



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR (CEDENT) DALAM CESSIE
YANG DI AKIBATKAN KREDIT MACET (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 108./Pdt.G/2016/PN.SBY)**

Angelina Christa Pamelani*, Hendro Saptono, Suradi
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: angelinchrista@gmail.com

Abstrak

Kredit yang diberikan oleh perbankan saat ini sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Kredit tersebut dapat puladigunakan untuk membeli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun dalam masa pengangsuran banyak hal dapat terjadi, yang menyebabkan sebagian kredit macet maka sebagai jaminan hanyadipindah tangankan yang salah satunya dengan *cessie*, yang oleh bank kredit tersebut harus diselamatkan dengan berbagai cara salah satunya dengan cara *cessie*. Penelitian ini mengambil masalah apakah pengalihan hak kreditur kepada pihak ketiga juga mendahulukan hak milik atas jaminan tersebut. Kepada pihak ketiga juga dan bagaimana perlindungan hak debitur dengan adanya *cessie* tersebut. Meskipun *Cessie* dinilai menguntungkan namun masih banyak orang yang belum memahami *cessie*. Seperti Kreditur Baru yang dibahas di dalam Putusan No108/Pdt.G/2016/PN.Sby. Dalam hal ini penulis ingin mengetahui akankah penjualan piutang dapat disertai dengan penjualan jaminannya, sehingga debitur dapat mendapat perlindungan hukum bila hal tersebut dalam undang-undang tidak diperbolehkan.

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang penulis gunakan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dapat diketahui bahwa Bank tidak dapat menjual piutang kredit beserta jaminannya kepada pihak ketiga menurut Pasal 1154 KUHPdata. Perlindungan hukum debitur terhadap perjanjian *cessie* yang disertai oleh hak-hak atas tanah hak tanggungan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci: Debitur; *Cessie*; Kredit

Abstract

Credit that is granted by bank is needed to meet human needs. That credit can be used to purchase a house through home loan. But during the instalment period, many things could happen that can cause bad credit, thus as a guarantee that it is only conveyed by cession, in which that credit-by bank, needs to be saved by many methods, one of the cession. This research takes on the issue whether the conveyance of creditor rights to third party is prioritized before free hold estate over the guarantee. Also, to the third party and how the cession will affect the debtor right. Even though cession is seen as profitable, many people still don't understand what cession is. Like new creditor that is discussed on Decree Number 108/Pdt.G/2016/Surabaya District Court. In this matter, the writer would like to know will the selling of account receivable could be accompanied by the selling of its guarantee, thus resulting in the debtor could receive legal protection if such thing is not allowed by the law.

Research method used by the writer in this writing is through the approach of normative jurisprudence. Research specification that is used on this study is analytic descriptive. The data collection method that the writer uses is by researching library collections or secondary data. According to the result of the study, it is found that the bank can not sell account receivable along with its guarantee to the third party in accordance with Article 1154 Indonesian Civil Code. Legal protection protecting debtors toward the cession agreement that is followed by an interest in land,

encumbrance right according to Article 1365 Indonesian Civil Code that is written on Article 18 Consumer Protection Law.

Keywords: Debtor, Cessie, Credit

I. PENDAHULUAN

Lembaga Keuangan Bank (*Bank Financial Institution*) adalah badan Usaha yang melakukan kegiatan dibidang keuangan dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman.¹ Bank sebagai suatu lembaga keuangan yang telah dipercaya oleh masyarakat memegang peranan penting dalam sistem perekonomian, sehingga dapat disimpulkan bank merupakan urat nadi dari sistem keuangan yang beraktifitas dalam menerima simpanan dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposito, dan lain-lain, kemudian dana yang terkumpul dari masyarakat tersebut dapat disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Sebagai badan usaha yang bergerak dalam bidang jasa, kepercayaan dari semua pihak yang terkait merupakan hal yang terpenting, bagi pemilik dan pengelola bank maupun bagi masyarakat sebagai pengguna jasa bank.

