



JURNAL PERSPEKTIF HUKUM

PENGALIHAN KREDITUR MELALUI CESSIE (STUDI KASUS PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM INDOSURYA)

Sri Eni Julianita Koto
Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan
sri.julianita82@gmail.com

ABSTRACT

The transfer of receivables that occurred between the Indosurya Savings and Loans Cooperative and Indosurya Inti Finance had legal consequences for binding collateral that had been installed with mortgages. It also has legal consequences for Indosurya savings and loan cooperative borrowers/debtors who switch from cooperative borrowers who are subject to the rules of the Ministry of Cooperatives and Small and Medium Enterprises which are subject to OJK rules. The problem in this study is how to transfer receivables by cessie and the consequences for guarantees of mortgage rights, how is the implementation of collecting receivables made with a notary deed, how is the implementation of a cessie in the Indo Surya Savings and Loans Cooperative. This research uses normative legal research methods which are descriptive in nature, the data sources of this research can be differentiated into primary data and secondary data. The results of the study show that the transfer of receivables between the old creditor and the new creditor guaranteed by mortgage rights causes the mortgage rights to also switch. The role of a notary in making a cessie certificate is the same as making other deeds made by a notary. The deed made before a Notary has a Construction, namely Authority, requirements and procedures that must be carried out by a Notary. The implementation of the transfer of receivables between the parties has legal consequences for both borrowers and new creditors. The implementation of the cessie has not been carried out as it should be regulated in the provisions of the law. The transfer of receivables is only carried out in an operational system, debtor loans are transferred to the Indosurya Inti Finance operational system. Account management is still maintained by the Indosurya Savings and Loans Cooperative. In the implementation of the cessie between the Indosurya Savings and Loans Cooperative and Indosurya Inti Finance, the mortgage rights have not been re-registered. Juridically, the transfer of mortgage rights does not cause the cessie agreement to be null and void or it is considered that the transfer of receivables has not occurred.

Keywords: Cessie, Indosurya Savings and Loans Cooperative, Indosurya Inti Finance

ABSTRAK

Peralihan piutang yang terjadi antara Koperasi simpan pinjam Indosurya dengan Indosurya Inti Finance membawa akibat hukum terhadap pengikatan jaminan yang telah dipasang hak tanggungan. Juga berakibat hukum kepada peminjam/debitur koperasi simpan pinjam Indosurya yang beralih dari Peminjam Koperasi yang tunduk pada aturan Kementerian Koperasi dan Usaha kecil dan Menengah yang tunduk pada aturan OJK. Permasalahan dalam penelitian ini Bagaimana pengalihan piutang secara cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan, Bagaimana pelaksanaan pengalihan piutang yang dibuat dengan akta notaris, Bagaimana pelaksanaan *cessie* di koperasi

simpan pinjam indo surya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif, sumber data penelitian ini dapat dibedakan atas data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pengalihan piutang antara kreditur lama dan Kreditur baru yang dijamin dengan hak tanggungan menyebabkan hak tanggungan juga ikut beralih. Peranan notaris dalam pembuatan akte *cessie* sama dengan pembuatan akta lain yang dibuat notaris. Akta yang dibuat dihadapan oleh Notaris memiliki Konstruksi, yaitu Kewenangan, persyaratan dan prosedur yang harus dijalankan oleh Notaris. Pelaksanaan Pengalihan piutang antara para pihak memiliki akibat hukum baik kepada peminjam ataupun kreditur baru. Pelaksanaan *cessie* belum dilakukan sebagaimana yang seharusnya diatur didalam ketentuan Undang-undang. Pengalihan piutang hanya dilakukan secara sistem operasional, pinjaman debitur dialihkan kedalam sistem operasional Indosurya Inti Finance. Pengelolaan *accout* tetap di *maintance* oleh Koperasi Simpan Pinjam Indosurya. Dalam pelaksanaan *cessie* antara koperasi simpan pinjam indosurya dan indosurya inti finance, hak tanggungan belum daftarkan kembali. Secara yuridis tidak beralihnya hak tanggungan ini menyebabkan perjanjian *cessie* batal demi hukum atau dianggap peralihan piutang belum terjadi.

Kata Kunci: Cessie, Koperasi Simpan Pinjam Indosurya, Indosurya Inti Finance

I.PENDAHULUAN

I.I. Latar Belakang

Perbankan dan lembaga keuangan non bank sebagai financial intermediary institution memegang peranan penting dalam proses pembangunan ekonomi nasional. Hal ini dapat dilihat dari berbagai kegiatan usaha utama bank dan lembaga keuangan non bank, seperti menarik dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya. Pada konteks tersebut menjadi kewajiban bank dan lembaga keuangan menerapkan prinsip kehati-hatian. Penyelesaian kredit bermasalah umumnya ditempuh dengan 2 (dua) cara yakni penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit yang dimaksud adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum (Hermansyah,2006)

Keadaan likuidasi setiap bank dan lembaga pembiayaan non bank tidak selalu sama. Perkembangan yang terjadi di sector sosial dan ekonomi, baik dalam skala nasional maupun internasional, secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi kebijakan penyaluran Kredit. Agar kegiatan pendanaan yang diterima oleh debitur tidak berhenti begitu saja, dan salah satu cara untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau kredit macet maka dikenal lembaga pengalihan piutang yang dilakukan dengan cara *cessie*. Pengalihan hutang disertai jaminan debitur oleh Koperasi Simpan Pinjam Indosurya melalui *cessie* dilakukan kreditur dengan calon kreditur baru melalui mekanisme *cessie*.

