dalam kedudukannya yang lemah sebagai pihak yang sangat membutuhkan uang dari kreditur terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya, terutama jika nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin. Kreditur sebagai pemegang jaminan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik jaminan bila debitur wanprestasi. Sehingga manakala debitur wanprestasi, para pihak tidak boleh mengadakan janji untuk memiliki bendanya atau disebut dengan *vervalbeding*. (Usman, 2011)

Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *cessie* itu memberikan hak tagih kepada penerima *cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh bank selaku kreditur tersebut mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru. (Sari, 2010)

Dalam *cessie*, pengambilalihan piutang bank oleh pihak ketiga bukan berarti hanya piutang saja yang diambil alih, tetapi disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk beralihnya jaminan utang debitur. Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru. (Sari, 2010)

Apabila obyek tanah yang dijadikan jaminan berasal dari tanah adat haruslah bersamaan dengan adanya konversi terlebih dahulu sehingga dapat menjadi sertipikat dan dipasang pembebanan hak tanggungan, sebagaimana dijelaskan didalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan : “Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang- undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud diatas pada waktu ini masih banyak pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu, dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Peralihan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur baru di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual-Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama.

Hal-hal yang kemudian akan dilakukan oleh kantor pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan yaitu dengan melakukan pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Peralihan

hak tanggungan baru berlaku dan mengikat kreditur baru adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah. Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan. Namun jika tanggal hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka pencatatan tersebut dilakukan pada hari kerja berikutnya.

Pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru atas adanya *cessie*, tidak perlu dilakukan penghapusan pencatatan hak tanggungan terlebih dahulu untuk kemudian didaftarkan hak tanggungan baru lagi. Karena dengan *cessie*, lunasnya utang debitor kepada kreditur lama, akan tetapi belum lunas pada kreditur baru. Sehingga dapat dikatakan utang debitor belum berakhir, sedangkan pencatatan royas baru dapat dilakukan bilamana utang debitor telah lunas dan utang piutang dapat dinyatakan berakhir. Sebab itu, kreditur baru akan memberitahukan pada Badan Pertanahan Negara dengan mendaftarkan peralihan hak tanggungan dari kreditur lama untuk atas nama dirinya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Peralihan Piutang Melalui akta *Cessie* tidaklah serta merta menjadi dasar Peralihan Hak Atas Tanah, hal ini disebabkan; Hak Atas Tanah dapat dijadikan sebuah jaminan pembebanan salah satunya dengan cara peralihan Piutang atau *cessie*, namun *cessie* harus dilakukan penyerahan dan hanya bersifat *obligatoir*, dimana hanya menimbulkan kewajiban saja, yang pembeli wajib menyerahkan barangnya. Sedangkan hak milik atas barang belum berpindah

Hak Atas Tanah dapat dijadikan sebuah jaminan salah satunya dengan cara peralihan Piutang atau *cessie* adalah suatu Pembebanan Hak Atas Tanah yang sudah ada dalam Hukum Nasional dikenal dengan Hak Tanggungan ;

Bahwa Hukum agraria menghendaki adanya kesatuan hukum saat ini dalam peralihan hak atas tanah dengan cara adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah ;

Bahwa peralihan piutang melalui *cessie* dengan jaminan Hak Atas Tanah harus dilaksanakan dengan adanya pencatatan Hak Tanggungan dalam sertipikat Hak Milik hal ini sesuai dengan dilaksanakannya kewajiban pencatatan dan publikasi dalam konsep

Akibat Hukum *cessie* dalam peralihan hak atas tanah berakibat tidak dapat disahkannya peralihan kepemilikan hak atas tanah namun akta *cessie* dapat membebaskan Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah, Pembebanan dapat dilakukan apabila syarat-syarat dapat dipenuhi oleh penerima *cessie*, dengan dasar;

Larangan Milik *Beding* dimana akta *Cessie* tidak terdapat peralihan kepemilikan hal ini sesuai dengan Pasal 1154 KUHPerdara;

Salah satu syarat Hak Tanggungan perlu adanya konversi hak adat bersamaan dengan pencatatan Hak Tanggungan, sehingga dapat dilakukan eksekusi terhadap obyek tanah apabila debitor wanprestasi.

### **Saran**

Sebaiknya untuk membantu para pelaku usaha agar mendapatkan kepastian hukum dan keadilan maka Peralihan Piutang atau *Cessie* dengan obyek jaminan berupa Hak Atas Tanah dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan.



Pada Kasus serupa apabila terjadi pembebanan Hak Atas Tanah melalui *cessie*, dan objek jaminan adalah tanah adat, haruslah dilakukan konversi pendaftaran tanah bersamaan dengan peletakan Hak Tanggungan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Mamudji, S. S. (2007). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ranuhandoko, I. (2000). *Terminologi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sari, P. N. (2010). *Pengalihan Piutang secara Cessie dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soebekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Soedjendro, J. K. (2005). *Perjanjian Peralihan Hak Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, R. (2011). *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.