Dalam rangka penyediaan dana bagi masyarakat bank sangat selektif dalam memberikan kredit kepada masyarakat. Adapun yang dimaksud dengan kredit dalam pasal 1 angka (11) UU No 10 Tahun 1998

¹ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal.17.

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

Sebelum Bank melakukan perjanjian kredit, Bank harus melakukan analisis terlebih dahulu terhadap nasabah yang akan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah, agar kredit yang diberikan oleh bank adalah kredit yang tidak mudah menjadi kredit macet.²

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari sini diketahui, bahwa pemberian kredit bank merupakan suatu perjanjian antara bank dengan konsumen selaku peminjam dan di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Perjanjian tersebut lahir berdasarkan

² Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan dan Praktik*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal.64.

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pemegang dana.³

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk cabang Surabaya merupakan bank yang menekankan pada pembelian tempat tinggal atau rumah yang merupakan salah satu dari kebutuhan primer yang memiliki sifat harus dimiliki oleh setiap orang. BTN sendiri memiliki dua jenis KPR yaitu KPR BTN Platinum dan KPR BTN Subsidi. KPR BTN Platinum merupakan kredit kepemilikan rumah dari bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer* baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah yang belum jadi (*indent*) maupun *takeover* kredit dari bank lain. KPR BTN Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah program kerjasama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat dengan suku bunga rendah, cicilan ringan, dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.⁴

Menurut Pasal 1400 KUHPerdato Subrogasi atau Penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang. *Cessie* adalah cara pengalihan dan atau penyerahan piutang atas nama

sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁵

Berdasar pada latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk menulis Skripsi dengan Judul “**Perlindungan Hukum Bagi Debitur (*Cedent*) Dalam *Cessie* Yang Diakibatkan Kredit Macet (Studi Kasus Putusan Nomor 108./ Pdt.G/2016/PN.SBY)**” Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Bank dapat menjual piutang kredit ke pihak ketiga beserta jaminannya dalam Putusan Nomor 108./ Pdt.G/2016/ PN.SBY)?
2. Bagaimana perlindungan terhadap Debitur dalam perjanjian jual beli kredit kepada pihak ketiga dalam Putusan Nomor 108./ Pdt.G/2016/ PN.SBY)?

II. METODE

Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian, penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yakni pendekatan yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka

³ Ibid.,hal.271.

⁴ Bank BTN, “Bank BTN Sahabat Keluarga Indonesia”, www.btn.co.id. Diakses pada 30 Maret 2019

⁵ Soeharnoko dan Endah hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie*, cet3, Jakarta: Kencana, 2008, hal 101

(buku-buku, literature perundang-undangan) yang menunjang dan berhubungan dengan penelaahan hukum yang terhadap kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian hukum tertulis bersifat teoritis yang mencakup asas-asas hukum, dasar hukum dan konsep hukum.⁶

Yuridis artinya untuk meninjau dan menganalisis permasalahan yang ada di penelitian ini menggunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan mengenai segi normatifnya adalah bahwa penelitian ini mengacu atau berkiblat pada ketentuan perundang-undangan yang telah ada, baik berupa undang-undang maupun berbagai peraturan pelaksanaannya yang secara hierarkis berada di bawah 108/Pdt.G/2016/PN.SBY karena yang dilindungi itu Subjek bukan Objeknya? undang-undang normatif juga berbicara mengenai bagaimana peraturan tersebut diimplementasikan, berdasarkan permasalahan yang diteliti pada penulisan hukum ini.

Spesifikasi dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan sesuatu permasalahan yang ada pada daerah tertentu atau pada waktu tertentu dengan dikaitkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dikaitkan juga dengan teori hukum dan pelaksanaan hukum positif.⁷

Peneliti akan melakukan penjabaran fakta seakurat mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala

lainnya dengan adanya suatu hipotesis.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Data sekunder dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yakni data sekunder umum dan data sekunder di bidang hukum.

