

## **PENJUALAN RUMAH MELALUI SISTEM *CESSIE* DAN DAMPAKNYA TERHADAP AKTA *CESSIE* DAN PERJANJIAN JUAL BELI**

**Natasya Fila Rais, Mohamad Fajri Mekka Putra**

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia

Email: natasya.fila01@ui.ac.id, fajriputra@yahoo.com

### **Abstrak**

Tulisan ini membahas mengenai praktik pembelian rumah melalui sistem Cessie yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara melalui laman Rumah Murah BTN. Praktik ini dilakukan terhadap aset-aset, salah satunya adalah rumah, yang mana pemiliknya tidak dapat memenuhi kewajiban pelunasan kredit yang diberikan oleh pihak bank. Sistem yang digunakan dalam praktik ini adalah dimana calon pembeli membayar sejumlah kewajiban kredit yang masih harus dibayarkan oleh pemilik rumah yang lama. dengan dilakukannya pembayaran ini, maka pembeli akan mendapatkan sertipikat rumah yang masih mengatasnamakan pemilik rumah yang lama dan Akta Cessie. Akan tetapi, untuk pembelian rumah dari pihak pemilik rumah yang lama harus dilakukan perjanjian jual beli dan pembayaran yang harus dilakukan untuk membeli rumah tersebut sepenuhnya. Selain itu, pembelian dari rumah sepenuhnya dapat dilakukan agar sertipikat rumah tersebut dapat dimohonkan balik nama. Sehingga, dengan adanya praktik ini, Penulis menganalisis dampak praktik pembelian rumah melalui sistem Cessie terhadap akta-akta perjanjian yang dibuat dalam perbuatan hukum ini, seperti Akta Cessie dan Akta Jual Beli. Selain itu, penulis menganalisis dampaknya terhadap sertipikat yang masih mengatasnamakan pemilik rumah yang lama, apabila calon pembeli ingin membeli rumah tersebut sepenuhnya. Penulis juga memaparkan teori-teori penunjang, diantaranya terkait Hukum Jaminan, Perjanjian Kredit, Cessie dan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dimana penelitian dilakukan terhadap data-data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan artikel-artikel internet. Diharapkan, tulisan ini dapat dijadikan acuan akademis terkait praktik Cessie dalam jual beli rumah dan dampaknya terhadap Akta-Akta Notaris terkait.

**Kata Kunci:** akta; cessori; jual beli; lelang; rumah

### **Abstract**

*This paper discusses the practice of buying houses through the Cessie system carried out by the State Savings Bank through the BTN Cheap House page. This practice is carried out on assets, one of which is a house, where the owner is unable to fulfill the loan repayment obligations provided by the bank. The system used in this practice is where the prospective buyer pays a number of credit obligations that still have to be paid by the old home owner. By making this payment, the buyer will get a house certificate which is still in the name of the old home owner and the Cessie Deed. However, for the purchase of a house from the*

*old homeowner, a sale and purchase agreement must be made and payment must be made to fully purchase the house. In addition, the purchase from the house can be completely done so that the certificate of the house can be applied for change of name. So, with this practice, the author analyzes the impact of the practice of buying a house through the Cessie system on the agreement deeds made in this legal act, such as the Cessie Deed and the Sale and Purchase Deed. In addition, the author analyzes the impact on certificates that are still in the name of the old homeowner, if the prospective buyer wants to buy the house completely. The author also describes supporting theories, including those related to Guarantee Law, Credit Agreements, Cessie and Mortgage Execution auctions. The research method used is normative juridical, where research is conducted on secondary data, such as laws and regulations, books, journals and internet articles. It is hoped that this paper can be used as an academic reference regarding Cessie's practice in buying and selling houses and its impact on related Notary Deeds.*

**Keywords:** deed; cessori; buy and sell; auction; House

## **Pendahuluan**

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan yang primer bagi kehidupan manusia. Manusia membutuhkan suatu tempat tinggal yang layak untuk melakukan kegiatan sehari-hari dan beristirahat. Berbagai cara dapat dilakukan untuk memperoleh suatu rumah layak huni. Kini, bisnis properti dan para pengembang berlomba-lomba untuk menawarkan hunian yang berada di wilayah yang kaya fasilitas, strategis, memiliki ukuran memadai dan harga yang terjangkau. Akan tetapi, dalam beberapa kasus pun, tidak semua orang dapat membeli rumah baru, terlebih dengan naiknya harga tanah dan keadaan perekonomian yang tidak menentu.