Pada pelaksanaan *cessie*, pihak yang mengalihkan atau menyerahkan disebut *cedent*, sedangkan pihak yang menerima pengalihan disebut *Cessionaris*, lalu debitur dari tagihan yang dialihkan atau diserahkan disebut *Cessus*. (Herlin Budiono, 2010:185).

Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan *cessie* di Koperasi Simpan Pinjam Indosurya dan akibat hukum dari dilakukannya *cessie* terhadap jaminan yang terjadi di Koperasi simpan pinjam Indosurya kepada Indosurya Inti Finance.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif yaitu sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuandipandang dari sisi normatifnya (Odhebora, Wordpress.com/2011/05/17).

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif yaitu sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuandipandang dari sisi normatifnya. Jika ditinjau dari sudut metode yang penulis gunakan, maka penelitian ini dapat digolongkan penelitian *observational research* dengan cara *survey*, yaitu suatu jenis yang pengumpulan data yang dilakukan dengan cara turun langsung kelapangan dengan alat pengumpulan data berupa wawancara. Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yakni penelitian ini bermaksud menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teorimaupun praktek dari hasil penelitian di lapangan. (Syafrinaldy, 2013: 15)

Sumber Data

Sumber Data dalam penelitian ini dapat dibedakan atas :

- Data Primer, adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui wawancara terstruktur kepada Peminjam (Debitur) , Karyawan Koperasi Simpan Pinjam Indosurya, Karyawan Indosurya Inti Finance dan Notaris Rekanan Koperasi Simpan Pinjam.
- Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur, makalah, hasil penelitian, jurnal, surat kabar maupun hasil seminar dari kalangan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian ini.
- Data Tertier, yaitu bahan yang memberi penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder yang berupa data non-hukum yang diperoleh dari kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak tanggungan

Di Indonesia, definisi *cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti. Menurut pendapat Surbekti, *cessie* adalah : “ Suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukun utang piutang tersebut tidak hapus sedetitpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru .(Surbekti, 1998 : hal.71). Di Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur dalam pasal 613 KUHPerdara. Namun demikian, definisi mengenai *cessie* tidaklah disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas di dalam peraturan perundang undangan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 613 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :“ Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak hak katas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Dengan tegas , pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri yang dimiliki oleh suatu tagihan atas nama adalah bahwa tagihan atas nama adalah tidak memiliki wujud . Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan pasal 613 KHPerdara tersebut dalam suatu tindakan *cessie*, yakni:

- Dibuatkan akte otentik atau akte dibawah tangan
- Hak-hak yang melakat pada piutang atas nama dialihkkan/berpindah kepada pihak

penerima pengalihan.

Cessie hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Pengalihan piutang secara *cessie* memiliki keterkaitan dengan perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu. Perjanjian Kredit merupakan perjanjian tak bernama. *Cessie* berkaitan dengan hak kreditur baru untuk memperoleh pembayaran atas piutang kreditur lama dari jumlah jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayarkan oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit harus ditujukan dan/atau diserahkan kepada kreditur. Akan tetapi dengan dialihkannya piutang tersebut oleh kreditur yang bersangkutan kepada pihak pihak ketiga, maka hak untuk menerima pembayaran dan hak hak lainnya berikut juga kewajiban yang dimiliki oleh kreditur berdasarkan perjanjian kredit dimaksud beralih kepada pihak ketiga yang menjadi kreditur baru. Meskipun tampaknya perjanjian kredit memiliki keterkaitan dengan perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* (perjanjian *cessie*), namun perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu tidak mempengaruhi perjanjian *cessie*.(J.Satrio, 1995:24)

Piutang yang telah dialihkan yang timbul dari perjanjian kredit /pinjaman dan dijamin dengan hak tanggungan , jika kredit tersebut dialihkan oleh kreditur dengan cara *cessie* perjanjian kredit hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit yang dimaksud . Pasal 16 ayat 1 (Undang Undang Hak Tanggungan) berbunyi :

1. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Maka dari itu, jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena subrogasi, hak tanggungan tersebut juga ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
2. Peralihan hak tanggungan tersebut kemudian wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada kantor pertanahan.
3. kemudian, beralihnya hak tanggungan kepada pihak ketiga mulai berlaku pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah, yaitu tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan atau hari berikutnya jika hari ketujuh jatuh pada hari libur.

