



Akibat Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) pada Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

INFO PENULIS

Galih Putri Sudarsono
Universitas Bhayangkara Surabaya
galihputri@ubhara.ac.id

INFO ARTIKEL

ISSN: 2808-1307
Vol. 4, No. 2, Agustus 2024
<http://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh>

© 2024 Arden Jaya Publisher All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Sudarsono, Galih Putri. (2024). Akibat Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) pada Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 4 (2), 629-636.

Abstrak

Permintaan kebutuhan perumahan / tempat tinggal yang layak bagi masyarakat di Indonesia tidak diimbangi dengan daya beli rumah oleh masyarakat. Dalam permasalahan ini Pemerintah dan Bank sebagai lembaga intermediasi yang menyalurkan kredit memegang peran yang sangat penting. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi adalah mekanisme yang dijadikan solusi untuk permasalahan pemilikan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah kebawah. Pada proses KPR Bersubsidi tidak jarang ditemui pula debitur yang bermasalah sehingga menyebabkan kredit macet. Untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet pada KPR Bersubsidi yang hanya dipasang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dipasang Hak Tanggungan bank melakukan pengalihan piutang (cessie). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah tipe penelitian normative menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) dan pendekatan konseptual (Conceptual Approach). Tujuan penelitian ini adalah akibat hukum dari pengalihan piutang (cessie) kredit macet pada KPR Bersubsidi. Hasil penelitian diperoleh adalah akibat hukum pengalihan piutang (cessie) kredit macet KPR yang hanya diikat dengan SKMHT saja tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah sehingga pembeli cessie harus mengajukan permohonan putusan penetapan pengadilan.

Kata Kunci: Kredit Macet, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi, Cessie

Abstract

The Indonesians need of decent housing/residence is not met by Indonesians purchasing capacity. The Role of Indonesian Government and Bank as intermediary institutions hold important roles. Subsidized Home Ownership Credit (KPR Bersubsidi) is a mechanism that is used as a solution to tackle the problem of home ownership for low income communities. During the KPR process, it is not rare to find debtors who impacting the non performing loans. To resolve the non performing loans on subsidized Home Ownership Credit (KPR Bersubsidi) based on Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) that is not followed by Hak Tanggungan (HT) deed, the bank carries out a transfer of receivables (cessie). The research method used in this legal research is a normative research type using a statutory approach and a conceptual approach. The aim of this research is to find the legal consequences of receivables transfer (cessie) of non performing loans receivables (cessie) Subsidized Home Ownership Credit (KPR Bersubsidi). The obtained results of legal consequences of receivables transfer (cessie) of non performing loans receivables (cessie) Subsidized Home Ownership Credit (KPR Bersubsidi) which only tied by SKMHT cannot be used as a basis for transferring land rights so that the cessie buyer must submit a request for a court decision.

Key Words: Non performing loans, Subsidized Home Ownership Credit (KPR Bersubsidi), Cessie

A. Pendahuluan

Hak Tanggungan sebagai Jaminan kebendaan adalah jaminan yang dibebankan terhadap hak atas tanah yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Dari formulasi norma hukum tersebut memberikan suatu hak preferensi kepada kreditur tertentu untuk dapat mendahului mendapat pelunasan terlebih dahulu atas objek jaminan debitur.

Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan debitur harus dilaksanakan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, namun ketentuan tersebut memberikan suatu kemudahan apabila dalam pelaksanaannya pembebanan Hak Tanggungan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) maka pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya untuk dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut SKMHT) yang harus berbentuk akta otentik. SKMHT agar dapat secara sah mengikat secara hukum harus memenuhi syarat-syarat antara lain yaitu:

1. Tidak mengandung kuasa untuk melaksanakan perbuatan hukum lain selain membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak mengandung kuasa substitusi.
3. Menyertakan dengan jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pada Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT) menyatakan bahwa " Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak-hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan" dan ketentuan ayat (4) yang menyatakan bahwa "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan". Sedangkan menurut Pasal Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlaku SKMHT adalah sampai saat berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan yang salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah.