Sehingga, calon pembeli rumah pun mencari alternatif-alternatif hunian yang murah, namun masih dapat ditinggali. Beberapa alternatif pun bermunculan, dimulai dari adanya fasilitas kredit bank yang memudahkan pembeli untuk membayar angsuran rumah per bulannya dan masih dapat menikmati tempat tinggal yang dibeli. Selain itu, ada pula yang memperoleh hunian dari proses lelang eksekusi, yang sebelumnya merupakan benda jaminan. Salah satu solusi yang akhir-akhir ini baru dikembangkan adalah pembelian rumah melalui *Cessie*, dimana pembeli dipersyaratkan menanggung pembayaran sisa kredit rumah tersebut dengan nantinya dapat memiliki hunian tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan sebelumnya, maka melalui tulisan ilmiah ini, Penulis meneliti mengenai bagaimana mekanisme dari penjualan rumah melalui *Cessie*. Selain itu, Penulis mengidentifikasi dampak-dampaknya terhadap Akta-Akta penunjang dari tindakan-tindakan hukum yang dilakukan, diantaranya Akta *Cessie* dan Akta Jual Beli. Dengan begitu, maka didapatkan suatu analisis mengenai apakah praktik penjualan rumah melalui *Cessie* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan pembuatan Akta *Cessie* dan Akta Jual Beli yang sudah ada. Selain itu, Penulis menganalisis dampaknya terhadap sertifikat rumah yang diperjualbelikan, serta status kepemilikan rumah setelah *Cessie* telah terpenuhi.

Teori-teori yang dibahas dalam tulisan ini antara lain mengenai Hukum Jaminan, Perjanjian Kredit, *Cessie* dan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Metode penelitian yuridis normatif dilakukan dalam penelitian ini, dengan dilakukannya penelitian terhadap data-data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan artikel-artikel internet. Diharapkan, tulisan ini dapat dijadikan referensi terkait praktik *Cessie* dalam jual beli rumah dan dampaknya terhadap Akta-Akta Notaris terkait.

### **Metode Penelitian**

Dalam mengkaji suatu permasalahan yang sedang diteliti dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian ini merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian yang memiliki suatu fungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan (Soerjono Soekanto, 1989). Serta penelitian ini bertujuan untuk dapat menjelaskan seluruh pertanyaan terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto yaitu suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan terhadap sistematika, metode yang ada terhadap pemikiran tertentu. Memiliki tujuan untuk mempelajari satu satu atau beberapa gejala hukum dengan cara menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan (Mamudji, 1979). Menggunakan bentuk penelitian ini, diharapkan dapat menjawab permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu Penjualan Rumah Melalui Sistem *Cessie* Dan Dampaknya Terhadap Akta *Cessie* Dan Perjanjian Jual Beli yang mana apakah praktik penjualan rumah melalui *Cessie* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan pembuatan Akta *Cessie* dan Akta Jual Beli yang sudah ada. Kemudian juga terkait dampak terhadap sertifikat rumah yang diperjualbelikan, serta status kepemilikan rumah setelah *Cessie* telah terpenuhi yang akan dikaji dengan menggunakan bahan hukum yang sesuai dengan asas-asas hukum yang ada, hukum positif terkait permasalahan dan beberapa pendukung lainnya.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **a) Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli, berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, berdasarkan Pasal 1458 KUHPperdata, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Pasal 1459 KUHPperdata mengatur pula bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616. Unsur-unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga (Subekti, 1995).