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT menerangkan bahwa peralihan hak tanggungan terjadi karena hukum, sehingga hal tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru. Maka dari itu, jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena subrogasi, *cessie* hak tanggungan tersebut juga ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Dari uraian Pasal 16 UUHT , mengharuskan didaftarkannya hak tanggungan oleh kreditur yang baru pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Yang Dibuat Dalam Akta Otentik (Akta Notaris)

Notaris berasal dari kata Latin yakni Notariaat, sedangkan Notaris dari Notarius (Notarui) diartikan “orang yang menjalankan pekerjaan menulis”. (R.Soegondo Notodisoerjo,1993,: hal.82). Secara historis institusi notariat merupakan salah satu cabang profesi hukum yang tertua di dunia. Notaris memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Adapun yang dimaksud Notary Public dalam Black’s Law Dictionary adalah: “A person authorized by a state to administer oaths, certify documents, attest to the authenticity of signatures and perform official acts in commercial matters” . (Henry

Campbell Black, 1991:1085). Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik. (Habib Adjie, 2008 : 35). Menurut Tan Tong Kie, tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Tan Tong Kie adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. (Tan Tong Kie, 2000: 159). Adapun akta autentik itu menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian sempurna.

Menurut Bapak Rudi Haposan Sihaan notaris Medan yang merupakan notaris rekanan Koperasi Indosurya *cessie* termasuk sebagai pembaharuan Hutang (Haposan, Wawancara selasa 09 Juni 2020). *Cessie* biasanya terjadi karena kreditur membutuhkan uang, sehingga ia menjual piutangnya kepada pihak ketiga yang akan menerima pembayaran dari debitur pada saat piutang tersebut jatuh tempo. Pasal 613 KUHPerdota menyebutkan “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan. Dengan mana hak hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Undang undang mensyaratkan agar Akta *cessie* dibuat dalam akta otentik atau dibawah tangan tidak boleh dilakukan secara lisan. Akta adalah : Surat atau tulisan yang dijadikan sebagai alat bukti (Pasal 1867 BW). Menurut Bapak Rudi Haposan Sihaan” tidak ada keharusan dalam membuat akta *cessei* secara Otentik. Yang artinya akta *cessei* boleh dibuat dibawah tangan. Perbedaanya terletak pada kekuatan pembuktiannya”. Jika akta *cessie* dibuat dihadapan Notaris maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna, lainnya hal nya jika *cessie* dibuat dibawah tangan.”

Dalam Pasal 165 HIR ditegaskan bahwa akta yang dibuat oleh pegawai umum yang memiliki kuasa untuk membuatnya, merupakan bukti yang cukup. Sehingga, Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dihadapan hukum sehingga tidak dapat disangkal keberadaannya di pengadilan. Kecuali terdapat bukti lain yang diajukan pihak lawan yang menyatakan sebaliknya.

Sebagaimana akta akta yang dibuat oleh notaris, akta *cessie* juga memiliki 3(tiga) bentuk akta sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 38 UUJN yaitu :

- Kepala Akta (Awal Akta)
- Badan Akta
- Akhir Akta (Penutup Akta) (Hendry Sinaga, 2018;11).

Menurut Bapak Rudi Haposan, notaris Medan yang merupakan notaris rekanan Koperasisimpan pinjam Indosurya “ dalam akta *cessie* Kalusul-klausul (Pasal pasal) menerangkan:

1. Tentang kesepakatan antara para pihak yaitu Kreditur lama dan Kreditur baru. Kreditur lama yang menjamin bahwa debitur akan membayar dan melunasi kewajibanya kepada Kreditur baru (Pihak kedua). Dalam hal ini berarti ada kewajiban kreditur lama untuk menjamin agar kredit /pinjaman tetap dibayar olehDebitur. Dalam prakteknya *Cessie*.

(Peralihan hutang) harus diberitahukan kepada Debitur, sehingga debitur mengetahui kepada siapa dia harus membayar kewajibannya.

2. Mencantumkan kuasa , yaitu kuasa yang diberikan oleh pihak pertama (*Pemberi Cessie*) kepada Pihak kedua (*Penerima Cessie*). Kuasa disini termasuk kepada:
 - Untuk memberitahukan dengan surat jurusita atau dengan cara lain tentang penyerahan hak, kepada semua relasi usaha pihak pertama tersebut diatas/atau kepada siapa pun dan dimanapun yang berkepentingan.
 - Kuasa untuk melakukan peneguran, penagihan, penuntutan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi pembayaran piutang kepada atau dari semua relasi usaha pihak pertama tersebut diatas.
 - Kuasa untuk membayarkan kepada pihak kedua sendiri uang hasil penagihan tersebut, dan memperhitungkannya dengan hutang atau kewajibannya membayardebitur kepada pihak kedua.
 - Untuk melakukan tindakan tindakan lain tanpa pengecualian yang oleh pihak kedua dianggap baik, berguna, perlu, sehingga tagihan pihak kedua kepada debitur tersebut dapat terpenuhi.
 - Kuasa untuk melakukan tindakan tindakan lain, tanpa pengecualian yang oleh pihak kedua dianggap baik, berguna perlu sehingga tagihan pihak kedua kepada debitur tersebut dapat terpenuhi (Haposan Sihaan, Selasa Tanggal 9 Juni 2020).