Realitas saat ini menunjukkan bahwa masyarakat kesulitan untuk memiliki suatu hunian sebagai akibat dari tingginya harga tanah beserta rumah. Oleh sebab itu Pemerintah melalui

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan (PUPR) dan Badan Pengelolaan Perumahan Rakyat (BP Tapera) mengadakan program KPR Bersubsidi dengan bunga rendah dengan fokus utama program ini adalah masyarakat kalangan ekonomi menengah kebawah. KPR Bersubsidi dilaksanakan menggunakan skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan atau lebih dikenal dengan FLPP. Pelaksanaan program KPR Bersubsidi acapkali ditemui bahwa sertipikat tanah yang dijadikan jaminan adalah masih beratasnamakan developer sehingga kebanyakan jaminan hanya dipasang SKMHT tanpa ditindaklanjuti dibebani dengan Hak Tanggungan. Dalam proses penyaluran program KPR Bersubsidi tidak jarang ditemui masalah kredit macet yang disebabkan oleh debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit yang mengikat Bank dan debitur. Pengalihan piutang (cessie) adalah mekanisme yang diambil oleh bank untuk menyelesaikan masalah kredit macet berdasarkan Pasal 613 (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata). Hak tersebut akan memungkinkan timbulnya permasalahan hukum apabila objek jaminan debitur hanya diikat dengan SKMHT saja. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul "Akibat Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi"

B. Metodologi

Penelitian hukum adalah proses penelitian yang dilakukan dengan tujuan memecahkan isu hukum yang timbul dengan mengidentifikasi permasalahan hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan solusi atas permasalahan tersebut. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif dimana tipe penelitian ini dipakai untuk mendapatkan suatu konsep yang jelas dengan mengkaji Peraturan Perundang-Undangan dan juga buku-buku mengenai teori-teori terkait permasalahan yang diteliti oleh penulis. Pendekatan yang dipakai untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) yang mengkaji tentang Peraturan Perundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) yang merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

C. Hasil dan Pembahasan

Kebutuhan Rumah Masyarakat

Rumah adalah kebutuhan dasar yang wajib dimiliki oleh manusia. Rumah adalah bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal dan hunian bagi masyarakat. Kebutuhan dasar ini rumah sebagai kebutuhan pokok sulit untuk diwujudkan karena rumah memerlukan biaya yang relatif besar.

Untuk mempermudah masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh perumahan maka pemerintah melakukan perubahan persyaratan kredit perumahan bersubsidi yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan/atau sumber daya lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan pemukiman yang sejalan dengan Peraturan Perundang-Undangan. Salah satu pilihan yang diberikan kepada masyarakat untuk dapat memiliki rumah adalah dengan cara kredit pada bank atau lebih dikenal secara luas dengan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR) Bersubsidi. KPR Bersubsidi adalah suatu kredit pemilikan rumah dengan tujuan utama adalah masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Fasilitas kredit ini menjadi salah satu bentuk upaya pemerintah untuk membantu masyarakat untuk memiliki rumah karena mayoritas masyarakat Indonesia tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai. Untuk menjawab permasalahan ini pemerintah menyediakan dana subsidi untuk fasilitas kredit kredit pemilikan rumah melalui sektor perbankan.

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peran penting untuk mendorong perekonomian nasional. Hal ini sebagaimana fungsi bank sebagai lembaga intermediasi yang kegiatan utamanya menarik dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali

dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya yang semuanya berdasarkan suatu prinsip kehati-hatian.

Pemberian kredit yang disalurkan kepada masyarakat / debitur bank wajib memiliki keyakinan yang tinggi bahwa calon debitur dapat melaksanakan kewajibannya kepada bank. Keyakinan tersebut dilakukan berdasarkan mekanisme dan kajian yang mendalam dari Divisi Analisis Kredit Bank terhadap kemampuan debitur mengenai kelayakan diberikan kredit atau tidak. Analisa kredit calon debitur dinilai berdasarkan itikad baik, kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kredit yang dinilai dengan jaminan yang diagunkan oleh debitur sesuai dengan perjanjian kredit. Analisa kredit calon debitur dinilai berdasarkan mekanisme 5C yaitu : watak (Character), modal (Capital), kemampuan (Capacity), jaminan (Collateral), dan prospek usaha debitur (Condition of Economy).

Implementasi dari analisa penilaian kredit maka dibuatlah perjanjian kredit antara debitur dengan bank. Mengenai permasalahan debitur yang lalai atau tidak memenuhi prestasi pada perjanjian kredit telah diatur suatu hak yang diberikan kepada kreditur untuk melakukan penagihan terhadap sejumlah piutang tertentu kepada debitur.

Perjanjian jaminan adalah perjanjian lanjutan dari perjanjian kredit yang bertujuan sebagai perjanjian jaminan yang menjamin pelunasan utang dari debitur. Oleh sebab itu perjanjian jaminan tidak mungkin ada tanpa adanya perjanjian kredit. Dalam ilmu hukum perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (principal) sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian lanjutan / tambahan (accessoir).

Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu jenis fasilitas pelayanan kredit yang diberikan bank kepada nasabah yang berkeinginan untuk mendapatkan pinjaman khusus untuk melakukan renovasi rumah atau melakukan pembangunan rumah. KPR adalah jenis kredit jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya dengan tujuan membangun atau memiliki rumah baru atau bekas diatas sebuah lahan dengan jaminan sertipikat kepemilikan atas rumah dan lahan dengan jaminan sertipikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Berdasarkan jenis agunan yang digunakan untuk KPR apabila menggunakan rumah yang akan dibeli sebagai agunan maka disebut KPR Pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR Refinancing adalah KPR yang menjadikan rumah rumah yang sudah dimiliki sebagai agunan. Sebagai salah satu bentuk dari kredit konsumtif maka KPR penggunaannya diperuntukkan untuk kegiatan yang bersifat konsumtif yang antara lain pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak diperkenankan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

Salah satu syarat penting dari lahirnya KPR adalah terdapat kondisi penunjang strategis diantaranya adalah tingginya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang tidak diimbangi dengan daya beli tunai rumah oleh masyarakat.

Jenis KPR di Indonesia dibedakan menjadi dua, antara lain :

KPR Subsidi adalah kredit yang ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah ke bawah dengan tujuan untuk mendapatkan subsidi untuk perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Jenis subsidi yang diberikan adalah : subsidi untuk meringankan kredit dan subsidi untuk menambah dana pemangunan atau renovasi rumah. Khusus untuk kredit subsidi adalah jenis kredit yang ditujukan khusus bagi golongan masyarakat tertentu sehingga tidak semua masyarakat bisa mendapat jenis kredit ini.

KPR Non Subsidi adalah jenis KPR yang dapat dijangkau oleh seluruh masyarakat. Ketentuan KPR jenis ini ditetapkan oleh bank termasuk juga penentuan jumlah besarnya kredit dan suku bunga yang akan didapatkan oleh nasabah.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang memberikan kuasa kepada penerima hak tanggungan sebagai kreditur dari pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.

SKMHT sebagai surat kuasa istimewa dijelaskan sebagai berikut :

“Kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. Pada prinsipnya, perbuatan hukum yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh

pemberi kuasa sendiri. Jadi pada dasarnya, pembuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidakbolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi, dapat diwakilkan kepada kuasa”.

Merujuk pada beberapa pendapat di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa SKMHT adalah surat yang berisi pemberian kuasa yang diberikan dari pemberi hak tanggungan sebagai pemberi agunan atau pemilik tanah dalam hal ini adalah developer kepada penerima kuasa sebagai kreditur untuk mewakili pihak pemberi kuasa untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan kepada kreditur.

Dasar Hukum keberlakuan SKMHT terdapat pada antara lain :

- Pasal 15 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu; dan
- Surat keputusan direksi Bank Indonesia nomor 26/24/KEP/DIR/1993 tentang kredit usaha kecil yang kemudian dicabut dan diganti dengan surat keputusan direksi Bank Indonesia nomor 30/55/KEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998

Keputusan di atas menyatakan bahwa:

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa :

Terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu 1 bulan setelah diberikan; Terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar SKMHT wajib segera diikuti dengan APPHT dalam jangka waktu 3 bulan; Batas waktu ini berlaku juga terhadap hak atas tanah yang bersertipikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak yang baru. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak terpenuhi maka SKMHT menjadi Batal Demi Hukum (Pasal 15 ayat (6) UUHT).

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (3) dikecualikan bagi jenis-jenis kredit tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT. Jenis-jenis kredit ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (selanjutnya disebut dengan Permen Agraria). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan berdasarkan Permen Agraria adalah Kredit / Pembiayaan/ Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan. Untuk jenis kredit masa berlaku SKMHT adalah sampai masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

SKMHT adalah suatu proses peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut aspek sistem dan prosedur penyelenggaraan SKMHT adalah hal yang penting. Dengan pemberian SKMHT yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pengalihan Piutang (Cessie)

Mekanisme pengalihan piutang atas nama (Cessie) diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara. Istilah cessie tidak terdapat dalam KUHPerdara, namun Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan :

“penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Cessie adalah salah satu mekanisme perolehan hak milik yang diatur dalam HUKPerdara. Cessie merupakan penyerahan tagihan atas nama dari kreditur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris) berupa tagihan atau piutang yang jelas-jelas atas nama kreditur lama (cedent). Proses Cessie adalah bukan tindakan hukum yang berdiri sendiri melainkan cessie diawali oleh suatu peristiwa hukum (rechtittel) yaitu perjanjian jual beli dan pengalihan piutang

yang mewajibkan penyerahan (levering). Terjadinya penyerahan (levering) ini disebut sebagai hubungan hukum obligatoir yang dapat timbul karena perjanjian atau karena undang-undang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa peristiwa yang mendasari penyerahan (levering) adalah peristiwa perdata (rechtstittel) yang merupakan peristiwa yang menyebabkan munculnya perikatan-perikatan diantara dua pihak antara debitur dengan kreditur. Jadi dapat disimpulkan bahwa peristiwa perdata (rechtstittel) adalah hubungan obligatoir yang menjadi dasar cessie.

Akibat Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kredit Macet KPR Bersubsidi

Kegiatan penyaluran kredit perbankan dilaksanakan atas dasar suatu perjanjian yang mengatur kesepakatan antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Hal yang mendasari penyaluran kredit perbankan adalah kepercayaan yang diberikan bank kepada nasabah. Dasar kepercayaan yang diberikan kepada nasabah untuk memperoleh fasilitas kredit adalah berdasarkan semua persyaratan dan ketentuan yang wajib dipenuhi oleh nasabah sebagai debitur.

Perjanjian yang mendasari pemberian kredit dari bank kepada nasabah sebagai debitur adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit pada dasarnya adalah perjanjian pinjam meminjam antara kreditur (bank) dengan debitur (nasabah) yang meletakkan kewajiban kepada debitur untuk memenuhi prestasi atau utang dan bunga sesuai tempo waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Meskipun bank telah melaksanakan prinsip kehati-hatian (prudential) dalam penyelenggaraan proses penyaluran kredit namun tidak jarang ditemui pula adanya kredit macet yang disebabkan oleh debitur yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Oleh sebab itulah maka bank selain membuat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, bank juga membuat perjanjian jaminan sebagai perjanjian lanjutan (accessoir).

Pada dasarnya terdapat perbedaan antara perjanjian pokok dengan perjanjian tambahan (accessoir). Perjanjian pokok / perjanjian dasar adalah perjanjian yang keberadaannya tidak bergantung terhadap perjanjian lain karena perjanjian pokok pada dasarnya tidak dipengaruhi oleh perjanjian lain. Berbeda halnya dengan perjanjian tambahan (perjanjian accessoir) adalah perjanjian yang keberadaannya adalah berdasarkan perjanjian pokok sehingga perjanjian tambahan (accessoir) sehingga apabila perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian tambahan (accessoir) juga turut hapus.

Dalam praktik perbankan masih banyak ditemui debitur yang kooperatif dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet. Namun tidak sedikit pula ditemui banyak debitur yang telah masuk kategori kredit macet yang sulit untuk melakukan koordinasi dengan bank dan tidak sedikit pula debitur menghilang (tidak kooperatif). Dalam kondisi ini (debitur menghilang tidak diketahui keberadaannya) penyelesaian kredit yang dapat diupayakan dengan cara cessie.

Dalam sistem hukum Indonesia, cessie hanya ditemukan dalam disebut doktrin dan yurisprudensi. Cessie adalah suatu cara pengalihan atau pemindahan hak piutang. Dalam proses ini, terjadi suatu pergantian pemegang hak kreditur lama (cendent) kepada kreditur baru (cessionaris) atas utang debitur. Tata cara pengalihan piutang ini wajib didasarkan pada satu akta otentik atau akta dibawah tangan, sehingga pernyataan dalam bentuk lisan atau penyerahan piutang begitu saja tidak diperkenankan.

Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan memberikan keyakinan kepada bank bahwa agunan yang diagunkan oleh debitur dapat dieksekusi untuk melunasi utangnya apabila nanti debitur tidak melunasi utangnya. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) yang menyatakan bahwa "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan sebagaimana sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan kekuatan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengatur mengenai hak atas tanah. Proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah dalam SKMHT merupakan aspek yang sangat penting terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena didalam SKMHT terdapat janji pelunasan utang. Hal ini sebagaimana termuat dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyatakan : "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau

perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

SKMHT sebagai surat kuasa dibatasi masa berlakunya sepanjang kuasanya telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Pasal 1 ayat (3) dan ayat (4) UUHT mengatur periode waktu berlakunya SKMHT. SKMHT untuk objek Hak Tanggungan yang telah terdaftar (bersertifikat) maka dalam waktu selambat-lambatnya selama satu bulan sesudah diberikan wajib sudah diikuti dengan pembuatan APHT. Sedangkan untuk objek jaminan utang terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) diberikan periode waktu yang lebih lama karena untuk mempersiapkan pembuatan APHTnya. Hal ini disebabkan dalam proses pembuatan APHT, PPAT membutuhkan lebih banyak dokumen surat-surat daripada untuk objek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar (bersertifikat).

SKMHT tidak diberi batas waktu apabila diperuntukkan untuk proyek-proyek tertentu yaitu bagi jenis-jenis kredit usaha kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 29 Mei 1993 Nomor 26/24/KEP/Dir ditetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996. SKMHT sebagai surat kuasa apabila ditinjau dari fungsinya adalah sebagai surat kuasa untuk bank sebagai kreditur untuk dapat mewakili debitur dalam pemberian pembebanan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT. Ketentuan Pasal 15 telah dengan jelas menetapkan beberapa syarat mengenai substansi SKMHT yaitu tidak memuat kuasa untuk memberikan tindakan hukum lainnya, melainkan hanya terkait proses pembebanan Hak Tanggungan saja; tidak mencantumkan kuasa substitusi; menuliskan secara jelas objek Hak Tanggungan; mencantumkan jumlah kredit serta identitas kreditur dan debitur. Khusus untuk KPR bersubsidi masa berlaku SKMHT adalah berakhir sampai masa kreditnya berakhir sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Oleh sebab itu proses pengikatan jaminan KPR Bersubsidi hanya dilakukan dengan SKMHT dan tidak memuat kuasa substitusi.

Cessie sebagai mekanisme penyelamatan kredit dalam kredit macet KPR Bersubsidi yang hanya berdasarkan SKMHT maka pengalihan piutang tersebut tidak dapat dilakukan sebab SKMHT memuat larangan adanya kuasa substitusi. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa SKMHT adalah suatu surat kuasa khusus yang melarang adanya kuasa substitusi. Merujuk pada ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf b UUHT bahwa SKMHT tidak memuat kuasa substitusi. Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT yang dimaksud dengan substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pelimpahan.

Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT memuat larangan bahwa SKMHT memuat kuasa substitusi membebaskan Hak Tanggungan. Sehingga yang dilarang adalah orang memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan kuasa tersebut memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa tersebut kepada orang lain. Sehingga dalam proses pengalihan piutang (cessie) yang terjadi antara cedent kepada cessionaris tidak mengakibatkan hapusnya piutang tersebut, namun prestasi dalam perjanjian pokok tetap beralih dari cedent kepada cessionaris. Dalam Hal pengalihan Piutang (cessie) yang hanya diikat menggunakan SKMHT saja, sebagaimana termuat dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT memuat larangan bahwa SKMHT memuat kuasa substitusi. Sehingga menyebabkan pengalihan piutang (cessie) tidak dapat dilaksanakan karena SKMHT hanya khusus digunakan sebagai surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan saja. Dalam hal perlindungan hukum akan kepastian hukum cessionaris atas pengalihan piutang (cessie) kredit macet KPR Bersubsidi berdasarkan Pasal 621 KUHPerdara dapat memohon Putusan Pengadilan.

Berkenaan dengan Akta Pengalihan Piutang (cessie) yang dibuat Notaris bukanlah proses penghapusan hutang Hak Tanggungan (roya) atau hipotek sehingga dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah debitur atas jaminan yang telah dijaminakan melainkan hanya suatu proses pengalihan piutang dari kreditur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris). Namun, akta cessie merupakan suatu akta peralihan piutang dari debitur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris) yang kemudian berdasarkan Pasal 16 UUHT peralihan tersebut dicatat dalam sertifikat Hak Tanggungan jika sudah terdaftar Hak Tanggungannya.

Akibat hukum dari proses pembelian pengalihan piutang (cessie) pada kredit macet KPR Bersubsidi yang hanya diikat dengan SKMHT adalah belum memindahkan hak atas tanah. Hal ini sebab pengaturan pembeli cessie berdasarkan hanya SKMHT belum diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. Hal ini disebabkan karena perlindungan pembeli cessie masih belum sempurna. Hal ini disebabkan karena pembeli cessie belum memiliki hak kepemilikan hak atas tanah dan akta cessie yang dibuat oleh Notaris tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah jaminan debitur. Selain itu, ditinjau dari SKMHT berdasarkan Pasal 15 UUHT menjelaskan bahwa SKMHT melarang memuat kuasa substitusi sehingga jelas bahwa SKMHT hanya memuat kuasa khusus mengenai pembebanan Hak Tanggungan saja kepada penerima kuasa. Perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli cessie berdasarkan Pasal 621 KUHPerdara adalah mengajukan Putusan Pengadilan untuk menjadi dasar peralihan hak atas tanah.

D. Kesimpulan

Peraturan Hukum bagi pembeli cessie (cessionaris) berdasarkan SKMHT belum diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. Sehingga akibat hukum dari proses pembelian pengalihan piutang (cessie) pada kredit macet KPR Bersubsidi yang hanya diikat dengan SKMHT adalah belum memindahkan hak atas tanah. Sehingga perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli cessie berdasarkan Pasal 621 KUHPerdara adalah mengajukan Putusan Pengadilan untuk menjadi dasar peralihan hak atas tanah.

E. Referensi

- Bank Indonesia nomor 30/55/KEP/DIR
Blaang. (2016). *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta. Yayasan Obor Indonesia.
- Djumhana, M. (2012). *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Gazali, D. S., & Usman, R. (2016). *Hukum Perbankan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum Acara Perdata, cetakan keempat*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Hardjono. (2016). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta. PT Pusaka Grahatama.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan.
- Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi 2, Cet.8*. Jakarta. Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum Edisi I*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group
- Peraturan Perundang-Undangan
- Priana, D. C. (2015). *Jenis Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia*. Jakarta. PT.Pusaka Grahatama.
- Setiawan, R., & Satrio, J. (2010). *Penjelasan Hukum tentang Cessie, National Legal Reform Program*. Jakarta.
- Sjahdeini, S. R. (1996). *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya. Airlangga University Press
- Supriadi. (2015). *Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
- Undang-Undang No 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan