

**PERALIHAN PIUTANG CESSIE BERDASARKAN PASAL 16  
AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA  
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Medan Area**

**OLEH:**

**GIVIYANDI SARAGIH  
168400070**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2020**



**PERALIHAN PIUTANG CESSIE BERDASARKAN PASAL 16  
AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA  
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh  
Gelara Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Medan Area**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2020**



**PERALIHAN PIUTANG CESSIE BERDASARKAN PASAL 16  
AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA  
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**LEMBAR PENGESAHAN**

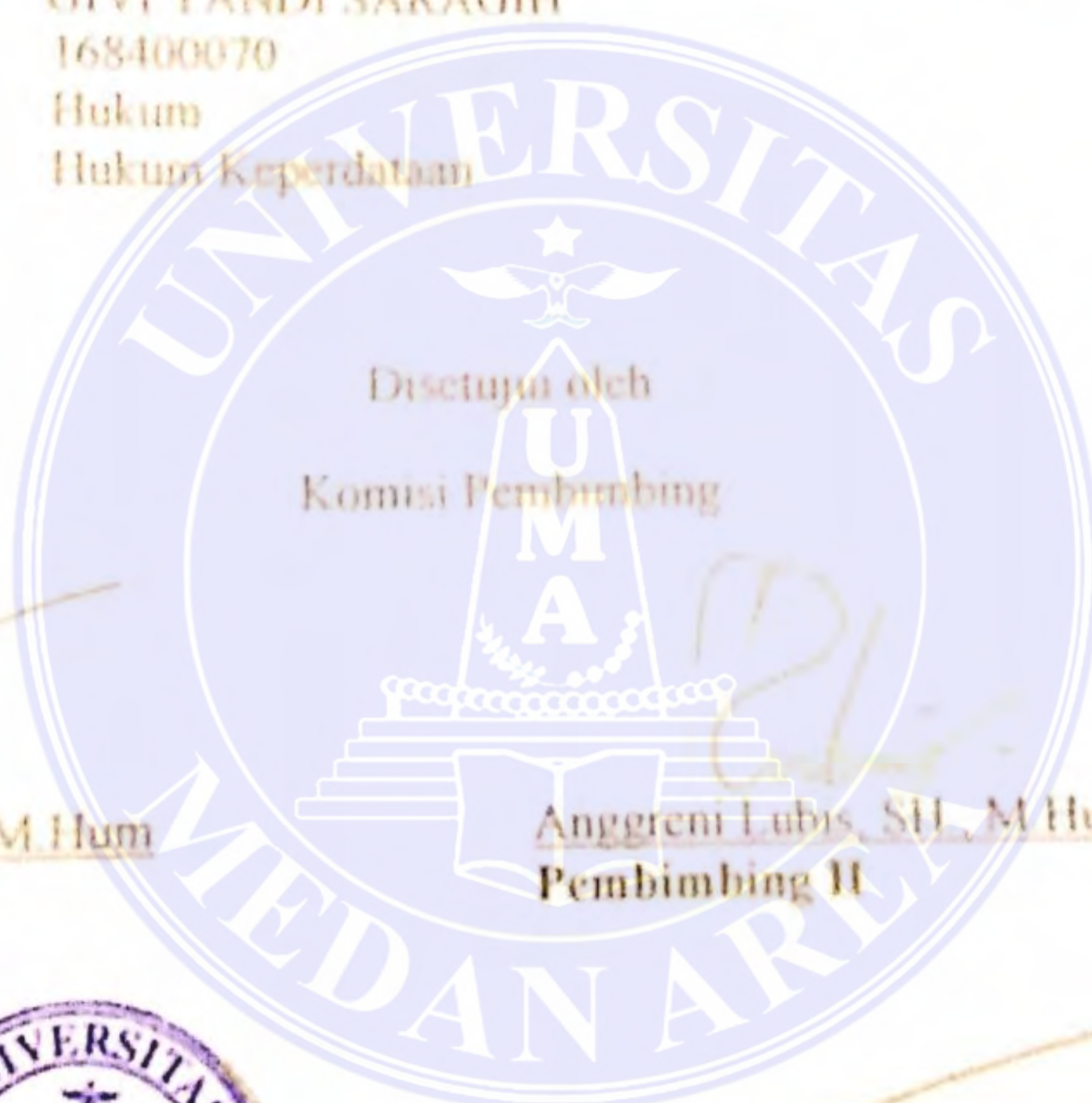
**Judul Skripsi** PERALIHAN PIUTANG CESSIE BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

**Nam** GIVI YANDI SARAGIH

**NPM** 168400070

**Fakultas** Hukum

**Bidang** Hukum Perdataan



  
Sri Hidayati, SH, M.Hum  
Pembimbing I

  
Anggreni Lubis, SH, M.Hum  
Pembimbing II



Muhammad Zulyadi, SH, MH  
Dekan

**Tanggal lulus : 31 Agustus 2020**



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Giviyandi Saragih  
NPM : 168400070  
Program Studi : Studi Hukum Perdata  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-Exclusive-royalty-free right) atas skripsi saya yang berjudul: **Peralihan Piutang Cessie Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah**. Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola Dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, Agustus 2020



**Giviyandi Saragih**  
168400070



## LEMBAR PERNYATAAN ORISINILITAS

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan noma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, Agustus 2020



Giviyandi Saragih  
168400070



## ABSTRAK

### PERALIHAN PIUTANG *CESSIE* BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

OLEH:

GIVIYANDI SARAGIH  
168400070

Piutang yang dialihkan dengan cara *cessie* adalah suatu tagihan yang dimiliki oleh kreditur atas debitemnya. Tagihan tersebut merupakan tagihan atas nama. Pada prinsipnya tagihan atas nama menunjukkan dengan jelas dan pasti mengenai kreditur yang berhak menerima pembayaran atas tagihan yang dimaksud. Meskipun demikian, tagihan atas nama pada dasarnya tidak harus dituangkan dalam wujud suatu (tulisan). Namun demi adanya kepastian hukum maka pada umumnya adanya suatu piutang atau tagihan yang timbul dari kegiatan pemberian fasilitas kredit perbankan selalu dituangkan dalam wujud surat (tulisan) yaitu dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian kredit. Penulisan skripsi ini dikemukakan permasalahan yakni bagaimana akibat hukum pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan, bagaimana pengalihan piutang secara *cessie* terhadap perjanjian kredit. Metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah deskriptif normatif yaitu pendekatan yang difokuskan untuk menggambarkan atau memaparkan penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang membahas peralihan piutang secara *cessie*. Setelah dilakukan pembahasan disimpulkan bahwa pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa: "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", dalam hal ini, beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berpindah dan beralih kepada pihak yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit, namun perjanjian *cessie* tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit. Para ahli hukum di Indonesia hendaknya dapat lebih meningkatkan kontribusinya di dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai *cessie* di dalam praktek serta melakukan pengawasan terhadap kesepakatan dan/atau perjanjian-perjanjian lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit. Dengan demikian, maka



pengalihan piutang secara cessie dilakukan oleh seorang kreditur. Baik itu kreditur berdasarkan suatu perjanjian kredit bilateral maupun kreditur anggota sindikasi kredit dapat berjalan sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan terciptanya kepastian hukum.

**Kata Kunci: Pelaksanaan Cessie, Perjanjian Cessie, Akibat Hukum.**

### **ABSTRACT**

#### **TRANSFER OF CESSIE RECEIVABLES BASED ON ARTICLE 16 ARTICLE (1) LAW NUMBER 4 OF 1996 CONCERNING RESPONSIBILITY RIGHTS OF LAND AND OBJECTS IN LAND RELATED TO LAND**

**BY:**

**GIVIYANDI SARAGIH**

**168400070**

*Receivables transferred by cessie is a claim held by the creditor for the debtor. These bills are bills on behalf of. In principle, bills on behalf of show clearly and surely about creditors who are entitled to receive payment of the bills in question. Even so, bills on behalf of the principle do not have to be stated in the form of a (written). However, for the sake of legal certainty, in general the existence of a credit or bill arising from the activities of providing bank credit facilities is always set forth in the form of a letter (written), which is stated expressly in the credit agreement. Writing this thesis raised the problem namely how the legal consequences of the transfer of receivables by cessie to the guarantee of mortgage rights, how the transfer of receivables by cessie to the credit agreement. The method used by the author in conducting this research is descriptive normative, which is an approach that is focused on describing or describing the application of the rules or norms in positive law that address the transfer of receivables in a cessie manner. After the discussion, it was concluded that article 16 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 states that: "If the receivables guaranteed by mortgage rights are transferred due to cessie, subrogation, inheritance, or other reasons, the mortgage rights are switched because the law to new creditors ", in this case, the transfer of receivables guaranteed by mortgage rights then the creditor as the holder of the mortgage rights moves and switches to the party receiving the transfer of the referred debt. A cessie agreement is not an access from a credit agreement, but a cessie agreement cannot be separated from a credit agreement. Legal experts in*



*Indonesia should be able to increase their contribution in providing understanding to the public about cessies in practice and supervising agreements and / or other agreements relating to credit agreements. Thus, the transfer of receivables by cessie is done by a creditor. Both the creditor based on a bilateral credit agreement or the creditor of a member of the credit syndicate can run according to the provisions of Article 613 of the Civil Code and the creation of legal certainty.*

***Keywords: Cessie Implementation, Cessie Agreement, Legal Effects.***





## KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti ucapkan kepada Tuhan Yang Maha esa atas anugrah-Nya yang telah memberikan kesehatan, pengetahuan, kekuatan, dan kesempatan kepada penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul **“PERALIHAN PIUTANG *CESSIE* BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (TENTANG HAK TANGGUNGAN)”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Dalam penulisa skripsi ini peneliti menyadari bahwa banyak kesulitan yang dihadapi namun berkat usaha dan perjuangan, bantuan dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat peneliti selesaikan walaupun masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu peneliti menerima kritikan dan saran untuk memperbaikinya.

Pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terimakasih pada pihak yang telah membantu dan mengarahkan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karen itu peneliti menyampaikan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.



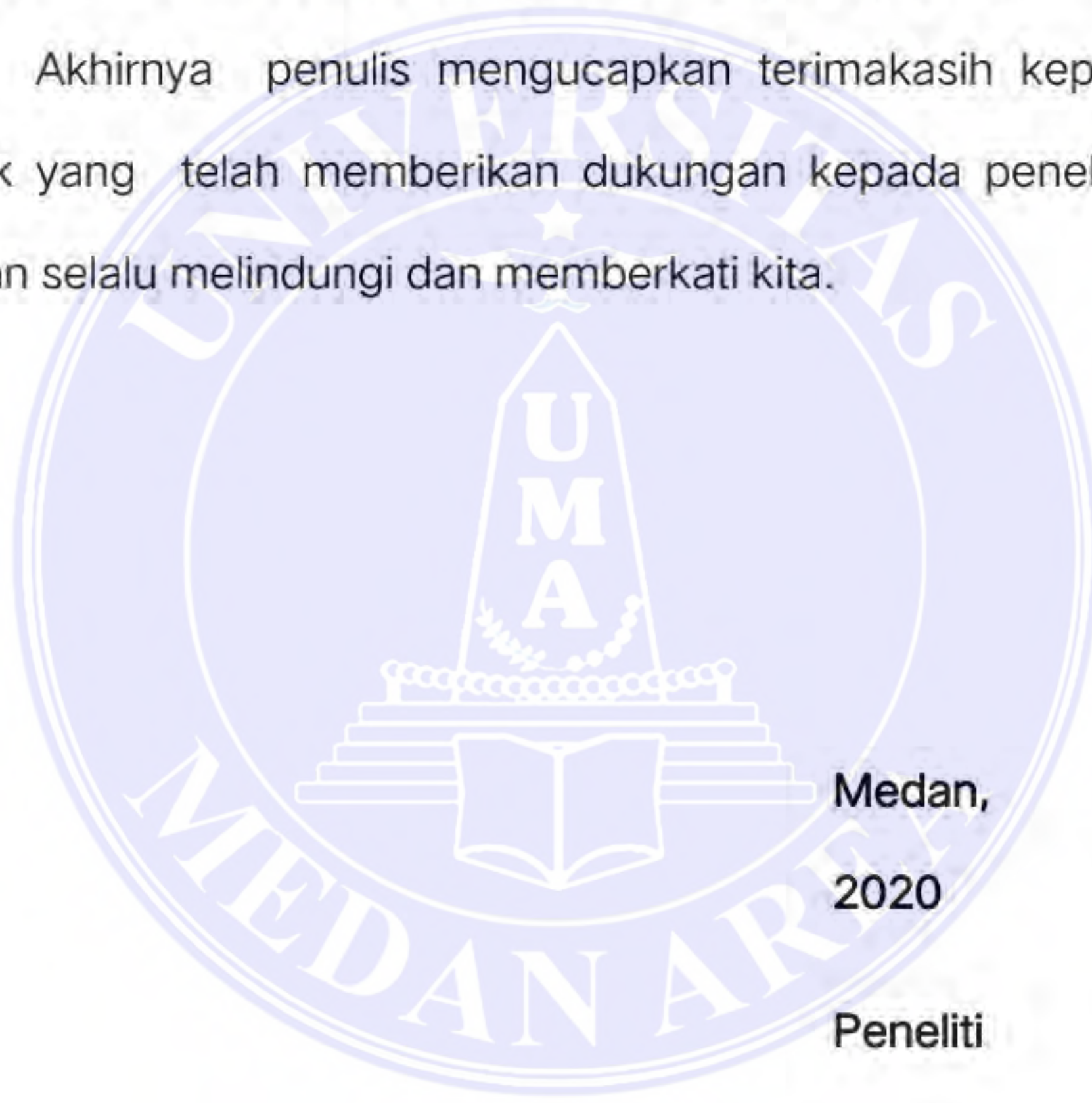
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Zaini Munawir, SH., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH., MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Sri Hidayani, SH., M.Hum selaku dosen Pembimbing I Penulis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan.
6. Ibu Anggreni Lubis, SH., M.Hum selaku dosen Pembimbing II Penulis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan.
7. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH., M.Kn. selaku sekretaris.
8. Bapak Riswan Munthe, SH., M.H selaku dosen serta pendidik akademik mahasiswa/I stambuk 2016 Sore.
9. Seluruh Staf dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Teristimewa orangtua peneliti, Ayahanda J. Saragih dan Ibunda G. Purba yang telah berusaha dengan segala usahanya memberikan



dorongan material, dukungan, serta kasih sayang kepada peneliti.

11. Rekan-rekan peneliti yang saya sayangi seangkatan stambuk 2016 sore, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area yang tidak dapat saya ucapkan satu persatu, Reza Mirzani, Ade Kurniawan, Huma Sarah , Suci Ramadhani dan terkhusus Elva Anggriani yang telah memberikan motivasi serta bantuan kepada peneliti

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan kepada peneliti. Semoga Tuhan selalu melindungi dan memberkati kita.



Medan,  
2020

Februari

Peneliti

**GIVIYANDI SARAGIH**  
**NPM 168400070**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK	
LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR PERNYATAAN ORISINILITAS	
LEMBAR PERSETUJUAN	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7



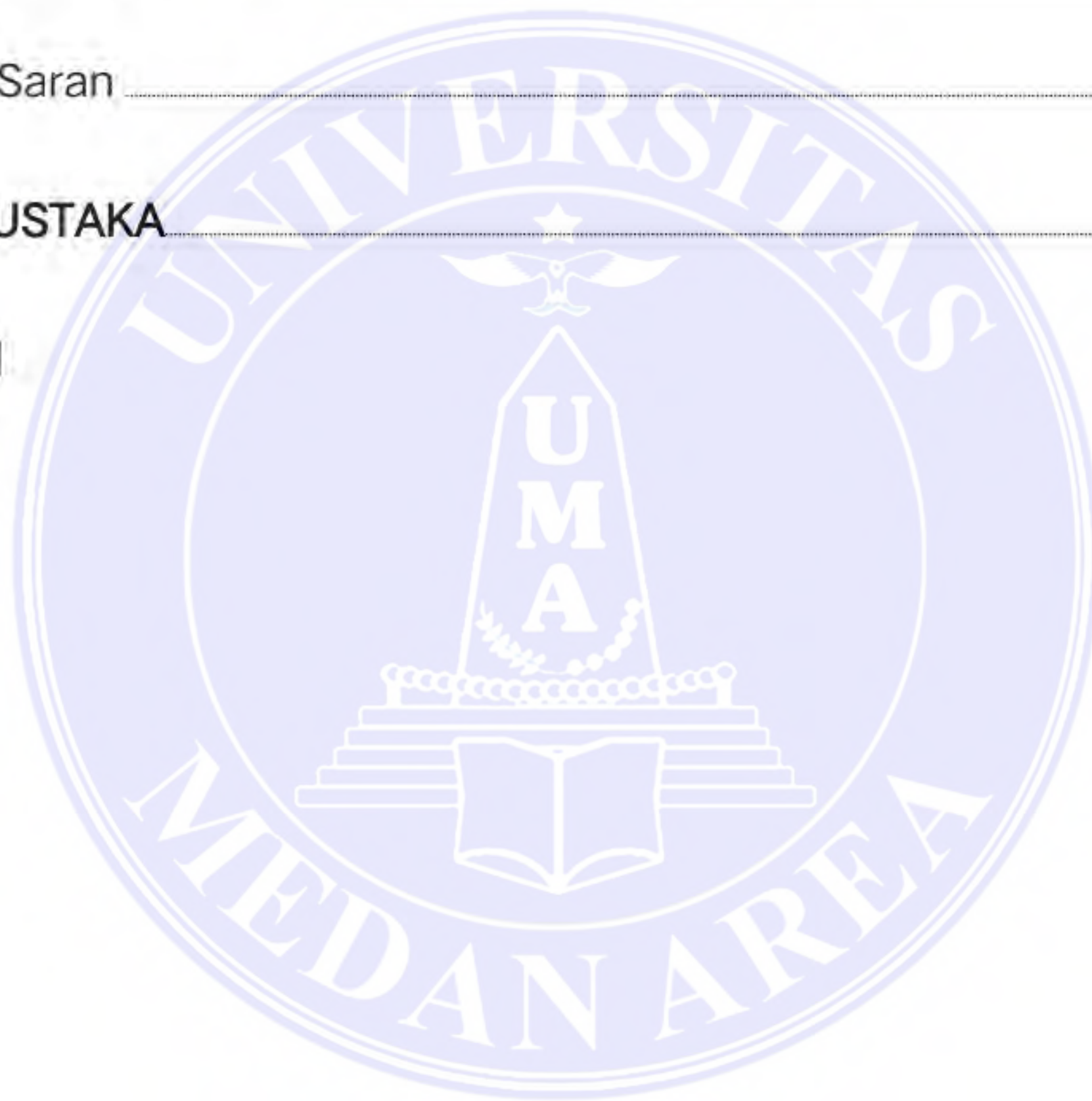
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Hipotesis.....	8
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
<b>A. Tinjaun Umum Tentang <i>Cessie</i>.....</b>	<b>10</b>
1. Pengetian <i>Cessie</i> .....	10
2. Syarat Sah <i>Cessie</i> .....	16
3. <i>Cessie</i> Sebagai Objek Jaminan.....	18
4. Pengalihan piutang cessie.....	23
<b>A. Tinjaun Tentang Hak Tanggungan.....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	30
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	32
a. Pemberi Hak Tanggungan.....	32
b. Pemegang Hak Tanggungan.....	33
3. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	34
4. Sifat-sifat Hak Tanggungan.....	35
<b>BAB III: METODE PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>



<b>A. Lokasi dan Waktu Penelitian</b>	38
1. Waktu Penelitian	38
2. Tempat Penelitian	39
<b>B. Metode Penelitian</b>	39
1. Jenis Penelitian	39
2. Sifat Penelitian	39
3. Teknik Pengumpulan Data	39
4. Analisis data	39
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	42
<b>A. Hasil Penelitian</b>	42
1. Akibat Hukum Pengalihan Piutang Secara <i>Cessie</i> Terhadap Jaminan Hak tanggungan	42
2. Pengalihan Piutang secara <i>Cessie</i> Terhadap Perjanjian Kredit	58
<b>B. Pembahasan Penelitian</b>	73
1. Faktor-faktor Penyebab Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara <i>Cessie</i> Tidak Sah Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku	73
2. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan	76



3. Akibat Hukum Pengalihan Piutang Secara <i>Cessie</i> Terhadap Jaminan Hak tanggungan.....	82
4. Pengalihan Piutang secara <i>Cessie</i> Terhadap Perjanjian Kredit.....	86
<b>BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	89
A. Kesimpulan.....	89
B. Saran .....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	91
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Kegiatan Pelaksanaan Penelitian.....	38
Tabel 4.1 Hambatan dan solusi Dalam Pengikatan Hak Tanggungan.....	76



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Semakin besarnya bisnis perbankan yang saat ini berkembang memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi secara umum dan juga pertumbuhan ekonomi masyarakat. Bank yang melaksanakan fungsinya sebagai lembaga intermediasi telah hadir sebagai lembaga keuangan yang bukan saja memperbaiki perekonomian masyarakat, kehadiran bank dalam memperbaiki perekonomian ini tentunya berupa penyaluran kredit terhadap usaha rakyat.

<sup>1</sup>Keadaan likuiditas tiap bank tidak selalu sama. Perkembangan yang terjadi di sektor sosial dan ekonomi, baik dalam skala nasional maupun internasional, secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi keadaan likuiditas serta kebijakan penyaluran kredit pada bank selaku kreditur. Akibatnya, tidak jarang dalam kurun waktu berlakunya perjanjian kredit, bank selaku kreditur berkeinginan untuk mengundurkan diri dari partisipasinya. Pengunduran diri kreditur tentu saja akan dapat mempengaruhi kegiatan usaha yang dilakukan oleh debitur apabila dana yang dipergunakan untuk melakukan usaha tersebut berasal dari fasilitas kredit bank. Agar kegiatan pendanaan yang diterima debitur tidak terhenti begitu saja, maka dikenal lembaga pengalihan

---

<sup>1</sup>J. Satrio, *Cessie, Subrogative, Novatitie, Kompensative dan Percampuran Hutang*. (Bandung: Alumni. 2009), hlm 2



piutang yang dilakukan secara *cessie*. *Cessie* adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*.

Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau dibawah tangan, jadi tidak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta *cessie* tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (*betekend*). Hak piutang pada waktu akta *cessie* itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.

Piutang yang timbul berdasarkan kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank merupakan suatu tagihan atas nama. Di dalam tagihan itu dilibatkan dua pihak yaitu, kreditur dan debitur. Adanya suatu tagihan disebabkan karena debitur tertentu berhutang kepada kreditur tertentu. Oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa suatu tagihan memiliki sifat pribadi. Namun demikian, sifat pribadi pada suatu tagihan lebih ditekankan pada personalitas debitur selaku pihak yang berhutang. Penggantian debitur tidaklah dapat dilakukan dengan begitu saja tanpa persetujuan kreditur. Hal ini disebabkan karena pengembalian piutang kreditur sangat tergantung kepada kemampuan atau bonifiditas debitur untuk membayar hutangnya kepada kreditur. Akan tetapi, lain halnya dengan personalitas kreditur dalam suatu hubungan kredit. Penggantian kreditur dapat dilakukan tanpa harus mendapat persetujuan dari debitur.



Persetujuan debitur tidak mutlak diperlukan dalam hal terjadinya penggantian kreditur akibat pengalihan piutang secara *cessie*. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya debitur tidak mempermasalahkan mengenai kepada siapa debitur harus membayar hutangnya sepanjang jumlah dan semua syarat-syarat pembayarannya adalah sama.<sup>2</sup> Namun, apabila didalam perjanjian yang dibuat diantar debitur dengan kreditur ditetapkan ketentuan mengenai diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari debitur dalam hal kreditur akan mengalihkan piutangnya, maka persetujuan debitur barulah menjadi sesuatu yang mutlak diperlukan dalam hal adanya pengalihan piutang. Hal ini didasari oleh ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dikatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam perbuatan pengalihan piutang, debitur tidak memiliki peran yang aktif. Akan tetapi di dalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa penyerahan atau pengalihan piutang baru mempunyai akibat dan mengikat debitur setelah penyerahan atau pengalihan piutang tersebut diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui dan diakui oleh debitur. Dengan demikian, hal mengenai pengalihan piutang itu haruslah diberitahukan kepada debitur agar perjanjian pengalihan piutang dan segala akibat hukum yang ditimbulkannya memberikan akibat debitur yang bersangkutan.

---

<sup>2</sup> *Ibid.*



Piutang yang dialihkan dengan cara *cessie* adalah suatu tagihan yang dimiliki oleh kreditur atas debitemnya. Tagihan tersebut merupakan tagihan atas nama. Pada prinsipnya tagihan atas nama enunjukkan dengan jelas dan pasti mengenai kreditur yang berhak menerima pembayaran atas tagihan yang dimaksud. Meskipun demikian, tagihan atas nama pada dasarnya tidak harus diutangkan dalam wujud suatu surat (tulisan)<sup>3</sup>. Namun demi adanya kepastian hukum maka pada umumnya adanya suatu piutang atau tagihan yang timbul dari kegiatan pemberian fasilitas kredit perbankan selalu dituangkan dalam wujud surat (tulisan) yaitu dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian kredit.

Surat perjanjian kredit yang dibuat oleh bank selaku kreditur dengan debitemnya mengatur dengan jelas dan tertentu mengenai subjek hukum yang terikat didalam perjanjian kredit. Jumlah kredit berikut dengan segala syarat dan ketentuan sehubungan dengan pembayaran kembali hutang debitem kepada bank serta jaminan kredit yang diberikan oleh debitem kepada bank untuk menjamin hutang yang dimaksud juga diatur dengan jelas dan tertentu didalam surat perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian surat perjanjian kredit itu dapat pula disepakati hal-hal yang mengatur penggantian subjek kreditur dan atau pengalihan piutang kreditur yang dimaksud di dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak ketiga. Namun pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur harus dilakukan sesuai dengan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 2.



## Hukum Perdata.

Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Dari hal tersebut dapat dipelajari bahwa yang diatur dalam pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah penyerahan tagihan atas nama dan benda-benda tak bertubuh lainnya.