Proses pembuatan jaminan *secra cessie* sebagai jaminan, kreditur yang akan menerima jaminan piutang dalam bentuk *cessie* tersebut harus melakukan penelitian atas piutang tersebut dengan memastikan bahwa :

1. Piutang harus benar benar harus ada dan memang hak dari pemberi *cessie* (krediturlama/*cedent*)
2. Si berutang/debitur memiliki kemampuan untuk membayar
3. Merupakan piutang yang mudah ditagih dan belum dibayarkan kepada kreditur(kreditur lama/*cedent*)
4. Piutang tidak sedang dijaminkan dalam bentuk gadai atau bentuk lain kepada pihaklain.
5. Bebas dari segala tuntutan pihak lain
6. Debitur bebas dari kemungkinan pailit(Haposan : 2020, :860)

Pelaksanaan Cessie Di Koperasi Simpan Pinjam Indosurya

Koperasi Simpan Pinjam Indosurya atau sering disebut dengan Indosurya simpan pinjam (ISP) diperkenalkan sebagai instansi di bawah pengawasan Kementerian Koperasi. Bidang usahanya funding (Tabungan, deposito) dan pembiayaan usaha. ISP didirikan berdasarkan akta pendirian no, 84 tgl 27 September 2012 dengan pengesahan melalui keputusan Dinas Koperasi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dan Perdagangan Provinsi DKI Jakarta no. 430/BH/XII.1/1.829.31/XI/2012 (Company overview, 17-Mei-2020).

Dari hasil wawancara dengan Ibu Shelly Lim, Business Manager operasi mpan Pinjam Indosurya Medan, Koperasi simpan pinjam indosurya merupakan anak perusahaan dari Indosurya Group. Dimana Indosurya Group adalah holding company yang memiliki beberapa anak peusahaan seperti Indosurya Securities, Indosurya Inti Finance, Indosurya Ansurance .(Shelly Lim, 12 juni 2020).

Dari hasil wawancara dengan Ibu Shelly Lim , “ Koperasi simpan pinjam indosurya mampu menarik hati masyarakat dalam hal pengadaan dana pinjaman, dikarenakan Koperasi Indosurya sebagai badan hukum yang dibawah naungan

Kementerian Koperasi bukan dibawah Otorisasi Jasa Keuangan (Shelly Lim, 12 juni 2020) .Yang berarti boleh menyalurkan pinjaman tanpa IDI BI (Bi Checking) atau yang lebih dikenal saat ini dengan cek OJK (otorisasi jasa keuangan). Masyarakat yang memiliki tunggakan di Bank Atau dilembaga keuangan lain seperti Leasing tidak bisa mendapatkan fasilitas pinjaman di bank atau dilembaga keuangan. Syarat untuk mendapatkan kredit salah satunya adalah bersih dalam cek ojk (otorisasi jasa keuangan)didalam sistem informasi debitur(sid) Tidak memiliki tunggakan kredit baik kolektibilitas dalam perhatian khusus hingga Macet. Sehingga meminjam di koperasi simpan pinjam indosurya adalah solusi bagi masyarakat yang sudah memiliki tunggakan pinjaman, baik dalam kolektibilas perhatian khusus ataupun macet. Bagi lembaga keuangan bank maupun non bank, jaminan merupakan salah satu syarat untuk dapat dikabulkanya permohonan kredit/pinjaman. Ada dua jenis kredit/pinjaman digolongkan berdasarkan barang jaminan yaitu :

- *Secure Loan* (Pinjaman aman)
- *Ansecured Loan* (Pinjaman tidak aman)

Kata “aman dan tidak aman” biasanya mengacu pada pada aspek collateral/agunan yang menjadi landasan *second way out* dari suatu pembiayaan, karena suatu bank/lembaga keuangan lain pastinya tidak pernah mengharapkan sampai menjual agunan nasabah jika kredit itu masuk bisa diselamatkan *secured loan* maksudnya adalah pemberian kredit yang dijamin oleh adanya agunan terutama yang bersifat *fixed asset* (tanah, bangunan), *inventory*, atau *cash collateral* (blokir tabungan atau deposito) jenis kredit ini sendiri bervariasi bisa berbentuk modal kerja, kredit investasi, dan bunganya pastinya lebih rendah daripada *unsecured loan*. Sedangkan *unsecured loan* adalah pemberian kredit yang tidak dijamin oleh agunan tambahan, seperti contohnya Kartu Kredit, tanpa agunan (KTA) maupun kredit untuk karyawan dan ensiunan yang agunannya biasanya adalah SK pengangkatan maupun kartu pensiun (KARIP), dan pastinya bunganya lebih besar daripadakredit yang memakai agunan, karena bank/lembaga keuangan lain menanggung risiko yang lebih besar dengan tidak adanya”bemper”, kalau kreditnya nunggak tidak ada yang bisa disita. Dari hasil wawancara dengan ibu Shelly Lim “ koperasi simpan pinjam indosurya selain mengucurkan pinjaman untuk calon peminjam yang memiliki kolektibilitas perbankan lancar, juga mengucurkan dana untuk calon peminjam yang memiliki tunggakankredit di perbankan atau lembaga keuangan lain atau masuk dalam daftar hitam OJK (Otorisasi Jasa Keuangan).

Koperasi simpan pinjam Indosurya hanya mengucurkan pinjaman dengan jaminan (*Secure Loan*). Hal ini dikarenakan market (pasar) terbesar daripada koperasi simpan pinjam indosurya adalah calon peminjam yang sudah tidak bisa diproses lagi kreditnya oleh bank/lembaga keuangan lainnya. Sehingga tingkat resiko Risk) sangat tinggi. Karena calon pemimjam sudah memiliki tunggakan kredit (kolektibilitas dalam perhatian khusus hingga macet) sehingga kemungkinan untuk macet sangat tinggi. Sehingga jaminan dijadikan *second way* (jalan alternative) disaat kredit bermasalah atau gagal bayar. Penilaian jaminan (*appraisal jaminan*) yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam indosurya jauh berbeda dengan penilaian yang dilakukan oleh Perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Koperasi simpan pinjam menerapkan *Loan To Value* (*LTV*) besarnya penilaian agunan dibanding besarnya pinjaman sebesar 40% - 50 % . Contohnya jika Jaminan dinilai seharga 1 Milyard maka besarnya pinjaman yang hanya bisa diberikan sebesar 400 juta hingga maksimal 500 juta. Berbeda dengan perbankan dan lembaga keuangan lain yang menerapkan *LTV* berkisar 70 % - 80 % . Contohnya jika Jaminan dinilai seharga 1 Milyard maka besarnya kredit yang diberikan sebesar 700 juta hingga maksimal 800 juta. Menurut Ibu Shelly Lim rendahnya *LTV* (*Loan To Value*) di Koperasi simpan pinjam Indosurya dikarenakan untuk memudahkan eksekusi jaminan apabila terjadi kredit/pinjaman macet.

Shelly Lim, Business Manager Koperasi Simpan Pinjam mengatakan bahwa sebagian pinjaman di koperasi simpan pinjam Indosurya telah dialihkan kepada Indosurya Inti Finance. Pengalihan pinjaman tersebut dilaksanakan berdasarkan perjanjian jual beli piutang No. 071/JBP/ISP-IIF/VIII/2018 dan perjanjian *cessie* nomor 72/CESSIE/ISP-IIF/VIII/2018 antara Indosurya Inti Finance dan Koperasi Indosurya .

Koperasi simpan pinjam Indosurya dan Indosurya Inti Finance merupakan bagian dari Holding Company Indosurya Group. Pengalihan Piutang (*Cessie*) yang terjadi di Koperassi Simpan Pinjam Indosurya, dilatar belakangi karena target Fortopolio dari sebuah perusahaan Pembiayaan yang berada di bawah pengawasan OJK (Otorisasi Jasa Keuangan). Indosurya Inti Finance merupakan perusahaan multi finance yang masuk dalam kategorilembaga pembiayaan dengan asset berkisar 1-5 T. Untuk memenuhi target besarnya asset maka, Indosurya Inti Finance mengambil alih piutang dari Koperasi Simpan Pinjam Indosurya. Pengalihan piutang dari Kreditur lama (Koperasi Simpan Pinjam Indosurya) kepada Indosurya Inti Finance (IIF) yang merupakan anak perusahaan yang termasuk dalam Indosurya Group.

Perusahaan pembiayaan atau multifinance wajib memenuhi rasio permodalan paling sedikit 10% dari aset. Penetapan ini berguna untuk menjaga tingkat kesehatan keuangan multifinance. Dalam Surat Edaran OJK (SE) OJK Nomor 1/SEOJK 05/2016 tentang tingkat kesehatan keuangan perusahaan pembiayaan, OJK menetapkan rasio permodalan paling sedikit 10% dari aset. Bagi multifinance berbentuk badan hukum perseroan terbatas, penjumlahan ditetapkan berdasarkan dua penjumlahan. Pertama, berasal dari ekuitas yang disesuaikan. Di antaranya modal disetor, tambahan modal modal disetor, serta selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas. Plus, saldo laba atau rugi. Kedua, pinjaman subordinasi paling tinggi 50% dari modal disetor. Pinjaman subordinasi juga harus memenuhi kriteria seperti paling singkat misalnya berjangka waktu lima tahun. Di sisi lain, dari kualitas piutang pembiayaan.

Pelaksanaan *cessie* di Koperasi Simpan Pinjam Indosurya berdasarkan hasil wawancara dengan Nunik Zulfriani salah satu peminjam, yang pinjaman nya dialihkan kepada Indosurya Inti Finance mengatakan “ Karyawan Koperasi Indosurya memberitahu bahwa pinjaman beliau dialihkan ke anak perusahaan indosurya, yaitu Indosurya Inti Finance yang masih satu perusahaan, sehingga saya tidak perlu khawatir, dan mereka memberikan sebuah surat yang harus saya tanda tangani , dan saat itu saya diberi voucer pulsa”(Zulfriani, 13 Juni 2020).

Dengan diberitahukan kepada peminjam dan disetujui secara tertulis, berarti *cessie* telah berlaku dan memiliki akibat hukum, yaitu pihak Indosurya Inti Finance memiliki hakmenagih piutang kepada Peminjam (Anggota Koperasi Indosurya).

Sihar Maruli, Busisness Manager Indosurya Inti Finance mengatakan “ Pelaksanaan *cessei* di IIF sebagai kreditur baru hanya secara system operasional. Didalam system operasional , peminjam sudah tercatat memilikin *accont*, (rekening pinjaman) indosurya inti finance. Namun, dalam system *maintance account* baik itu berupa pengelolaan, penagihan angsuran tetap dilakukan oleh Koperasi simpan pinjam Indosurya (Sihar Maruli, 13 Juni 2020) *cessie* yang terjadi tetap dikelola (*maintance*) oleh koperasi simpan pinjam indosurya, namun dalam system operasional peminjam telah tercatat sebagai debitur Indosurya inti finance yang merupakan perusahaan pembiayaan yang merupakan perusahaan dari Indosurya Group.

Akibat hukum perjanjian *cessie* terhadap kreditur baru (*cessionaris*) dan kreditur lama (*cedent*) di Koperasi simpan pinjam indosurya adalah berubahnya hak dan kewajiban dari kreditur baru (*cessionaris*) dan kreditur lama (*cedent*) sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUHPerdota.

Pengalihan pinjaman (*Cessie*) yang terjadi antara Koperasi simpan pinjam indosurya dengan Indosurya inti finance , merubah posisi kreditur yang awalnya adalah koperasi simpan pinjam indosurya yang merupakan lembaga keuangan non bank yang berada dibawah pengawasan Kementerian koperasi dan usaha kecil dan menengah

Republik Indonesia sekarang menjadi Indosurya Inti Finance (Kreditur baru) yang merupakan lembaga pembiayaan multi finance yang berada dibawah pengawasan OJK (Otorisasi JasaKeuangan) Republik Indonesia.

Pengalihan piutang ini berdampak pada peminjam (anggota koperasi simpan Pinjam Indosurya). Menurut Shelly lim, Business Manager Koperasi Simpan Pinjam Indosurya “meski pengelolaan nasabah tetap dilakukan oleh pihak koperasi baik itu untuk penagihan, penyelamatan pinjaman ataupun penambahan pinjaman (*Top Up*) namun peraturan yang melekat pada peminjam tidak lagi aturan pada koperasi namun sudah beralih tunduk kepada aturan OJK (Otorisasi Jasa Keuangan) dikarenakan rekening pinjaman sudah beralih ke system operational perusahaan pembiayaan dibawah otorisasi jasa keuangan (Shelly Lim, 12 juni 2020).

Dengan beralihnya pinjaman nasabah dari koperasi Indosurya simpan pinjam kepada Indosurya Inti Finance mengakibatkan pinjaman tersebut yang sebelumnya tidak tercatat dalam system informasi debitur menjadi tercatat dalam system informasi debitur. Pengalihan piutang dengan cara *cessie* mengalihkan juga hak dan wewenang kreditur lama kepada kreditur baru juga terhadap jaminan hak tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit .Menurut Bapak Rudi Haposan Sihaaan, Notaris di Kota Medan “Pada praktek pelaksanaan *Cessie* , Hak tanggungan harus kembali didaftarkan pada Badan Kantor Pertanah Nasional. Yang berarti pemegang hak tanggungan di Sertifikat hak tanggungan dan di Serifikat ha katas tanah harus diganti dan didaftarkan dengan kreditur baru (Haposan, 9 Juni 2020)

Dari hasil wawancara dengan Ibu Shelly Lim “ Pelaksanaan *cessie* di Koperasi Simpan Pinjam Indosurya, baik pihak koperasi simpan pinjam indosurya maupun Indosurya Inti Finance tidak melakukan pendaftarkan hak tanggungan kreditur baru. Hal ini dikarenakan jaminan berupa sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungan disimpan di kantor pusat Jakarta , sehingga sertifikat hak tanggungan dan sertifikat tanah tetap terdaftardengan pemilik hak tanggungan koperasi simpan pinjam Indosurya.

Bapak Zamaan , salah satu peminjam (nasabah) koperasi simpan pinjam indosurya yang dialihkan pinjamnya ke Indosurya inti finance yang telah melunasi pinjamannya (pelunasan maju/dipercepat) mengatakan” Bahwa saat pelunasan pinjaman beliau melunasi dikantor Koperasi simpan pinjam indosurya bukan dikantor Indosurya Finance dan mendapatkan surat lunas dari koperasi Simpan Pinjam Indosurya (Zamaan, 13 Juni 2020).

Pelaksanaan *cessie* (pengalihan piutang) yang terjadi di koperasi simpan pinjam kepada Indosurya inti finance pada pelaksanaannya seharusnya mendaftarkan kembali haktanggungan di kantor badan pertanahan nasional dengan mendaftarkan kreditur baru (Indosurya Inti Finance) sebagai pemegang hak tanggungan. Sebagaimana yang diatur didalam pasal 16 UUHT yang mensyaratkan beralihnya hak tanggungan dikarenakan pengalihan hutang wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada kantor pertanahan.

Dengan tidak dilakukanya pendaftaran hak tanggungan oleh kreditur baru (ndosurya Inti Finance) menjadikan perjanjian jual beli piutang No. 071/JBP/ISP-IIF/VIII/2018 dan perjanjian *cessie* nomor 72/CESSIE/ISP-IIF/VIII/2018 antara IndosuryaInti Finance dan Koperasi Indosurya batal atau dianggap belum terjadi.

Sesuai pasal 16 Undang Undang Hak Tanggungan (Undang Undang Hak Tanggungan) berbunyi :

1. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Maka dari itu, jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena subrogasi, hak tanggungan tersebut juga ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
2. Peralihan hak tanggungan tersebut kemudian wajib didaftarkan oleh kreditur yangbaru kepada kantor pertanahan.
3. kemudian, beralihnya hak tanggungan kepada pihak ketiga mulai berlaku pada

hari tanggal pencatatan pada buku tanah, yaitu tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan atau hari berikutnya jika hari ketujuh jatuh pada hari libur.

Undang-undang menyatakan jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi hak tanggungan juga ikut beralih karena hukum Secara yuridis tidak beralihnya hak tanggungan ini menyebabkan perjanjian *cessie* batal atau dianggap peralihan piutang belum terjadi. Dalam pandangan sosiologis tidak didaftarkannya kembali hak tanggungan tidak membuat batalnya *cessie*. Perjanjian tersebut menjadi tidak memiliki hak kebendaan, karena hak kebendaan memiliki azas publisitas (Saidin, sebagai dosen Pembimbing II Peneliti, Tanggal 8 September 2020).

Wujud dari azas publisitas adalah hak tanggungan harus didaftarkan. Sehingga kreditur berubah dari Kreditur Preferen menjadi kreditur konkuren. Hukum perikatan merupakan hukum harta kekayaan (*varemoogensrecht*). Karakternya pada satu sisi bersifat pribadi (*Persoonlijkrecht, right in personan, right in rem*) (Mariam Darus , 2015 :10)

VI. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa :

1. Peralihan piutang (*Cessie*) antara kreditur lama dan Kreditur baru yang dijamin dengan hak tanggungan menyebabkan hak tanggungan juga ikut beralih.
2. Peranan notaris dalam pembuatan akte *cessie* sama dengan pembuatan akta-akta lain yang dibuat notaris . Sebagaimana sebuah akta yang dibuat dihadapan /dibuat oleh Notaris memiliki Konstruksi, yaitu Kewenangan,persyaratan dan prosedur yang harus dijalankan oleh Notaris.
3. Pelaksanaan *cessie* belum dilakukan sebagaimana yang seharusnya diatur didalam ketentuan Undang-undang. Peralihan piutang hanya dilakukan secara system operasional , pinjaman debitur dialihkan kedalam system operasional Indosurya Inti Finance. Pengelolaan account (Pinjaman) tetap dimaintance oleh Koperasi Simpan Pinjam Indosurya. hal ini menyebabkan kerugian yang timbul pada peminjam (Debitur) dan mengakibatkan ketidak pastian hukum. Dalam pelaksanaan *cessie* antara koperasi simpan pinjam indosurya dan indosurya inti finance, hak tanggungan belum daftarkan kembali. Penyimpangan praktek pelaksanaan *cessie* ini tidak disebutkan dalam undang-undang yaitu Pasal 16 UU No 4 Tahun 1996. Secara yuridis tidak beralihnya hak tanggungan ini menyebabkan perjanjian *cessie* batal demi hukum atau dianggap peralihan piutang belum terjadi. Dalam pandangan sosiologis tidak didaftarkannya kembali hak tanggungan tidak membuat batalnya *cessie*. Perjanjian tersebut menjadi tidak memiliki hak kebendaan, karena hak kebendaan memiliki azas publisitas. Wujud dari azas publisitas adalah hak tanggungan harus didaftarkan. Sehingga kreditur berubah dari Kreditur Preferen menjadi kreditur konkuren.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih penulis ucapkan kepada Ketua Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Para Dosen Pembimbing, Dosen Penguji dan rekan-rekan penulis yang telah memberikan kontribusi terhadap penelitian penulis ini.

VI. REFERENSI

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1993, *Segi segi hukum perikatan*, Bandung: Alumni.
- , 2009, *Etika Profesi Hukum*, Bandung : Citra Aditya.
- Addurrahman, 1983 *Aspek aspek Bantuan hukum di Indonesia*, Jakarta : Cendana Press.
- Abdul R. Saliman dkk, 2007, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Arifinal Cahniago dkk, 1973, *Pendidikan Perkoperasian Indonesia*, Bandung: Angkasa
- Asser's.C, 1991, *Pengajian hukum perdata Belanda* , diterjemahkan oleh Sulaiman Binol. Jakarta, Dian Rakyat.
- Badruzaman Mariam Darius, 1987, *Bab-bab tentang Credit Verband gadai dan fidusia*, Bandung : Alumni.
- Badruzaman Mariam Darius , 2015 *Sistem hukum benda Nasional*, Bandung: Alumni.
- Burhan Ashshofa, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan administrative terhadap notaris sebagai pejabat publik*, Bandung : Rafka Aditama.
- Hasim Purba, 2018, *Hukum Perjanjian*, Modul Kuliah, Medan.
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan* Bandung : Citra Aditya.
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana. J. Satrio, Cessei, *Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, 1999, Bandung : Alumni.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, 2016, Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta.
- Marthalena Pohan, 1985, *Tanggung gugat advokat, dokter, notaris* in Surabaya: Bina Ilmu.
- Meter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana Pranda Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bandung : Bakti.
- Munir Fuady, 2006, *Hukum Tentang Pembiayaan*, cet IV. Bandung Citra Bandung Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap 1986, *Segi segi hukum perjanjian*, cet II, Bandung.: Alumni
- M. Solly Lubis 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.

- Muchsin, *Perlindungan dan kepastian hukum bagi investor di Indonesia*, 2003, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas sebelas maret, Surakarta.
- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Maju, Bandung.
- Muslan Abdurrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Umm Press, Malang.
- Oey Hoey Tong, 1984, *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- R. Soebekti, 1996, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indoneisa*, Bandung : Alumni.
- Rachmad Setiawan dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*. Jakarta : Gramedia.
- Ronny Hanitiji Soemitro, 2009, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Gahalia Indonesia.
- Rudy Haposan Sihaan, 2020, *Perjanjian Kredit Perbankan Aspek Hukum dalam Teori & Praktek*, Medan: USU Press
- Satjipto Rahardjo, *Sisi lain dari hukum di Indonesia*, 2003, Kompas, Jakarta.
- Soeharnoko dan Endah Hartati 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Jakarta: Kencana.
- Soerjono Soekanto, 1990, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind-Hil-Co- Jakarta,
- Soejono Sukanto, 2005, *Pengantar penelitian hukum*, Jakarta: UI Press .
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, 1999, Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal hukum , Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Lyberti.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Cahaya Atma pusaka
- Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang Indonesia*, Medan; USU Press.
- Tan Kamello, 2006, *hukum jaminan fidusia : suatu kebutuhan yang didambakan* , Bandung: Alumni
- Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Cet I, Ichtiar Baru Van Hoeve), Jakarta.
- Thomas Suyatno, 1992, *dasar dasar perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- W. Friedman, 2005, *Teori dan Filasafat Umum*, Jakarta: Raja Grafindo.

B. Perundang-Undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), 1999,diterjemahkan oleh R.Surbekti dan R.Tjitrosudibio,cet.29, J Pradya Pramita,Jakarta.

Undang Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Hak Tanggungan , no 4 tahun 1998 Undang-undang no 7 Tahun 1992, Tentang Perbankan.

Undang-Undang No 2 Tahun 2014, Tentang jabatan Notaris, Citra Umbara Bandung.

C. Artikel/Jurnal

Yanti Fristikawati “ *Laporan Penelitian Cessei* (Makalah disampaikan pada seminar mempertajam konsep hukum cessei, Jakarta , 13 Januari 2010)

D. Internet

Company overview, <https://www.jobstreet.co.id/en/companies/779475-koperasi-simpan-pinjam-indosurya-cipta>, diakses pada tanggal 17- Mei-2020 pukul 17.05wib

Victor Apryantho, Analisis Pengalihan Piutang secara cessie
<https://indonesianbankersclub.wordpress.com/2016/09/21/first-blog-post/>, diakses pada tanggal 5 Juni 2020

Reza Setiadi, Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan
<http://rezafhunus.blogspot.com/2014/12/subjek-dan-objek-hak-tanggungan-1.html>, diakses pada tanggal 06- Juni 2020,
Prinsip-prinsip dasar hak tanggungan atas tanah, oct 1, 2009, http://www.notaris_indonesia@yahoogroups.com. Diakses pada tanggal 7 Juni 2020.

Hery hietra, aspek hukum cessei dan subrogasi <https://www.hukum-hukum.com/2014/08/aspek-hukum-cessie-dan-subrogasi.html>S, diakses pada tanggal 20-juni-2020.

Zahra Afifah, Definisi fungsi unsure dan jenis kredit
<https://abstraksiekonomi.blogspot.com/2013/11/kredit-devinisi-fungsi-unsur-dan-jenis.html>, diakses pada tanggal 12 juni 2020,pukul 16.00

<https://indosurya.finance/tentangkami#:~:text=PT%20Indosurya%20Inti%20nance%20atau,bidang%20keuangan%20dan%20properti%20di>.diakkses pada tanggal 8 Juni 2020,pukul 15.20.

<https://keuangan.kontan.co.id/news/rasio-modal-multifinance-minimal-10-dari-aset>, diakses pada tanggal 25 juni 2020.

E. Wawancara

Nunik Zulfriani, Nasabah Koperasi Simpan Pinjam Indosurya.

DR.Rudi Haposan Sihaan, SH,Spn,Mkn , Notaris Rekanan Koperasi Simpan Pinjam Indosurya.

Sihar Maruli, Business Manager Indosurya Inti Finance.

Shelly Lim, Business Manager Koperasi Simpan Pinjam Indosurya.