Data sekunder terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari :

- a. PUTUSAN NOMOR 108/Pdt.G/2016/PN.Sby
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
- e. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beracun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, misalnya rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004) hlm.52.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hlm.67

ilmiah para sarjana di bidang hukum, dan laporan hasil penelitian.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya bibliografi, penggunaan media internet untuk memudahkan penelusuran terhadap data yang berhubungan dengan penelitian.

Kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul ditarik dengan menggunakan teknik analisis yang bersifat deskriptif-analitis. Deskriptif maksudnya adalah bahwa peneliti dalam menganalisis memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan, tanpa melakukan justifikasi terhadapnya.⁸

Pendekatan analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.⁹

Tentunya peraturan yang dipakai oleh peneliti ialah peraturan mengenai Perseroan Terbatas dan peraturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang.

⁸ Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), hlm.183.

⁹ *Ibid.* hlm.185

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penjualan Piutang Beserta Jaminannya

Kredit macet dapat diartikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena factor eksternal di luar kemampuan kendali debitur.¹⁰

Kredit macet sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya oleh nasabah debitur terhadap bank karena faktor kesengajaan dan atau karena factor eksternal di luar kemampuan kendali debitur.

Mulai adanya penundaan yang tidak biasa dalam penerimaan laporan keuangan dan pembayaran cicilan atau dokumen lainnya. Mulai adanya penyelidikan yang tidak terduga dari lembaga-lembaga Kredit lainnya mengenai nasabah tersebut. Pemberian Kredit pada dasarnya selalu berhadapan dengan resiko atau kemungkinan akan terjadinya Kredit bermasalah yang mengakibatkan tidak terbayarnya kembali Kredit tersebut, yang dapat merugikan pihak bank sebagai kreditur.

Bank dapat menjual piutangnya kepada kreditur baru melalui Cessie apabila kreditnya telah dikategorikan sebagai kredit macet karena debitur mengalami kesulitan mengangsur kreditnya karena

¹⁰ Fransisca Claudya Mewoh, *Analisis kredit Macet (PTBANK SULUT, Tbk di Manado)*, Jurnal administrasi Bisnis, hal.5

faktor kesengajaan atau karena faktor eksternal di luar kemampuan kendali debitur. Kredit macet sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya oleh nasabah debitur terhadap bank karena faktor kesengajaan atau karena faktor eksternal di luar kemampuan kendali debitur.¹¹

Mulai adanya penundaan yang tidak biasa dalam penerimaan laporan keuangan dan pembayaran cicilan atau dokumen lainnya. Mulai adanya penyelidikan yang tidak terduga dari lembaga-lembaga Kredit lainnya mengenai nasabah tersebut.

Apabila tahapan kredit debitur telah melewati syarat-syarat di atas dan kredit tersebut dapat dikategorikan sebagai kredit macet. Maka pihak Bank Tabungan Negara diperbolehkan melakukan pengalihan piutang atas nama debitur melalui Cessie. Namun hal tersebut haruslah dilakukan dengan memberi pemberitahuan kepada debitur dan harus tercantum dalam perjanjian kredit secara jelas apabila terjadi kredit macet maka pihak kreditur berhak menjual piutangnya kepada kreditur baru guna menghindari kerugian yang lebih banyak. Karena apabila hal tersebut tidak diatur secara jelas dan tidak tercantum dalam perjanjian kredit maka di lain waktu dapat dipermasalahkan oleh pihak debitur.

Hal tersebut dapat menjadi permasalahan dikarenakan adanya pengaturan yang kurang jelas dan pengaturan yang rancu. Oleh sebab itu walaupun sifat dari perjanjian pengalihan hutang ini *accecoir* dan

dapat di buat setelah kredit macet terjadi, namun agar lebih *safety* untuk ke depannya, hendaklah dalam perjanjian kredit ditulis secara terperinci mengenai ketentuan-ketentuan yang mungkin akan terjadi di waktu yang akan mendatang. Hal tersebut harus dilakukan agar dapat menghindari masalah yang akan datang di kemudian hari. Bahwa dalam hak tanggungan telah diatur secara jelas dan tegas bahwa objek jaminan atas pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan dengan bentuk sertifikat hak tanggungan yang dicatat dan dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional. Oleh karena itu sudah jelas bahwa hubungan hukum antara Ester Lilik Wahyuni dan Bank Tabungan Negara harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Bahwa apabila debitur cidera janji atau melakukan wanprestasi seperti terlambat membayar angsuran maka hal tersebut juga telah diatur oleh UUHT dalam Pasal 20(1) UUHT yaitu :

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- b. *Titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana

¹¹ Fransisca Claudya Mewoh, *Analisis kredit Macet (PT BANK SULUT,Tbk di Manado)*, Jurnal administrasi Bisnis, hal.5

dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.“

Bahwa dalam ketentuan tersebut jelas tidak ada kata-kata *cessie* atau pengalihan hutang kepada pihak ketiga, sebagai upaya untuk penyelesaian hutang, sebagaimana surat dari Bank Tabungan Negara dalam surat nomor 833/S/RAS/KC.Sby/X/2015 tertanggal 6 Oktober 2015, intinya apabila penggugat tidak melakukan pembayaran maka tergugat akan mengalihkan piutang kepada pihak ke-3. Oleh karena itu sudah selayaknya jika akta notaris nomor 10 tanggal 20 November 2015, tentang pengalihan hak atas piutang dan perjanjian jual beli, yang dibuat di hadapan Notaris Agatha Henny dinyatakan batal demi hukum. Serta pengalihan hutang yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara melalui surat tanggal 16 November 2015 melalui surat nomor 953/S/RAS/KC.Sby/XI/2015, yang dalam suratnya menjelaskan adanya pengalihan piutang melalui *cessie* terhadap kredit KPR-BTN atas nama Ester Lilik Wahyuni tidak benar karena tidak adanya peraturan yang jelas mengenai *cessie*. Sehingga saat ditarik dari pendapat ahli bahwa *cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh

kreditor lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditor baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditor.¹²

Artinya apabila terjadi cidera janji oleh debitur maka Bank hanya dapat menjual piutang kreditnya saja kepada A.S Effendi melalui *cessie* namun tidak dapat serta merta menjual jaminan dari Ester Lilik Wahyuni. Dikarenakan untuk menjual jaminan dari Ester Lilik Wahyuni bank harus menjualnya melalui KPKNL atau Badan Lelang Swasta agar dapat terjual secara adil.

B. Perlindungan Hukum Debitur (*Cedent*) terhadap Perjanjian Jual Beli Kredit Beserta Barang Jaminannya

Pada dasarnya pengalihan hutang disertai jaminan debitur oleh BTN melalui *cessie* dapat dilakukan kreditor dengan calon kreditor melalui mekanisme *cessie* sebagai suatu cara pemindahan piutang atas nama, dimana piutang itu dijual oleh kreditor lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditor baru, hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditor baru.¹³

Peluang Debitur melakukan perlawanan terhadap proses

¹² R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 17, (Jakarta:Intermasa, 1998), hal. 71

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa, 1998, hlm. 71

penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang jaminan Hak Tanggungan sangat besar karena Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak mengatur mengenai definisi cedera janji, sehingga untuk menentukan apakah debitur cedera janji dalam penentuan pemenuhan Pasal 6 UUHT dirujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPperdata: Isi dari Pasal 6 sendiri yaitu:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu: mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPperdata, yang dimaksud dengancedera janji atau wanprestasi :

1. Lalai memenuhi perjanjian.
2. Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan
3. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Isi dari Pasal 1243 sendiri “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Lebih spesifik Pasal 1763 KUHPperdata mengatakan “Barangsiapa meminjam suatu barang wajib mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan.”

Maksudnya adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan. Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cedera janji atau default:

1. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :

- a. Pokok pinjaman, dan/atau
- b. Bunga (interest), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.

2. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat tiga (3) bulan, tidak diindahkan.

Dalam keadaan yang seperti inilah debitur *dikategori had been in breach of some covenant in the mortgaged deed.*

Selain itu Pasal 1267 KUHPperdata memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apabila debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

- a. Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jikalau itu masih bisa dilakukan oleh debitur

- b. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Dalam perkara ini sudah sangat jelas bahwa A.S Effendi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena bermaksud

untuk memiliki objek hak tanggungan Ester Lilik Wahyuni yang seharusnya hanya piutangnya saja yang jadi haknya. Hal tersebut telah melanggar Pasal 12 UUNo 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada oranglain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Perbuatan Bank Tabungan Negara dan A.S Effendi telah merugikan Ester Lilik Wahyuni karena telah melakukan *cessie* dengan maksud lain yaitu maksud memiliki objek jaminan milik Ester Lilik Wahyuni selaku debitur yang mengalami kredit macet. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Bank Tabungan Negara dan A.S Effendi dapat disebut juga sebagai konspirasi jahat dan diduga telah memiliki etiked buruk karena berusaha memiliki Objek jaminan hak tanggungan Ester Lilik Wahyuni dengan cara yang tidak seharusnya.

Maka saya setuju dengan putusan hakim yang mengatakan bahwa akta notaris nomor 10 tanggal 20 November 2015 tentang pengalihan hak atas piutang dan perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Agatha henny dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan Putusan MA Nomor 3156 K/Pdt/2002 tanggal 31 Mei 2006 mengenai “Tanggung jawab cedent

tidak beralih karena perjanjian *cessie* didasarkan pada itiked buruk dari kreditur. Perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan kepatutan akan batal terbukti adanya rekayasa dalam pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian jual beli piutang.”

Dengan adanya upaya memiliki objek jaminan milik Ester Lilik Wahyuni oleh Bank Tabungan Negara dan A.S Effendi yang telah merugikan Ester Lilik Effendi hingga kehilangan asset berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Lidah Wetan kecamatan lakarsantri kota Surabaya (Perum Forest Mansion B-26) sesuai dengan yang tercatat dalam Sertifikat nomor 6915 seluas 128 M2, atas nama Ester lilik wahyuni (PENGGUGAT). Atas objek estimasi harga sekarang sekitar Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Maka sudah seharusnya perikatan antara Ester Lilik Wahyuni dengan Bank Tabungan Negara dikembalikan seperti semula berupa kredit kepemilikan rumah atau KPR-BTN karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara dan A.S Effendi.

Di Indonesia memiliki Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bukan satu-satunya mengatur mengenai perlindungan konsumen. Sebelum UUPK disahkan pada dasarnya telah dibuat beberapa perundang-undangan yang materinya melindungi kepentingan

konsumen antara lain Pasal 202-205 Kitab Undang- Undang Hukum Pidana, Ordonansi Bahan-Bahan Berbahaya (1949). Undang- undang No.1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, dan sebagainya. Dengan lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen di harapkan dapat menjadi payung hukum (*umbrella act*) di bidang konsumen dengan tidak menutup kemungkinan terbentuknya peraturan perundang-undangan lain yang materinya memberikan perlindungan terhadap konsumen.

Dalam Pasal 4 Bab II Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan hak-hak konsumen secara khusus, yaitu antara lain:

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.¹⁴

Secara spesifik, hak-hak konsumen, terutama kepentingan hukumnya telah termuat dalam Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999, dalam hal itu merupakan kepentingan yang mutlak dan sah bagi masyarakat Indonesia sebagai konsumen. Suatu hal yang tidak adil bagi konsumen bila kepentingan konsumen tidak seimbang dan tidak dihargai sebagaimana penghargaan terhadap kalangan pengusaha. Dalam konteks itu, nasabah memiliki hak secara spesifik, yaitu nasabah berhak untuk mengetahui secara terperinci tentang produk-produk perbankan yang ditawarkan. Hak ini merupakan hak utama dari nasabah, karena tanpa penjelasan terperinci dari bank melalui *customer service*-nya, maka sangat sulit nasabah untuk memilih produk perbankan apa yang sesuai dengan kehendaknya. Hak-hak apa saja yang akan diterima oleh nasabah apabila nasabah mau menyerahkan dananya kepada bank untuk dikelola.

¹⁴ Pasal 4 Bab III Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

IV. KESIMPULAN

1. Berdasarkan Pembahasan di atas Bank tidak dapat menjual piutang atas nama beserta jaminan dari debitur yakni Ester Lilik Wahyuni seperti dalam kasus pada Putusan Nomor 108/Pdt.G/2016/PN.Sby karena hal tersebut telah menyalahi aturan dalam Pasal 20 UUHT tentang penjualan jaminan hak tanggungan haruslah dilakukan secara lelang dan perbuatan yang telah dilakukan oleh Bank Tabungan Negara dan A.S Effendi adalah Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga dengan adanya gugatan tersebut kedua pihak di haruskan mengembalikan jaminan hukum pada perikatan semula yaitu perikatan kredit kepemilikan rumah atau KPR BTN

2. Perlindungan hukum bagi debitur tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Sehingga karena perbuatan dari BTN dan A.S Effendi telah merugikan bagi Ester Lilik Wahyuni karena telah membuat Ester Lilik Wahyuni kehilangan asset berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Lidah Wetan Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya (Perum Forest Mansion B-26) maka pihak BTN dan A.S Effendi diwajibkan mengembalikan asset sesuai perjanjian atau perikatan semula dan membayar biaya perkara perdata.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman, Muslan, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press:Malang
- Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung
- Harahap, M. Yahya, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia: Jakarta
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana: Jakarta
- Irmayanto, Juli, dkk, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Universitas Trisakti: Jakarta
- Khoidin, M., 2012, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia: Surabaya
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto
- Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta
- Satrio, J, 1991, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Alumni: Bandung
- Setiawan, Rachmad dan J. Satrio, 2001, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, PT Gramedia: Jakarta



- Subekti, R., 1989, *Hukum Acara Perdata*, PT. Bina Cipta: Bandung
- Soeharnoko dan Endah Hartati, 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Kencana: Jakarta
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, 1986, UI Press: Jakarta
- Sri SoedewiMasjehoen, Hak Jaminan Atas Tanah, Liberty: Yogyakarta, 1975

Jurnal

- Rini, G. (2013). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Macet Pada Koperasi Simpan Pinjam Di Kota Padang, (25), 1–21.
- Setiono, G. C. (2019). JAMINAN KEBENDAAN DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud). *Transparansi Hukum*, 1 (1), 1–18.
<https://doi.org/10.30737/transph.v1i1.159>
- Aulia, G. P., & Kawuryan, E. S. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Transparansi Hukum*, 1 (1), 79–98.
<https://doi.org/10.30737/transparansi.v1i1.170>
- Witanti, A.N.(n.d.). EVALUASI PENGAWASAN PEMBERIAN KREDIT MODAL KERJA SEBAGAI UPAYA UNTUK

MEMINIMALISIR

KREDIT

BERMASALAH (Studi pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Persero), Tbk Cabang Pembantu Wates Kabupaten Kediri), 40 (2), 114-122.

Budiono, H. (2018). Perikatan Bersyarat Dan Beberapa Permasalahannya. *Veritas et Justitia*, 2 (1), 86.

<https://doi.org/10.25123/v.ej.2067>

Susanti, T..(1999). TESIS Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2 Program Studi Magister Kenotariatan.

Website

<https://www.kajianpustaka.com/2013/01/pengertian-dan-fungsi-perbankan.html>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Cessie>

<http://www.jurnalhukum.com/cessie/>