Piutang merupakan benda tidak bertubuh. Untuk mengalihkan, suatu piutang diperlukan adanya suatu dokumen tertulis baik itu berupa akta otentik atau dibawah tangan. Keberadaan akta otentik atau dibawah tangan diperlukan sebagai cara menyerahkan atau mengalihkan hak milik atas piutang yang bersangkutan dari kreditur kepada pihak ketiga. Hal ini disebabkan karena penyerahan hak milik atas suatu benda tidak bertubuh tidak mungkin dilakukan dengan cara penyerahan fisik. Selain, adanya akta tersebut semata-mata untuk memberikan kepastian hukum mengenai telah beralihnya kepemilikan atas piutang dan menunjukkan kepada siapa debitur harus melakukan pembayaran atas hutangnya. Akan tetapi, dalam pengalihan piutang dilakukan secara *cessie*, pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur lama kepada pihak ketiga tidaklah mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuatnya dengan debitur. Perjanjian yang telah dibuat diantar debitur



dan kreditur yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu tetap berlaku dan mengikat bagi debitur dan bagi pihak ketiga selaku kreditur yang baru.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa setiap kebendaan seseorang, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, merupakan tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, dan merupakan jaminan atas seluruh hutang-hutangnya. Pasal tersebut menegaskan bahwa ketidakadaan suatu jaminan khusus untuk menjamin pelunasan suatu hutang tidaklah akan merugikan kreditur di dalam menagih penulisan atas piutangnya. Namun agar kepentingan kreditur lebih terlindungi di dalam menerima kembali pelunasan atas piutangnya tersebut maka kreditur pada umumnya meminta debitur untuk menyerahkan jaminan yang secara khusus diserahkan untuk kepentingan kreditur. Dengan adanya pemberian jaminan secara khusus yang menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur maka kreditur akan memiliki hak *preferen* di alam mengambil pelunasan atas piutangnya daripada para kreditur lainnya.

Hak kebendaan yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah hak gadai dan *hipotik*. Akan tetapi, di dalam perkembangannya pada saat ini dikenal pula hak tanggungan dan *fidusia* sebagai lembaga jaminan yang juga memberikan hak kebendaan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah



sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang meruoakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain<sup>4</sup>.

Hak tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu piutang yang dijamin. Oleh sebab itu, kelahiran, peralihan, eksekusi dan hapusnya hak tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihannya, dan hapusnya piutang yang dijamin. Untuk kemudahan dan kepastian pelaksanaannya eksekusi obyek hak tanggungan, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan hendaknya memenuhi prosedur atas spesialisitas dan publisitas<sup>5</sup> agar keberadaan lembaga jaminan hak tanggungan tersebut dapat secara efektif mengakomodasi kebutuhan kebutuhan kreditur di dalam mengamankan kredit yang disalurkan yang masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa jika piutang yang dijain dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrograsi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Dalam peralihan *cessie* dapat memudahkan debitur terkait hak tanggungan yang diberikan kreditur, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti merasa tertarik untuk

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 62

<sup>5</sup> Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asa-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 2009), hlm 38.



menuangkannya dalam bentuk penelitian karya ilmiah berupa skripsi dengan judul: **“Peralihan Piutang Cessie Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah dimaksudkan untuk penegasan masalah-masalah yang akan diteliti dalam penulisan skripsi sehingga memudahkan dalam penelitian untuk mencapai sasaran. Perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Akibat Hukum dalam Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Terhadap Jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Proses Peralihan Piutang Secara *Cessie* Terhadap Perjanjian Kredit?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian dikemukakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum pengalihan piutang secara *Cessie* terhadap jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui proses pengalihan piutang secara *Cessie* terhadap perjanjian kredit.

## **D. Manfaat Penelitian**



Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### A. Manfaat Teoritis

1. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum perdata, khususnya mengenai pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan.
2. Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi masyarakat untuk mengetahui tentang akibat hukum pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan.

#### B. Manfaat Praktis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan masyarakat. Khususnya dalam bidang hukum perdata berkaitan dengan pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya serta hukum perdata khususnya yang membahas tentang pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan.
3. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya pada masa mendatang.



## E. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1. Akibat Hukum Pengalihan dalam Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Terhadap Jaminan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur oleh undang-undang beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan maka hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berpindah dan beralih kepada pihak yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud.
2. Pengalihan Piutang Secara *Cessie* sebagaimana dipersyaratkan oleh undang-undang, akan dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang *Cessie*

##### 1. Pengertian *Cessie*

Dalam dunia bisnis perputaran modal merupakan indikasi bagi lancarnya sebuah usaha. Berdasarkan hal tersebut seringkali pengusaha memerlukan modal dalam jangka waktu cepat guna menjamin likuiditas usahanya, sehingga tidak lagi menunggu jatuh tempo atas piutang yang dimiliki untuk kemudian ditagih pembayarannya. Cara yang umumnya digunakan untuk memperoleh dana segar dalam waktu dekat atas piutangnya yang belum jatuh tempo tersebut adalah dengan jalan menjual piutang yang dimilikinya kepada pihak lain yang bersedia membelinya, umumnya dengan harga yang lebih rendah dari nilai tagihan yang akan dibayar oleh debitur pada saat jatuh tempo. Mengenai tinggi rendahnya harga juga tergantung dari likuid tidaknya piutang tersebut serta adanya jaminan yang menyertai piutang tersebut. *Cessie* adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang dimaksudkan di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>6</sup> Namun demikian,

---

<sup>6</sup>Soeharnoko dan Endah Artati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm 101.



kata *cessie* tidak terdapat di dalam undang-undang yang berlaku di Indonesia.

Di Indonesia *cessie* hanya dikenal dari doktrin-doktrin hukum dan juga yurisprudensi. Salah satu defenisi *cessie* yang dikenal di dalam ilmu huku adalah defenisi yang dikemukakan oleh vollmar. Defenisi *cessie* tersebut diterjemahkan oleh Tan Thing Kie sebagai suatu istilah yang lazim dipakai untuk penyerahan suatu piutang.<sup>7</sup>

Selain vollmar, ahli hukum lainnya, Schermer, juga memberikan defenisi mengenai *cessie*. Pendapat Schermer mengenai *cessie* kemudian diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai berikut: "*Cessie* adalah penyerahan suatu piutang atas nama yang dilakukan oleh kreditur yang masih hidup kepada orang lain; dengan penyerahan itu, orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut."<sup>8</sup>

Sedangkan menurut Scholten, *cessie* dapat ditinjau dari dua segi yaitu:

- a. Sebagai lembaga perikatan, yaitu sebagai lembaga penggantian kualitas kreditur.
- b. Sebagai bagian dari huku benda, yaitu sebagai cara untuk peralihan hak milik.<sup>9</sup>

Pandangan mengenai apa yang dimaksudkan dengan *cessie*

---

<sup>7</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: lcthiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm 688.

<sup>8</sup>J. Satrio, *Loc. Cit.*

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm 689.



juga dikemukakan oleh C. Asser. Meskipun Asser tidak secara tegas memberikan definisi mengenai *cessie*, namun dari pendapat yang dikemukakannya dapat disimpulkan *cessie* adalah pengambilalihan piutang. Pengambilalihan piutang tersebut tidaklah menghilangkan identitas dari utang itu dan pada umumnya tidak berpengaruh terhadap antara si berutang dengan si berpiutang.<sup>10</sup>

*Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.<sup>11</sup> Definisi *cessie* menurut Yahya Harahap dapat disimpulkan sebagai berikut: "*cessie* adalah pemindahan tagihan.

Dengan adanya *cessie* maka pembayaran yang dilakukan oleh debitur dilakukan bukan kepada diri kreditur asli melainkan kepada person kreditur pengganti atau *cessionaris* yang telah menggantikan kedudukan kreditur semula. Pembayaran yang dilakukan kepada *cessionaris* yang telah menggantikan kedudukan kreditur semula. Pembayaran yang dilakukan kepada *cessionaris* sama betul keadaannya seperti telah melakukan pembayaran in person kepada kreditur sendiri."<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Sulaiman Binol, *Pengajian Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta: Dian Rakyat, 2011), hlm. 579-580.

<sup>11</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014) hlm 71.

<sup>12</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2005), hlm 113.



Sedangkan menurut pendapat Munir Fuady, *cessie* adalah: “penyerahan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.”<sup>13</sup> Peralihan hak atas utang (*cession*), yaitu pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan. Peralihan hak atas utang dengan jaminan *fidusia* dialihkan oleh penerima fidusia lama kepada penerima *fidusia* baru (kreditur baru).<sup>14</sup>

Pasal 613 KUH Perdata diatur piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dimiliki oleh suatu tagihan atas nama adalah bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud. Jikapun dibuatkan suatu surat hutang, maka suatu hutang hanya berlaku sebagai alat bukti saja. Hal ini dikarenakan adanya surat hutang dalam bentuk apapun bukan merupakan sesuatu yang penting dari suatu tagihan atas nama. Dengan demikian, jika tagihan atas nama dituangkan dalam bentuk surat hutang, maka penyerahan secara fisik surat hutang itu belum mengalihkan hak tagih yang dibuktikan dengan surat yang bersangkutan. Untuk mengalihkan tagihan atas nama, dibutuhkan akta penyerahan tagihan atas nama yang dalam doktrin dan yurisprudensi disebut sebagai akta *cessie*. Pada *cessie* hak milik beralih dan dengan dibuatnya akta *cessie*, *levering* telah selesai.

---

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm

74.

<sup>14</sup> Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 87.



Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUH Perdata adalah hak tagih yang timbul dari adanya hubungan hukum pinjam meminjam uang antara pihak yang meminjamkan (si berpiutang) dengan pihak yang meminjam (si berhutang) atau dari suatu kegiatan penyaluran fasilitas kresit antara bank selaku kreditur dengan debiturnya. Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak tiga, dengan cara *cessie*.

Dari pendapat ahli diatas, bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihka piutang atas nama tanpa mengakibatkan perjanjian kredit/pinjam meminjam uang yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut menjadi hapus. *Cessie* merupakan suatu cara pengalihan dan/atau penyerahan hak milik dimana yang menjadi objek pengalihan yang dimaksud disini adalah piutang atas nama.

Pengalihan piutang atas nama secara *cessie* dapat terjadi sebagai *accessoir* dari suatu perjanjian pokok bilamana ada suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya dan dapat pula terjadi tanpa adanya suatu peristiwa hukum terlebih dahulu sehingga *cessie* tersebut bersifat *obligator* atas dirinya sendiri karena ia merupakan peristiwa hukum itu sendiri. Oleh karena hal mengenai perlu atau tidak adanya peristiwa hukum terlebih dahulu untuk dapat melakukan pengalihan atas suatu piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya tidak diatur di dalam Pasal 613 KUH Perdata tersebut maka tanpa adanya peristiwa



hukum yang mendahuluinya, akta *cessie* tetap dapat dibuat pengalihan piutang secara *cessie* tetap dapat dilakukan oleh kreditur kepada pihak ketiga yang akan menjadi kreditur yang baru.

*Cessie* dapat terjadi sebagai *accessoir* dari suatu peristiwa hukum seperti peristiwa hukum jual beli piutang yang dilakukan antara bank selaku kreditur dengan pihak ketiga yang kemudian menjadi kreditur yang baru. Jual beli piutang yang dimaksud di dalam penulisan ini adalah jual beli piutang dimana yang menjadi objeknya adalah piutang atas nama kreditur. Dalam hal ini, perjanjian jual beli piutang dilakukan oleh bank selaku kreditur dengan pihak ketiga selaku pembeli yang kemudian menjadi kreditur yang baru tersebut dengan perjanjian jual beli piutang yang terpisah dari perjanjian *cessie*.

Di dalam prakteknya, perjanjian jual beli piutang memang dimungkinkan untuk dibuat terpisah dari perjanjian *cessie*. Adapun yang menjadi alasannya adalah karena harga penjualan piutang atas nama yang disepakati oleh kreditur selaku penjual dengan pihak ketiga selaku pembeli hendak dirahasiakan dari debitur karena debitur dianggap tidak perlu mengetahui hal tersebut. Oleh sebab itu, yang dicantumkan di dalam pembayarannya oleh penerima *cessie* selaku kreditur baru dari debitur. Jumlah hutang mana yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagaimana yang disepakati di dalam perjanjian kredit. Apabila perjanjian *cessie* dibuat sebagai penyerahan (*levering*) sehubungan dengan perjanjian jual beli piutang, maka



perjanjian *cessie* merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang tersebut.

Perjanjian *cessie* dapat pula merupakan peristiwa hukum sehingga ia bersifat *obligator* atas dirinya sendiri. Keberlakuan *cessie* dapat tidak tergantung kepada ada tidaknya suatu peristiwa hukum dan perjanjian apapun juga. Selama *cessie* dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dan perjanjian *cessie* dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka *cessie* tetap dapat dilaksanakan.

Hal ini dapat terjadi apabila tidak terdapat perjanjian yang mendahului perjanjian *cessie*, dalam hal pengalihan piutang atas nama dilakukan atas kehendak kreditur semata dan bukan karena adanya suatu kesepakatan jual beli antara kreditur dengan pihak ketiga yang menerima pengalihan piutang itu maka perjanjian *cessie* tidak bersifat *accessoir* melainkan merupakan peristiwa hukum sehingga bersifat *obligator* atas dirinya sendiri. Keadaan ini sama halnya jika kesepakatan jual beli piutang atas nama dilakukan di dalam akta perjanjian *cessie*. Bilamana kesepakatan jual beli tersebut dituangkan dan diatur di dalam perjanjian *cessie* dan tidak terdapat perjanjian jual beli piutang atas nama yang terpisah dari perjanjian *cessie* hukum dan bersifat *obligator*.



## 2. Syarat Sah *Cessie*

Penyerahan piutang atas nama dengan cara *cessie* terdapat tiga pihak yaitu cedent sebagai kreditur yang lama dimiliki tagihan piutang atas nama, kemudian *cessionaris* sebagai kreditur yang baru menerima pengalihan piutang atas nama dan *cesus* sebagai debitur dalam hal ini hanya sebagai pihak yang menerima pemberitahuan atau memberikan persetujuan atas perjanjian *cessie* yang dibuat antara *cedent* dengan *cessionaris*.<sup>15</sup>

*Cessie* merupakan bentuk penyeahan piutang atas nama, maka terjadinya penyerahan harus didasarkan adanya alas hak (*rechttitel*) yang merupakan hubungan perdata yang mendasari adanya pengalihan hak. Alas hak tersebut terjadi karena hubungan *obligatoir* atau hubungan yang mengalihkan hak atas piutang tersebut. Pada umumnya hubungan *obligatoir* tersebut berupa perjanjian jual beli piutang atau tagihan. Dengan demikian terdapat dua perbuatan hukum dalam penyerahan piutang atas nama yaitu perjanjian jual beli yang merupakan alas haknya dan perjanjian *cessie* sebagai bentuk penyerahan piutang atas nama.<sup>16</sup>

Adanya dua perbuatan hukum yaitu hubungan *obligatoir* dan penyerahan haknya (*levering*), mengingat dalam penyerahan hak milik

---

<sup>15</sup> Akhmad Budi Cahyono, *Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama*, Jurnal: Lex Juristica/Vol.2/No.1/Desember 2008, hlm 16.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 17.



menganut system kausal (*causal sistem*).<sup>17</sup> Dalam sistem kausal hak milik belumlah beralih sebelum adanya penyerahan. Selanjutnya dalam kausal sah tidaknya penyerahan tergantung pada sah tidaknya perjanjian *obligatoirnya* yang menjadi dasar adanya penyerahan. Menurut system ini perjanjian baru menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak untuk saling menuntut jika ada salah satu pihak yang ingkar janji (*wanprestasi*), sedangkan untuk terjadinya peralihan hak milik harus dilanutkan dengan penyerahan. Khusus untuk piutang atas nama penyerahan tersebut dilakukan dengan cara *cessie*. Untuk penyerahan dengan cara *cessie* selain adanya alas hak, penyerahan juga harus dilakukan oleh orang yang berwenang untuk mengalihkan tagihan tersebut. Kewenangan tidak harus dilakukan oleh orang yang memiliki benda tersebut tetapi dapat juga dilakukan oleh orang lain yang diberikan kuasa dari orang yang berwenang. Mengenai dasar hukum hak dan kewenangan dalam mengalihkan hak milik diatur pada Pasal 548 KHU Perdata.

Menurut bentuknya, berdasarkan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *cessie* harus dilakukan dalam bentuk akta, dengan demikian untuk penyerahan piutang atas nama harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, baik otentik maupun dibawah tangan. Hal ini berbeda dengan perjanjian *obligatoirnya* yang menjadi dasar atau alas hak adanya *cessie*, tidak mensyaratkan harus dalam

<sup>17</sup> Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata*, (Jakarta: Ind Hill, 2015), hlm 133.



bentuk tertulis, sehingga bisa dilakukan secara lisan sebagaimana perjanjian pada umumnya. Disebabkan ada dua jenis perjanjian sebagai perjanjian *obligatoimya* dan perjanjian *cessie* sebagai bentuk penyerahan piutang atas nama, maka perjanjian *cessie* merupakan *accessoir* dari perjanjian yang menjadi alas haknya yaitu perjanjian jual beli, sehingga tidak dikemungkinan ada perjanjian *cessie* tanpa ada perjanjian *obligatoimya*. Jika perjanjian *obligatoimya* tidak sah atau batal maka *cessienya* juga mejadi tidak sah atau batal.<sup>18</sup>

Meskipun *cessie* telah sah dengan dibuatnya akta *cessie* yang mengakibatkan beralihnya hak tagih, tetapi untuk mengikat *cesus* atau debitur, berdasarkan Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata pengalihan tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau telah diakui atau disetujui oleh debitur (*betekening*). Kelalaian dalam pemberitahuan kepada *cesus* berakibat bahwa pembayaran tagihan yang dilakukan oleh *cesus* kepada *cedent* atau debitur lama tetap sah, asal *cessus* dengan jujur beranggapan bahwa *cedent* masih sebagai krediturnya.

### 3. *Cessie* Sebagai Objek Jaminan

Jaminan, umumnya selalu dihubungkan dengan pemberian kredit atau pinjaman. Suatu lembaga keuangan baik maupun bukan bank, di dalam memeberikan kredit atau pembiayaan umumnya meminta jaminan kepada debitur. Jaminan yang dimaksud disini bisa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

<sup>18</sup> Akhmad Budi Chyono, *Op. Ct*, hlm 17.



Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*Zekerheid*” atau “*Cautie*”. “*Zekerheid*” atau “*Cautie*” mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap hutang-hutangnya.<sup>19</sup> Jaminan segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.<sup>20</sup>

Jaminan kredit ialah segala sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>21</sup> Aminan dalam suatu pemberian kredit merupakan suatu usaha dari kreditur untuk memperkuat kedudukannya sebagai kreditur dalam arti mendapat jaminan yang lebih kuat walaupun hak-hak kreditur.

Pada umumnya sudah dijamin oleh kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 dan ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>22</sup> Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai, mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari debitur berdasarkan perjanjian kredit dan debitur.

---

<sup>19</sup> Salim HS. *Loc.Cit.*

<sup>20</sup> M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: rejeki Agung, 2012), hlm 148.

<sup>21</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2014), hlm 50.

<sup>22</sup> Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2011), hlm 11.



Keberadaan jaminan merupakan prasyarat untuk memperkecil risiko kreditur dalam penyaluan kredit. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali kredit atau pembiayaan yang telah diberikan kepada debitur, jaminan hendaknya dipertimbangkan dua factor, yaitu:

1. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangn. Jika kemudian hari terjadi waprestasi dari debitur, maka bank meiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
2. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk mellunasi seluruh kewajiban debitur.<sup>23</sup>

*Cessie* adalah suatu pengoperan hak tagih. Di dalam KUH Perdata untuk *cessie* digunakan istilah “penyerahan atas nama” dan mempunyai sifat yag dualistis. *Cessie* diatur dalam buku kedua di dalam bagian yag mengatur tentang kebendaan dari penyeahan pada benda bergerak karena perolehan hak milik, *cessie* dari sudut pandan berbeda, hukum perikatan dikategorikan sebagai suatu lembaga dan sarana hukum melalui mana terjadi penggantian kreditur, sama halnya seperti dalam subrogasi dan novasu subjek aktif.<sup>24</sup> *Cessie* ssebagai jaminan kredit, berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata

---

<sup>23</sup> Johannes Ibrahim, *Cross Default dan Cross Collatral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: Refika Aditama, 2014), hlm 71.

<sup>24</sup>Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotaritan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm 185.



dilakukan dengan dibuat dan ditandatangani akta *cessie*, baik berupa akta notaris maupun akta dibawah tangan.

Pembicaraan tentang *cessie* adalah pembicaraan atas Pasal 613 KUH Perdata, sekalipun dalam pasal tersebut tidak digunakan istilah *cessie*, untuk lebih jelasnya, kembali dikutip pada pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau bawah tangan, dengan mana hak-hak atas jebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Di dalam pasal tersebut diatur dua pokok, yaitu penyerahan “tagihan atas nama” dan “penyerahan benda tak bertubuh lainnya”. Adapun yang dimaksud dengan benda hak tak bertubuh lainnya adalah benda tak bertubuh yang bukan berupa tagihan atas nama dan bukan berupa tagihan. Sebab penyerahan tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) dan tagihan kepada *order* mempunyai cara sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (3) KUH Perdata.

Tagihan kepada *order* adalah tagihan kepada orang-orang tertentu kepada siapa tagihan harus dilunasi, tetapi disertai dengan hak untuk memindahkannya kepada orang lain melalui *endosmen*. Tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) adalah tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu. Untuk mudahnya orang menyebut tagihan atas nama sebagai semua tagihan yang bukan kepada *order* dan juga bukan tagihan atas tunjuk atau



*aan toonder.*

Seseorang yang mempunyai hak tuntutan akan piutang atas nama atau hak kebendaan tak bertubuh lainnya kreditur dapat mengalihkan hak piutang atas nama tersebut kepada pihak ketiga yang karena peralihan atau penyerahan tersebut, menggantikan kedudukan kreditur.<sup>25</sup> Adapun yang dimaksud dalam kebendaan tak bertubuh terdapat dalam pasal 411 KUH Perdata, yaitu:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai kebendaan bergerak
2. Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, baik bunga yang diabadikan, maupun bunga cagak hidup.
3. Perikatan-perikatan dan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat ditagih atau mengenai benda – benda bergerak.
4. Sero-sero atau andil-andil dalam persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda-benda yang bersangkutan dan perusahaan itu adalah kebendaan bergerak, akan tetapi hanya terhadap para pesertanya selama persekutuan berjalan.
5. Andil dalam perutangan atas beban negara Indonesia, baik andil-andil karena pendaftaran dalam buku besar, maupun sertifikat-sertifikat, surat-surat pengakuan hutang, obligasi atau surat-surat lain yang berharga, beserta kupon-kupon atau surat tanda bunga, yang termasuk didalamnya.

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 186.



6. Sero-sero atau kupon obligasi dalam perhutangan yang dilakukan Negara asing.<sup>26</sup>

Mengenai tagihan atas nama (*cessie* tagihan piutang) di sebutkan dalam Pasal 511 ayat (3) KUH Perdata yaitu perikatan-perikatan dan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat di tagih atau mengenai benda-benda bergerak.

Penggunaan *cessie* sebagai jaminan tidak bertentangan dengan asas-asas hukum jaminan, sebagaimana ternyata bahwa *cessie* piutang atas nama memiliki ciri-ciri sebagai gadai piutang atas nama , tetapi dikaenakan piutang atas nama tersebut telah meiliki nilai atau harga tertentu, maka penerma *cessie* tersebut telah meiliki nilai atau harga tertentu, maka penerima *cessie* (*cessioneris*) dapat langsung menguasai piutang atas nama tersebut (tidak bertentangan dengan Pasal 1154 KUH Perdata) dan karena kreditur (*cessioneris*) tidak harus melakukan penjualan atas piutang atas nama itu secara di muka umum atau lelang, dipasar atau bursa dan cara lain yang lazim dilakukan (sebagaimana yang dimaksud Pasal 1155 KUH Perdata), melainkan *cessioneris* dapat langsung mengeksekusi piutang atas nama tersebut *cessus*.

#### 4. Pengalihan Piutang *Cessie*

*Cessie* merupakan suaaatu cara pengalihan dan atau penyerahan hak milik dimana yang menjadi objek pengalihan yang dimaksudkan

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 187.



disini adalah piutang atas nama. Oleh karena hal mengenai perlu atau tidaknya adanya peristiwa hukum terlebih dahulu untuk dapat melakukan pengalihan atas suatu piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya tidak diatur di dalam Pasal 613 KUH Perdata tersebut, maka tanpa adanya peristiwa hukum yang mendahuluinya, akta *cessie* tetap dibuat dan pengalihan piutang secara *cessie* tetap dapat dilakukan oleh krediturnya kepada pihak ketiga akan menjadi kreditur yang baru.

Piutang yang timbul berdasarkan kegiatan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank merupakan suatu tagihan atas nama. Tagihan itu melibatkan dua pihak yaitu kreditur dan debitur. Adanya suatu tagihan disebabkan karena debitur tertentu berhutang kepada kreditur tertentu, yang kemudian dialihkan oleh kreditur tersebut kepada kreditur lainnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai penyerahan yaitu penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas (mengambil tindakan pemilihan) terhadap kebendaan tersebut.<sup>27</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut maka adanya surat perjanjian tertulis, baik itu berupa akta otentik maupun dibawah tangan, adalah merupakan sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi di dalam melakukan

---

<sup>27</sup> Rachmad setiawan dan J. Satrio. 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*. Jakarta: Gramedia. hlm 1.



pengalihan piutang atas nama. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata. Namun, keberadaan perjanjian *cessie* yang dibuat baik secara otentik atau dibawah tangan itu belum akan mengikat dan atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana hal mengenai telah dilakukannya pengalihan secara *cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui olehnya. Mengenai akibat-akibat *wanprestasi* ini juga terdapat dalam ketentuan KUH Perdata dalam Pasal 1236 dan Pasal 1234. Dalam pasal 1236 menyatakan bahwa si berutang apabila ia telah membawa dirinya kedalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

Akibat hukum dari perjanjian pengalihan piutang antara kreditur terhadap debitur berhak menerima segala hak, keuntungan, dan kepentingan atas piutang yang dilakukan oleh kreditur dan hanya diperbolehkan melakukan pengihan kredit atau piutang kepada pihak debitur. Pihak kreditur baru yang bukan bergerak dalam bidang bank sebagai penerima piutang hanya menjalankan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam memebuat perjanjian pengalihan piutang (*cessie*), yaitu memberikan teguran berupa surat peringatan, melakukan eksekusi, melakukan pengambilalihan jaminan atas dasar kesepakatan para pihak, dan dalam hal ini hanya menagih kredit kepada pihak debitur saja karena belum adanya peraturan



perundang-undangan yang mengatur mengenai perjanjian pengalihan piutang yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bergerak dalam bidang berbeda.

Dasar pengalihan piutang (*cessie*) dalam dunia perbankan kepada pihak ketiga sangat terikat dengan suatu perjanjian yang dilakukan oleh pihak debitur dan kreditur (pihak bank) terhadap suatu barang atau benda bergerak atau tidak bergerak. Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, atau menyetor sebagian dana berupa uang kepada pihak bank, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam proses pelaksanaan perkreditan, berdasarkan perjanjian yang telah dibuat bersama antara kreditur dan debitur, sesuai syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yaitu untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi persyaratan yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan diri, dan subyek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal pokok yang ada dalam perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.<sup>28</sup>

Selanjutnya yang menjadi syarat penting perjanjian adalah:

---

<sup>28</sup>Feronika Y. Yangin, *Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata*, Jurnal: Lex Privatum, Vol. IV/No.5/Juni/2016, hlm 83.



kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Pengertian kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, dimana perbuatan yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang yang telah dewasa, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap. Hal ini menyatakan bahwa adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang. Sebagai debitur, maka semua kewajiban yang diisyaratkan dalam perjanjian harus dilakukan atau dipenuhi agar tidak berdampak pada perbuatan yang melanggar hukum. Apabila pihak debitur ingkar janji (*wanpretasi*), maka pihak kreditur akan melakukan suatu upaya hukum agar tidak terjadi kredit macet, atau lampauan waktu penyetoran kewajiban oleh pihak debitur. Dalam perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan kebebasan berkontrak.

Dengan demikian pengalihan piutang (*cessie*) kepada pihak ketiga menurut KUH Perdata sebagaimana diketahui bahwa *cessie* adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain. Sehingga pengalihan hak dari kontrak atau piutang atau yang sering disebut dengan istilah *cessie* diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal istilah *cessie* diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu



perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum dan ketentuan hukum. Agar *cessie* dapat dilaksanakan maka *cessie* harus diberitahukan kepada *cesus* (pihak debitur dari piutang atas nama). Dalam model formulir yang diterbitkan bank, tercantum *cessie* sebagai jaminan diantara beberapa jaminan lain (gadai, dan hak tanggungan).

Dalam hubungan dengan pengalihan dan hak-hak yang terbit dari suatu kontrak, Pasal 613 KUH Perdata menentukan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui da diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*. Karena diatur dalam buku kedua KUH Perdata, maka lembaga *cessie* oleh hukum dikasukkan ke dalam wilayah kerja hukum benda. Hal ini adalah wajar, mengingat *cessie* adalah suatu cara pengalihan hak yaitu hak atas piutang. Namun demikian kaarena suatu ketika piutang beralih maka tentu pihak kreitur juga berganti dari



kreditur yang lama kepada kreditur yang baru sehingga dilihat dari segi bergantinya kreditur maka *cessie* juga termasuk ke dalam hukum kontrak, sehingga diatur juga oleh buku ketiga KUH Perdata.

Perjanjian *cessie*, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya. Jika di dalam perjanjian *cessie* yang diatur adalah mengenai pengalihan piutang atas nama, maka piutang atas nama tersebut merupakan objek perjanjian *cessie*. Sebagai objek dalam perjanjian *cessie*, yang diserahkan oleh kreditur selaku pemilik piutang kepada pihak ketiga selaku pembeli piutang adalah berupa piutang yang dimaksud. Piutang yang dialihkan didalam perjanjian *cessie* itu memberikan hak tagih kepada penerima *cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Dengan dibuatnya perjanjian *cessie*, maka kreditur lama selaku pemilik piutang telah melakukan kewajibannya menyerahkan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam perjanjian *cessie*.<sup>29</sup>

Meskipun penyerahan piutang telah dilaksanakan oleh kreditur lama selaku pemilik piutang kepada kreditur baru, akan tetapi jika setelah dibuatnya perjanjian *cessie* tersebut, karena suatu alasan yang sah, perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang itu ditetapkan pembatalannya oleh pengadilan akibat adanya permohonan pembatalan yang diajukan oleh pihak ketiga, dalam perjanjian *cessie*

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm 84.



tetap sah. Akan tetapi, sehubungan dengan hal itu, kreditur lama selaku pemilik piutang dapat dinyatakan telah melakukan tindakan *wanprestasi* atas perjanjian *cessie*.

Hal yang sama berlaku juga jika setelah perjanjian *cessie* dibuat ternyata di kemudian hari perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu batal demi hukum sehingga kreditur baru tidak dapat melakukan penagihan kepada debitur atas piutang yang dialihkan oleh kreditur kepadanya berdasarkan perjanjian *cessie* yang dimaksud, maka kreditur lama yang melakukan pengalihan piutang itu juga dapat dikatakan telah melakukan tindakan *wanprestasi*. Namun, batal demi hukum perjanjian kredit tidak menjadikan perjanjian *cessie* juga batal demi hukum. Perjanjian *cessie* yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dan memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sesuai dengan KUH Perdata, tetaplah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Pengalihan piutang dengan acara *cessie* mengalihkan juga hak dan wewenang kreditur lama kepada kreditur baru. Pengalihan ini terjadi juga terhadap jaminan hak tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang menimbulkan piutang yang dialihkan. Dalam hal hak tanggungan tersebut dibebankan untuk menjamin hutang debitur kepada satu kreditur berdasarkan satu perjanjian kredit, pengalihan hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan lebih mudah karena tidak perlu



melibatkan banyak pihak. Sebagai kreditur yang baru, pihak ketiga dapat dengan segera sertifikat hak tanggungan dan melakukan pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada dirinya.

Keadaan ini sedikit berbeda bilamana objek hak tanggungan tersebut juga menjamin hutang debitur kepada lebih dari satu kreditur. Dalam pendaftaran pengalihan hak tanggungan wajib dilakukan wajib dilakukan untuk memberikan hak *preferensi* kepada pemegang hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar.

Untuk melakukan pendaftaran pengalihan hak tanggungan, kreditur baru diwajibkan untuk membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu diantaranya adalah identitas pihak yang mengalihkan dan yang menerima pengalihan, perjanjian jual beli kredit (jika ada), perjanjian pengalihan piutang serta dokumen-dokumen kepemilikan yang telah berada di alam penguasaan kreditur lama.

## B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya UUPA (Undang- Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu: jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti hak eigendom,



hak *erpacht* atau hak postal, lembaga jaminannya adalah hipotik, sedangkan hak milik dapat sebagai obyek *credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materinya mengenai hipotik dan *credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan KUH Perdata dan Stb 1908 Nomor 542 Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan hipotik janji-janji dalam hipotik dan *credietverband*.<sup>30</sup>

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga hipotik dan *credietverband* dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya hak-hak barat sebagai obyek hipotik dan hak Milik dapat sebagai obyek *credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonvensi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Munculnya istilah hak tanggungan lebih jelas setelah Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang

---

<sup>30</sup> Sri Soedewi Masjehhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 2015), hlm 6.



diterima.<sup>31</sup> Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditur lain.<sup>32</sup>

Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

---

<sup>31</sup> WJS. Poerwadaminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PN Balai Pustaka, 2010), hlm 456.

<sup>32</sup> Soejono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa, dan Hak guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm 4.



3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.

## **2. Subjek dan Objek Hak tanggungan**

### **a. Pemberi Hak Tanggungan**

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Penyebutan "orang perseorangan" atau "badan hukum" adalah berlebihan, karena dalam pemberian hak tanggungan objek yang dijamin pada pokoknya adalah tanah, dan menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah baik orang perseorangan maupun badan hukum vide Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



## b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>33</sup> Penerima hak tanggungan, yang sesudah pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan, yang adalah juga kreditur dalam perikatan pokok, juga bisa orang perseorangan maupun badan hukum. objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomo 4 Tahun 1996,<sup>34</sup> terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah: apabila diperlukan harus dapat direalisasi untuk membayar hutag yang dijamin pelunasannya.

a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam

---

<sup>33</sup> M. Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Jakarta: Trisula, 2017), hlm 22.

<sup>34</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 273.



daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan.

b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan sehingga hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- 2) Termasuk hak yang di daftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- 3) Mempunyai sifat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijamin hutang akan dijual dimuka umum.
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Objek hak tanggungan menurut Pasal 27 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 adalah Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>35</sup>

### 3. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

---

<sup>35</sup>AP. Parlindungan., *Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hlm 124.



- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berapa atau disebut dengan *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996. Biarkanpun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam perjanjian kredit.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang- Undang Nomor 4 1996 memeberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>36</sup>

Ciri ciri hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 Sub 1 Undang-Undang Nomor 4 1996 tentang Hak Tanggungan, suatu Pasal yang hendak memberikan perumasan tentang Hak Tanggungan yang antara lain menyebutkan ciri:

a. Hak jaminan

---

<sup>36</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Adity.a Bakti, 2012), hlm 27.



- b. Atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan
- c. Untuk pelunasan suatu hutang
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan

Bila dibandingkan yang dikemukakan diatas maka ciri yang ditampilkan berbeda dasar pengaturannya yaitu Pasal 3 dan 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, sedangkan yang sama hanyalah mengenai kedudukan yang diutamakan.

#### 4. Sifat – sifat hak Tanggungan

1. Hak tanggungan mempunyai sifat yang didahulukan, yakni memiliki kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan: “hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2, dan juga di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan: “apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa



hak atas tanah, dapat diperjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

3. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>37</sup>
4. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir* dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 8 menentukan bahwa, “hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaanya ditentukan oleh adanya piutang pelunasannya”.
5. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu jaminan hutang, dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan: “hak tanggungan

---

<sup>37</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm 26.



dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang beraal dari beberapa hubungan hukum

6. Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam yangan siapapunn objek tersebut berada.
7. Hak memepunyai sifat dapat beralih dan dialihkan, dinyatakan pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan: “jika piutang yang dijamn dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, *subrograsi*, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.<sup>38</sup>
8. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah bersarkan Pasal 6 undang-Undang Nomor Tahun 1996, menentukan, “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama emepunyai hak untuk menjual hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelengan umum, serta mengambil mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

---

<sup>38</sup> Kartini Muljadi dan Gunawn Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 21015), hlm 105.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini merupakan rincian kegiatan yang dilakukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum. Penelitian ini akan dilaksanakan bulan Desember setelah dilakukan seminar proposal

Tabel 3.1 kegiatan Pelaksanaan Penelitian

No	Kegiatan	Pelaksanaan Penelitian											
		Desember			April			Mei			Juni		
		2019						2020					
1	Seminar Proposal	■											
2	Perbaikan Proposal				■								
3	Acc Perbaikan						■						
4	Penelitian								■				
5	Penulisan Skripsi									■			
6	Bimbingan Skripsi											■	
7	Seminar Hasil												■
8	Meja Hijau												■



## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris Rosana Lubis Medan, Jl. May. Jend. Sutoyo Siswomiharjo, No. 119 A, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara.

### B. Metode Penelitian

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma.<sup>39</sup> Dengan kata lain penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder lainnya, yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>40</sup> Suatu penelitian hukum normatif, bermaksud meneliti masalah tentang peralihan piutang atau *cessie* berdasarkan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Tahun 1996.

#### 2. Sifat Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum deskriptif, penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan memberi gambaran secara benar terhadap sifat-sifat suatu individu, masalah, keadaan atau kelompok tertentu untuk menentukan ada atau tidaknya suatu hubungan antara suatu masalah terhadap masalah lain dalam masyarakat serta untuk mengetahui penyebaran suatu masalah.

---

<sup>39</sup> Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2010), hlm 2.

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 2013 hlm 1.



### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang-Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini

Dalam penelitian ini, penulis juga melakukan wawancara langsung terhadap narasumber (Notaris) dikantor notaris Rosana Lubis, untuk mengkaji sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini, antara lain:

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu badan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan.<sup>41</sup>

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

---

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm 84.



## 1. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku ilmu hukum, jurnal ilmiah bidang hokum, laporan hukum, dan media cetak atau elektronik serta maupun literatul yang relevan dengan rumusan masalah.

## 2. Bahan Hukum Tersier

Selain menggunakan bahan hukum primer dan hukum sekunder, penelitian ini juga akan menggunakan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier merupak bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap dalam melakukan analisa terhadap suatu permasalahan. Bahan hukum tersier yang diguankan dalam penelitian ini antara lain KBBI, artikel-artikel hukum yang terkait dengan penelitian.

## 3. Analisis Data

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini peneliti harus melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

Karena peneliti melakukan penelitian normatif terhadap sistematik hukum, maka analisis data yang dipergunakan oleh penulis adalah analisa data dengan cara melakukan analisa terhadap pasal-pasal yang isinya merupakan kaedah hukum, dalam hal ini adalah analisis terhadap pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Setelah dilakukan analisa, serta hasil data dari penelitian maka dilakukan konstruksi data yang dilakukan dengan cara memasukkan



## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Akibat yang ditimbulkan dari adanya perjanjian *Cessie* diketahui bahwa Pihak Kreditur Lama tidak memiliki hak untuk menagih piutangnya kepada debitur karena hak tagih tersebut telah dialihkan kepada Kreditur Baru. Pihak Kreditur Baru memiliki hak menagih piutang kepada debitur. Pihak Kreditur Baru memiliki hak memberikan peringatan kepada debitur jika debitur tidak mau membayar. Akibat hukum perjanjian *Cessie* terhadap Kreditur Baru (*Cessionaris*) dan Kreditur Lama (*Cedent*) adalah berubahnya hak dan kewajiban dari Kreditur Baru (*Cessionaris*) dan Kreditur Lama (*Cedent*) sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUHperdata. pengalihan piutang *cessie* mengalihkan segala hak, kewajiban serta wewenang dari *cedent* (kreditur awal) kepada *cessionaris* (kreditur baru). pengalihan piutang ini mengakibatkan turut beralihnya segala hak, kewajiban dan wewenang terhadap perjanjian pengikatan jaminannya dalam hal ini hak tanggungan. Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa: "jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab yang lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru", dalam hal ini, beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan maka hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berpindah dan beralih kepada pihak yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Pengalihan pemegang Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dimana



Hak tersebut di daftarkan dengan menyerahkan dan/atau memperlihatkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan dari kreditur lama kepada kreditur yang baru.

2. Proses pengalihan piutang dilaksanakan melalui perjanjian bawah tangan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Tagih yang selanjutnya di legalisasi/waarmerking di Notaris. Pihak dalam perjanjian tersebut yaitu Kreditur Lama yang merupakan orang atau badan hukum dan Kreditur Baru. Selanjutnya setelah dilaksanakan perjanjian tersebut pihak debitur akan diberitahukan bahwa adanya perpindahan hak untuk menagih piutang dari Kreditur Lama ke Kreditur Baru. Dengan dilakukannya pengalihan piutang, segala ketentuan dan hubungan hukum yang diatur di dalam perjanjian kredit beralih dan mengikat kepada kreditur baru.

## B. SARAN

1. Para ahli hukum di Indonesia hendaknya dapat lebih meningkatkan kontribusinya di dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai cessie melalui karya-karyanya, baik yang berupa buku teks ataupun tulisan-tulisan ilmiah. Hal ini disebabkan karena kurangnya buku-buku di bidang ilmu hukum yang secara khusus membahas mengenai konsep hukum *cessie* dan permasalahan hukumnya di dalam praktek
2. Dalam pelaksanaan *Cessie*, sebaiknya terdapat pengawasan sehingga pelaksanaan *Cessie* sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara



dan terciptanya kepastian hukum. Hal ini dikarenakan cessie tidak hanya mengenai hal penyerahan suatu kebendaan tidak bertubuh saja melainkan juga berkaitan erat dengan hal mengenai perikatan

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- AP. Parlindungan, 2007. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Hartono Hadisoeparto, 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Herlin Budiono, 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotarian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio. 2009. *Cessie, Subrogative, Novatie, Kompensative dan Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni.
- J. Satrio. 2012. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Johannes Ibrahim. 2014. *Cross Default dan Cross collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: Refika Aditama.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2015. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media.
- Kartono. 2011. *Hak-Hak Jaminan Kredit*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Munir Fuady. 2006. *Hukum Tentang pembiayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Bahsan. 2012. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: rejeki Agung.
- M. Ridhwan Indra. 2017. *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*. Jakarta: Trisula.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.



- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Remy Sjahdeni. 2009. *Hak Tanggungan: Asa-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Rianto Adi. 2010. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.
- R. Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soeharnoko dan Endah Artati,. 2008. *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*. Jakarta: Kencana.
- Salim, HS. 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sulaiman Binol. 2011. *Pengajian Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Dian Rakyat.
- Sri Soedewi Masjehhoen . 2015. *Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty.
- Soejono dan H. Abdurrahman. 2008. *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa, dan Hak guna Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutarno. 2013. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Tan Thong Kie. 2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Icthiar Baru Van Hoeve.
- WJS. Poerwadaminta. 2010. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN Balai Pustaka.

## B. JURNAL

- Akhmad Budi Cahyono, *Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang atas Nama*, Jurnal: Lex Jurnalica/vol.2/No.1/ Desember/2008.
- Dessy Andiyaningsih, *Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan*. Jurnal Akta Vol 5/ No.1 /Maret/ 2018.
- Feronika Y. Yangin, *Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata*, Jurnal: Lex Privatum, Vol. IV/No.5/Juni/2006.



## C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang HAK Tanggungan Aras Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004

## D. WEBSITE

[http://www.notaris\\_indonesia@yahoogroups.com](http://www.notaris_indonesia@yahoogroups.com), Diakses pada 24 Februari, 2020



## Lampiran 1

### DAFTAR ISTILAH DAN SINGKATAN

Cessie	Pengalihan Piutang
Cessionaris	Kreditur Baru
Cedent	Kreditur Lama
Accessoir	Perjanjian Tambahan
Levering	Penyerahan Hak
Wanprestasi	Ingkar Janji
Cesuss	Debitur
Erpacht	Hak Postal
Condition Precedent	Syarat-Syarat Tangguh
Security Agent	Agen jaminan
Akta Otentik	Akta Dibawah Tangan
Library Research	Studi Kepustakaan
HGU	Hak Guna Usaha
HGB	Hak Guna Bangunan
HMSRS	Hak Milik atas Satuan Rumah