Lahirnya perjanjian jual beli adalah pada detik tercapainya kata sepakat terkait barang dan harga. Pasal 1458 KUHPerdara mengatur juga bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Asas kesepakatan yang dianut dalam perjanjian jual beli adalah asas konsensualisme, berdasarkan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dalam perjanjian jual beli, diatur hak dan kewajiban si penjual dan pembeli yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan Pasal 1473 KUHPerdara, si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Kewajiban utama penjual, berdasarkan Pasal 1474 KUHPerdara, adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya, berdasar Pasal 1478 KUHPerdara. Terkait dengan kewajiban penanggungan penjual, Pasal 1491 KUHPerdara mengatur bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Kewajiban utama pembeli dalam perjanjian jual beli, berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara, adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, Pasal 1514 KUHPerdara mengatur bahwa si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Kewajiban membayar bunga diatur dalam Pasal 1515, dimana si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Apabila pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual, sesuai dengan Pasal 1517 KUHPerdara, dapat menuntut pembatalan pembelian.

#### **b) Hukum Jaminan**

Meskipun tidak ada definisi resmi mengenai apa yang dimaksud dengan Hukum Jaminan, namun terdapat pasal-pasal yang merujuk pada rumusan mengenai jaminan itu sendiri, yaitu dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, dimana mempersyaratkan bahwa tanpa diperjanjikan pun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya (Husni, 2009). Beberapa pakar hukum mendefinisikan hukum jaminan, diantaranya Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan (Husni, 2009). Selain itu, J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang

mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur (Husni, 2009).

Perjanjian jaminan bersifat *accessoir*, dimana perjanjian tersebut merupakan perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokoknya (Husni, 2009). Perjanjian pokok dari perjanjian jaminan diantaranya perjanjian pinjam meminjam, maupun hutang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Akibat-akibat dari sifat *accessoir* ini antara lain bahwa adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok, jika perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahan juga batal, jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian tambahan ikut beralih, dan jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, *subrogatie* maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus (Husni, 2009).

Secara umum, jaminan dinilai kurang cukup dan kurang aman. Hal ini dikarenakan kekayaan yang dimiliki si berutang bisa saja habis sewaktu-waktu, dan jaminan secara umum berlaku untuk semua kreditur, sehingga jika terdapat banyak kreditur, terdapat kemungkinan bahwa beberapa diantara mereka tidak mendapatkan bagian. Maka dari itu, seorang kreditur minta diberikan jaminan khusus dan jaminan khusus, yang dapat berupa jaminan kebendaan berupa hipotek, gadai dan fidusia, serta dapat juga berupa jaminan perorangan yang dinamakan penanggungan utang atau *borgtocht* atau *guaranty*. Jika hipotek, gadai dan fidusia telah diletakkan suatu ikatan kebendaan, dimana kreditur memperoleh suatu hak atas benda-benda tertentu, maka dalam hal penanggungan ini tercipta suatu ikatan perorangan (Subekti, 1995).

Macam-macam jaminan diantaranya adalah jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum, berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur, sehingga benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutang-piutangnya masing-masing (Husni, 2009). Jaminan umum memiliki ciri-ciri, diantaranya: a) para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren; b) ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu; dan c) jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu, maka para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang (Husni, 2009).

Jaminan khusus diatur secara tersirat dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang klausulanya berbunyi "... kecuali di antara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan." Dimana berdasarkan pasal ini, para pihak diberi kesempatan untuk menyimpang dari perjanjian, dimana ada kreditur yang didahulukan kedudukannya dalam pelunasan utangnya dibandingkan para kreditur lainnya (Husni, 2009). Pasal 1133 KUHPerdara mengatur lebih lanjut mengenai hak untuk didahulukan, dimana diantaranya orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa,

dari gadai, dan dari hipotik. Sehingga hak untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan perundang-undangan, maupun kesepakatan para pihak. Jaminan khusus terdiri atas jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan menurut Soebekti adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur. Jaminan perorangan menimbulkan hubungan langsung dengan pihak ketiga, dimana timbul penanggungan berdasarkan Pasal 1820 KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakalah orang ini sendiri tidak memenuhinya. Ciri-ciri jaminan perorangan antara lain: a) mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu; b) hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; c) seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan utang, misalkan *borgtocht*; d) menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan (konkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu dan mana piutang yang terjadi kemudian; dan e) jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi di antara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing berdasarkan Pasal 1136 KUHPerdara (Husni, 2009).

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi (Husni, 2009). Benda yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Ciri-ciri dari jaminan kebendaan antara lain: a) merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda; a) merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda; b), kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur; c) dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun; d) selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun bend aitu berada (*droit de suite/zaaksgesvolg*); e) mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*); f) dapat diperalihkan seperti hipotik; dan g) bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*) (Husni, 2009).

### c) Perjanjian Kredit

Dalam suatu perjanjian kredit, pihak kreditur dan debitur sepakat atas syarat-syarat dan jangka waktu pemenuhan kewajiban oleh debitur. Kesepakatan dalam perjanjian kredit dibuat berdasarkan asas kepercayaan. Kemudian, pihak debitur menyerahkan suatu objek yang dapat dijadikan sebagai jaminan kepada kreditur. Objek yang dijadikan jaminan tersebut akan dikembalikan setelah pemenuhan kewajiban, dalam hal ini pembayaran utang, dapat terpenuhi. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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. Sehingga, perjanjian kredit dapat didefinisikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam hal ini, pihak bank berperan sebagai kreditur dan peminjam merupakan debitur. Perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Perjanjian kredit bersifat baku, karena bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh kreditur sehingga debitur tinggal mempelajarinya.

Pengaturan mengenai Akta Perjanjian Kredit mengikuti ketentuan tentang perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Syarat-syarat sah perjanjian diatur dalam KUHPperdata, yaitu pada Pasal 1320 KUHPperdata, diantaranya: 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal, serta ketentuan-ketentuan lainnya dalam Pasal 1321 hingga 1337. Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata, diatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Subjek dari perjanjian kredit adalah para pihak yang mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 11 dan 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, objek dari perjanjian kredit adalah uang atau tagihan, serta apabila berkaitan dengan pembelian barang seperti rumah dan kendaraan bermotor, kredit yang diberikan bertujuan untuk membeli barang tersebut. Isi dari perjanjian kredit meliputi jumlah utang yang merupakan jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh kreditur, besar bunga, jangka waktu pelunasan, cara pembayaran klausula *opeisbaarheid* (mengenai kehilangan hak debitur untuk mengurus kekayaannya, barang jaminan dan kelalaian debitur atas pemenuhan kewajiban) dan barang yang menjadi jaminan. Selain itu, dicantumkan pula syarat-syarat lainnya serta biaya akta dan penagihan utang.

Pasal 1131 KUHPperdata mengatur mengenai asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya dan ditentukan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.” Berdasarkan ketentuan ini, maka hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan semua barang-barang debitur yang sudah ada pada saat utang dibuat. Selain itu, semua barang yang akan ada dan akan dimiliki oleh debitur juga menjadi bagian dari hak-hak tersebut. Hak-hak tagihan seorang kreditur juga meliputi barang bergerak dan tidak bergerak. Berdasarkan ketentuan ini, maka piutang kreditur menindih seluruh harta debitur tanpa pengecualian (Satrio, 1996). Asas hubungan ekstern kreditur berdasarkan pasal 1131 KUHPperdata meliputi wewenang kreditur yang dapat mengambil pelunasan dari setiap harta kekayaan debitur, setiap kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan dan hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, bukan debitur sebagai orang pribadi. Penjualan harta kekayaan debitur hanya dilakukan apabila debitur dinyatakan pailit dan dalam penerimaan *boedel* dengan hak utama untuk mengadakan pencatatan (Satrio, 1996).

Pada prinsipnya, debitur tidak dapat menawar harta kekayaan apa saja yang disita, kecuali telah ditetapkan sebelumnya. Sebagai contoh, pada 1200 KUHPerdara, apabila ada beberapa persil milik debitur yang dibebani hipotik untuk keuntungan kreditur dan dapat menutup utang debitur.

Terkait dengan hubungan intern para kreditur, Pasal 1132 KUHPerdara mengatur bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya tagihan masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan (Satrio, 1996). Berdasarkan ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa antara para kreditur terhadap debitur memiliki persamaan hak dan keistimewaan, serta tidak ada yang diistimewakan. Para kreditur yang haknya dipenuhi pun memiliki kedudukan yang sama antara satu sama lain. Akan tetapi, dalam pemenuhan kewajiban debitur, dapat dibuat suatu pengecualian, sebagai contoh apabila debitur membayar sebagian utangnya, kreditur tidak akan melelangkan barang-barang tertentu (Satrio, 1996).

Hak jaminan kebendaan memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik. Hal ini dikarenakan kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur dan/atau ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur (Satrio, 1996). Sehingga, terdapat semacam tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi utang-utangnya, adalah karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya (Satrio, 1996).

#### d) *Cessie*

Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) mengatur mengenai penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan, dimana penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Selain itu, pasal tersebut mengatur pula bahwa penyerahan yang demikian bagi di berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

*Cessie*, menurut R. Subekti dalam bukunya, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, didefinisikan sebagai suatu perbuatan pemindahan suatu piutang kepada seorang yang telah membeli piutang itu (Subekti, 1995). *Cessie* merupakan suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetik pun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada

kreditur baru. Tagihan atas nama dimaksud adalah tagihan yang krediturnya tertentu serta diketahui oleh debitur dengan baik. Meskipun pada umumnya tagihan atas sejumlah uang, namun tagihan yang dirujuk berupa tagihan atas prestasi dari suatu perikatan, yang mana merupakan benda tidak berwujud. Berdasarkan Pasal 1602g KUHPerdara, terdapat tagihan-tagihan yang tidak dapat dijadikan objek *cessie*, yang mana dalam peraturan perundang-undangan dinyatakan tidak dapat dipindahkan karena sifatnya yang tidak dapat dialihkan (hak alimentasi dan hak pensiun, serta tagihan yang bersifat pribadi, dimana mengikat pada pribadi si debitur. Akan tetapi, karena perpindahan tersebut memiliki akibat hukum terhadap debitur, maka setelah melakukan pengalihan piutang, peristiwa hukum tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.

Dalam *cessie*, pihak-pihak yang terlibat diantaranya adalah: 1) pihak yang menyerahkan tagihan atas nama atau kreditur asal, yang dikenal sebagai *cedent*; 2) pihak yang menerima penyerahan atau kreditur baru, yaitu *cessionaris*, serta; 3) pihak yang memiliki utang atau debitur, yaitu *cessus*. *Cessie* dapat dilaksanakan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari debitur, berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, serta dapat dilakukan oleh kreditur asal dan kreditur baru. Dengan ditandatanganinya akta *cessie*, maka *cessie* pun selesai, dimana hak milik atas tagihan atas nama sudah berpindah kepemilikannya kepada kreditur baru.

#### e) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 20 UUHT menjelaskan bahwa terdapat tiga cara yang dapat dilakukan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, antara lain eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dan atas kesepakatan.

Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan (vide Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT). Pasal 6 jo. 20 ayat 1 huruf (a) UUHT mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Kewenangan pelaksanaan lelang berdasarkan pasal tersebut diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang Hak Tanggungan pertama terhadap aset yang menjadi jaminan jika debitur cidera janji. Kreditur diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa persetujuan pihak manapun.

Terkait dengan eksekusi hipotek, eksekusi (parate eksekusi) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, sehingga eksekusi merupakan pelaksanaan dari perjanjian dan dilengkapi grosse akta hipotek, yang dibuat oleh Notaris, dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Berdasarkan Pasal 14 ayat (3) UUHT. Karena janji menjual dengan kekuasaan sendiri harus diperjanjikan terlebih

dahulu maka sudah sepatutnya eksekusi dalam hipotek berdasarkan 1178 BW harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06.2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur pula bahwa jenis lelang yang dimaksud adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT bukan Lelang Hak Tanggungan. Untuk melaksanakan lelang, dokumen-dokumen yang harus disediakan oleh kreditur sebagai penjual sebagai syarat yaitu Perjanjian Kredit, Akta Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pernyataan wanprestasi.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06.2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor 27 Tahun 2016) mengatur mengenai pelaksanaan lelang eksekusi. Pasal 1 angka 4 mendefinisikan Lelang Eksekusi sebagai lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, berdasarkan Pasal 14. Pasal 30 mengatur mengenai pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. Nilai limit dari Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT berdasarkan Pasal 45 adalah Rp 1.000.000.000 dan bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang.

**f) Praktik Pembelian Rumah Melalui Sistem Cessie**

Praktik pembelian rumah melalui sistem *Cessie* ditemukan dalam laman Rumah Murah BTN yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (Bank BTN), yang dapat diakses melalui <https://rumahmurahbtn.co.id/>. Laman Rumah Murah BTN ini menampilkan portofolio atau agunan yang siap dijual atau lelang, maupun melalui mekanisme penjualan lainnya. Dalam laman ini, objek-objek yang tersedia untuk dibeli meliputi Rumah Bekas yang dapat dijual secara sukarela dan Rumah Lelang yang dijual melalui prosedur lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Jenis-jenis aset yang ditawarkan dalam laman ini pun meliputi rumah, tanah, apartemen, perumahan dan bentuk-bentuk aset lainnya, seperti lahan sawah dan rumah kantor atau ruko. Beberapa diantaranya dapat dibeli melalui sistem *Cessie*, dimana dalam rinciannya tertera kata “CESSIE” pada kolom Keterangan Penjualan.



Gambar 1.1. Kolom Keterangan Penjualan  
(Sumber: <https://rumahmurahbtn.co.id/btn/detail/36783/tpi-220201/>)

Jumlah yang harus dibayarkan dalam setiap aset, diantaranya rumah, untuk melanjutkan proses jual beli pun beragam, bahkan rumah dapat dibeli dengan harta serendah Rp 17.000.000. Aset rumah yang dipatok dengan harga Rp 17.000.000 ini berlokasi di Bekasi, Jawa Barat dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 22 m<sup>2</sup>. Dahulu, sistem *Cessie* yang digunakan dalam proses pembelian rumah adalah dengan melakukan pembayaran terhadap sisa utang pemilik aset tersebut. Akan tetapi, dalam sistem yang digunakan dalam praktik ini adalah calon pembeli membayar sisa kredit atau utang bank dari rumah yang ditawarkan (*over credit*). Sehingga, bagi pembeli yang berminat untuk membeli rumah dalam program Rumah Murah BTN dapat membeli rumah tersebut dengan membayarkan sisa kredit pemilik rumah terdahulu.

Dalam praktiknya, setelah calon pembeli rumah melunasi jumlah utang yang merupakan sisa utang dari pemilik rumah yang lama, maka calon pembeli dapat memiliki rumah tersebut. Calon pembeli dari rumah tersebut akan mendapatkan sertipikat rumah, akta *cessie*, dan dokumen perumahan lainnya. Melalui berita yang dilansir oleh Detik, dimana Penulis menghubungi pihak *Customer Service* dari Rumah Murah BTN, cara yang direkomendasikan untuk membeli rumah tersebut adalah jika melunasi utang pemilik sebelumnya sejumlah yang tertera dalam laman secara tunai, kemudian pembeli rumah akan memegang sertipikat rumah dan Akta *Cessie*, serta dokumen lainnya. Akan tetapi, sertipikat rumah yang didapatkan, meskipun telah diberikan kepada pembeli rumah, masih mengatasnamakan pemilik rumah lama, sehingga tidak serta merta langsung berubah menjadi atas nama pemilik rumah yang baru, yang telah melunasi kredit pemilik rumah yang lama. Sehingga, pembeli rumah yang baru tersebut harus menghubungi pemilik rumah lama untuk melakukan balik nama dari sertipikat rumah yang dibeli.

Proses balik nama sertipikat antara pembeli baru dan pemilik rumah yang lama dilakukan secara pribadi dan dalam proses ini, pemilik rumah lama akan meminta pembayaran sebagai harga pembelian rumah, karena pada awalnya pemilik rumah lama telah membayar kredit rumah tersebut meskipun masih ada kewajiban yang harus dibayarkan. Untuk penetapan jumlah nominal harga untuk pembelian rumah berdasarkan kesepakatan pembeli dan pemilik rumah, sehingga misalkan dalam kasus pembelian rumah seharga Rp 17.000.000 di atas, pembayaran Rp 17.000.000 merupakan pemenuhan skema *Cessie*-nya saja, akan tetapi pembeli rumah tetap harus membayarkan harga pembelian rumah dari pemilik yang lama. Setelah kesepakatan

harga pembelian rumah didapatkan, jual beli rumah pun dilakukan dan kemudian sertipikat rumah tersebut akan diurus. Jika pemilik rumah yang lama menolak rumahnya untuk dibayarkan oleh pembeli, pemilik rumah lama harus memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa utangnya yang sebelumnya dijadikan harga *Cessie* kepada pembeli baru ditambah dengan bunga yang harus dibayarkan. Sehingga, pembeli baru tetap mendapatkan keuntungan dari bunga yang dibayarkan meskipun tidak mendapatkan rumah tersebut. Apabila tidak terdapat kesepakatan dari dua cara yang telah dijelaskan, maka pembeli baru dapat melakukan lelang terhadap rumah dan mendapat keuntungan dari hasil lelang tersebut.

**g) Analisis Penjualan Rumah Melalui Sistem *Cessie* dan Dampaknya Terhadap Akta *Cessie* dan Perjanjian Jual Beli**

Berdasarkan pemaparan materi di atas, dapat diketahui bahwa antara perjanjian-perjanjian mengenai *Cessie* dan jual beli merupakan perjanjian-perjanjian yang tidak saling berkaitan. Hal ini dikarenakan perjanjian *Cessie* yang dituangkan dalam Akta *Cessie* yang merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dengan perjanjian kredit antara kreditur yang merupakan pihak bank dan pemilik rumah yang lama sebagai debitur. Akan tetapi, hal yang menarik yang dapat diperhatikan dari praktik ini adalah pihak yang merupakan *Cessor*, yang merupakan pihak pembeli, baru muncul apabila terjadi transaksi antara pihak pembeli tersebut dengan bank. Hal ini menarik karena ketentuan mengenai *Cessie* apabila debitur tidak sanggup memenuhi kewajibannya baru disepakati jauh setelah perjanjian kredit dibuat dan pihaknya pun baru diketahui setelah sudah ada kesepakatan. Dalam proses balik nama rumah *over credit*, pembelian rumah dilakukan pada masa cicilan atau KPR yang masih berjalan dan biaya KPR yang belum dilunaskan oleh pemilik rumah lama akan dialihkan kepada pembeli baru.

Selain itu, berdasarkan praktik ini, didapati bahwa tindakan hukum untuk *Cessor* (calon pembeli) melunasi kewajiban pembayaran dan jual beli rumah antara calon pembeli dan pihak pemilik rumah yang lama adalah dua hal yang berbeda, dimana pihak bank sebagai kreditur hanya campur tangan sebatas pemenuhan pembayaran kredit telah diselesaikan oleh calon pembeli rumah. Hal ini seakan menjadi dua informasi yang berbeda, dimana berdasarkan praktik yang dijelaskan pertama adalah bahwa calon pembeli dapat membeli aset rumah dengan harga rumah, akan tetapi pembayaran dengan nominal yang dipromosikan tersebut merupakan nominal pemenuhan pembayaran kredit. Sehingga, untuk membeli rumah tersebut secara penuh, biaya yang telah dikeluarkan oleh calon pembeli sebagai pihak yang melakukan *Cessie* tidaklah termasuk sebagai pemenuhan pembayaran jual beli rumah dan kedua transaksi tersebut merupakan transaksi yang berbeda. Meskipun begitu, dalam lama Rumah Murah BTN juga terdapat aset-aset yang diperjualbelikan tidak melalui *Cessie*. Meskipun begitu, praktik *Cessie* yang dilakukan dalam laman Rumah Murah BTN tetap sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, karena penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya – dalam hal ini piutang terhadap kewajiban pembayaran kredit rumah – dilakukan

dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Hal lainnya yang dapat diteliti terkait penyerahan sertipikat rumah atas nama pemilik lama setelah dibayarkannya sisa kewajiban kredit atas rumah tersebut oleh calon pembeli. Pasal 1459 KUHPerdara mengatur bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616. Pasal 613 KUHPerdara mengatur mengenai proses *Cessie* dan Pasal 616 KUHPerdara mengatur terkait penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan. Karena sertipikat rumah tersebut merupakan objek yang dijamin, maka akan diserahkan setelah pembayaran kredit dilunasi. Nama dalam sertipikat itu juga tidak berubah selama tidak dilakukan proses balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, sehingga pada tahap pemenuhan kewajiban pembayaran kredit, rumah tersebut masih merupakan milik pemilik rumah yang lama. Proses balik nama juga dilakukan setelah proses jual beli telah dilakukan dan calon pembeli benar-benar membeli rumah tersebut dan melakukan pembayaran terhadap rumah tersebut kepada pemilik rumah yang lama. Untuk melakukan balik nama sertipikat rumah, maka persyaratan dokumen-dokumen yang harus disediakan antara lain: a) formulir permohonan yang sudah ditandatangani di atas materai; b) surat kuasa; c) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon dan kuasa; d) sertipikat asli; e) Akta Jual Beli; f) izin pemindahan hak; g) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPP) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan yang telah tervalidasi.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan materi terkait dan analisis pada bagian-bagian sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian-perjanjian mengenai *Cessie* dan jual beli merupakan perjanjian-perjanjian yang tidak saling berkaitan karena perjanjian *Cessie* yang dituangkan dalam Akta *Cessie* yang merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dengan perjanjian kredit antara kreditur yang merupakan pihak bank dan pemilik rumah yang lama sebagai debitur. Selain itu, praktik *Cessie* yang dilakukan dalam laman Rumah Murah BTN tetap sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, karena masih terdapat proses penyerahan akan piutang-piutang melalui sebuah akta otentik atau di bawah tangan, serta hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Dengan dibayarkannya sisa kredit rumah tersebut oleh calon pembeli, kepemilikan rumah belum diserahkan karena nama dalam sertipikat rumah tersebut masih mengatasnamakan pemilik rumah yang lama.

## BIBLIOGRAFI

- Husni, Hasbullah Frieda. (2009). *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak Yang Memberi Jaminan) Jilid 2. IND HILL CO, Jakarta.*
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri. (1979). *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di dalam Penelitian Hukum.* Jakarta: PDHUI.
- Satrio, John. (1996). *Hukum jaminan, hak-hak jaminan pribadi penanggungan (borgtocht), dan perikatan tanggung-menanggung.* Penerbit PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. (1989). *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian (Cet. 10).* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

---

### Copyright holder:

Natasya Fila Rais, Mohamad Fajri Mekka Putra (2022)

### First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

### This article is licensed under:

