

**TANGGUNG JAWAB *CESSIONARIS* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
CESSIE TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA
KREDIT**

(Studi Kasus: PT. Semangat Anugerah Mandiri)

SKRIPSI

OLEH

KHOSYFUL FIKRI

218400083



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

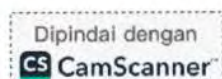
2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/5/26



Access From (repositori.uma.ac.id)4/5/26

**TANGGUNG JAWAB *CESSIONARIS* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
CESSIE TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA
KREDIT**

(Studi Kasus: PT. Semangat Anugerah Mandiri)

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas
Hukum Universitas Medan Area.



i

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tanggung Jawab Cessionaris dalam Transaksi Jual Beli Cessie
Terhadap Objek Hak Tanggungan Pada Sengketa Kredit (Studi Kasus : PT
SEMANGAT ANUGERAH MANDIRI)

Nama : Khosyful Fikri

NPM : 218400083

Disetujui Oleh :
Dosen Pembimbing

Dr. Rafiqi, SH, MM., M.Kn

Diketahui :
Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Citra Ramadhan, S.H. M.H

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang telah saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum merupakan hasil karya tulis ilmiah saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari karya tulis ilmiah orang lain, telah saya cantumkan sumber kutipan tersebut secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika dalam penulisan karya tulis ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik dan sanksi lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 23 September 2025



Khosyful Fikri

218400083

iii


PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Meda Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khosyful Fikri
NPM : 218400083
Program Studi : Studi Ilmu Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusiv-royalty-freeright) atas skripsi saya yang berjudul : **Tanggung Jawab Dalam Transaksi Jual Beli Cessie Terhadap Objek Hak Tanggungan Pada Sengketa Kredit**. 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, 23 September 2025


Khosyful Fikri

218400083

iv

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB *CESSIONARIS* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI *CESSIE* TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA KREDIT

(Studi Kasus: PT. Semangat Anugerah Mandiri)

OLEH

KHOSYFUL FIKRI

218400083

Peralihan piutang melalui mekanisme *cessie* sering menimbulkan permasalahan hukum di Kota Medan karena kurangnya pemahaman debitur mengenai sahnya peralihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru. Hal ini penting karena *cessie* digunakan sebagai upaya terakhir penyelamatan aset perbankan ketika terjadi kredit macet. Permasalahan yang sering terjadi di kota medan mengenai *cessie* adalah ketidak tahuan debitur bahwasanya peralihan piutang bisa terjadi antara kreditur lama dengan kreditur baru yang bertujuan untuk menyelamatkan aset perbankan yang mengalami kredit macet sehingga *cessie* adalah jalan terakhir yang dilakukan kreditur lama setelah pelaksanaan lelang hak tanggungan. yang menjadi sasaran *cessie* adalah debitur yang menunggak pembayaran piutang kepada kreditur. metode yang dilakukan adalah penelitian kualitatif yang berfokus kepada pemahaman yang mendalam dan interpretasi dari data. Hasil dari penelitian ada tahapan yang harus dijalankan dalam pelaksanaan *cessie* yaitu 1. Adanya pengikatan Jual Beli Piutang, 2. Adanya Pengikatan Pengalihan Piutang, 3. Surat Pemberitahuan Peralihan Kreditur, 4. Balik Nama Hak Tanggungan yang berada di Sertifikat, 5. Surat Peringatan 1,2, dan 3, 6. Pengajuan Lelang dan Tanggung Cessionaris dalam Transaksi Jual Beli *Cessie* yaitu 1. Memastikan Keabsahan *Cessie* melalui Pembuatan Akta Otentik serta mengirimkan pemberitahuan kepada debitur, 2. Keabsahan terhadap Hak Tanggungan yang masih berlaku dan tidak dapat dibatalkan serta Sertifikat Hak Tanggungan yang masih sah dan terdaftar di Kantor Pertanahan, 3. Tanggung Jawab dalam Menagih dan Mengeksekusi Hak Tanggungan. Kesimpulannya Debitur harus lebih mendalami Perjanjian Kredit Perklausula yang ada supaya menghindari ketidaktahuan mengenai *cessie* yang juga diatur dalam Perjanjian Kredit yang disepakati bersama antara Kreditur dengan Debitur yang pada hakikatnya memiliki kekuatan hukum secara perdata.

Kata Kunci: *Cessionaris, Jual Beli cessie, dan Hak Tanggungan.*

ABSTRACT

**RESPONSIBILITY OF CESSIONARY IN CESSIE SALE-PURCHASE
TRANSACTION TOWARDS MORTGAGE OBJECT IN CREDIT DISPUTES
(Case Study: PT. Semangat Anugerah Mandiri)**

**BY
KHOSYFUL FIKRI
218400083**

The transfer of receivables through the cessie mechanism often causes legal problems in Medan City due to the debtor's lack of understanding regarding the validity of the transfer of receivables from the old creditor to the new creditor. This is important because cessie is used as a last resort to save banking assets when bad credit occurs. The problem that often occurs in the city of medan regarding cessie is the debtor's ignorance that the transfer of receivables can occur between the old creditor and the new creditor which aims to save banking assets that have bad credit so that cessie is the last resort taken by the old creditor after the implementation of the auction of mortgage rights. the target of cessie is debtors who are in arrears in paying receivables to creditors. the method used is qualitative research which focuses on deep understanding and interpretation of the data. The results of the research show that there are stages that must be carried out in the implementation of cessie, namely 1. The existence of a Sale and Purchase of Receivables binding, 2. The existence of a Transfer of Receivables binding, 3. Notification Letter of Transfer of Creditor, 4. Title Transfer of Mortgage Rights located on the Certificate, 5. Warning Letters 1, 2, and 3, 6. Submission of Auctions and Cessionary Responsibilities in Cessie Sale and Purchase Transactions, namely 1. Ensuring the validity of the Cessie through making an authentic deed and sending a notification to the debtor, 2. The validity of the Mortgage Rights that are still valid and cannot be canceled and the Mortgage Rights Certificate that is still valid and registered at the Land Office, 3. Responsibility in Collecting and Executing Mortgage Rights. In conclusion, the Debtor must further explore the existing Credit Agreement Clauses in order to avoid ignorance of cessie which is also regulated in the Credit Agreement mutually agreed between the Creditor and the Debtor which in essence has civil legal force.

Keywords: Assignee, Sale and Purchase of Cessie, and Dependent Rights.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

i. Data Pribadi

Nama : Khosyful Fikri
Tempat/Tanggal Lahir : Medan/ 19 Juli 2003
Alamat : Jl Dusun 1 Desa Perbarakan
Agama : Islam
Status : Mahasiswa

ii. Data Orang Tua

Nama Ayah : Sukri
Nama Ibu : Hasnawati Nasution
Anak Ke : Ke- 2

iii . Data Pendidikan

SD : YPI Sd Nur Fadhilla.
SMP : SMP Negeri 38 Medan.
SMA : YPN Brigiend Katamso II.
PERGURUAN TINGGI : Universitas Medan Area (Lulus Tahun 2025)

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerahnya yang telah memberikan segala nikmat baik Kesehatan, pengetahuan, kekuatan, dan kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini memiliki judul **“TANGGUNG JAWAB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI CESSIE TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA KREDIT STUDI (BALAI LELANG PERMATA GEMILANG”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Dalam hal penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa banyaknya kesulitan dalam penulisan yang dihadapi namun berkat usaha dan dukungan dari berbagai pihak sehingga akhirnya peneliti dapat menyelesaikan walaupun masi jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti menerima segala kritik serta saran yang membangun untuk memperbaiki penelitian ini.

Pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah membantu dan mengarahkan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu peneliti menyampaikan banyak terima kasih 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. Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Ibu Dr. Rafiqi, SH, MM., M.Kn selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan yang sangat membantu penulis.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
5. Bapak Aldi Subhan Lubis S.H, M.Kn selaku Dosen Sekretaris

6. Bapak Prof. Dr. Taufiq Siregar S.H, M.Hum Selaku Dosen Ketua Penguji
7. Bapak Dr. Azwir Agus S.H, M.Hum Selaku Dosen Pembanding
8. Seluruh Staf dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan dan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Teristimewa orang tua peneliti Ayahanda Sukri dan Ibunda Hasnawati Nasution yang telah memberikan semangat serta doa dan dukungannya serta kasih sayang kepada peneliti.
10. Rekan-Rekan peneliti yang saya banggakan seangkatan stambuk 2021 sore Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang tidak dapat saya ucapkan satu persatu.
11. Terima kasih juga kepada Club Kebanggaan saya yaitu The Red Devils atau yang di kenal Manchester United yang telah mengajarkan banyak hal terutama soal kesabaran dalam membangun masa depan serta kalah bukan berarti lemah melainkan sebuah proses kemajuan di masa yang akan datang serta jadikan hinaan ataupun makian untuk jadi pondasi tetap berjalan untuk menunjukkan bahwa kita mampu untuk mengalahkan semua nya asal kita tetap berusaha. Adio's

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan serta motivasi kepada peneliti. Semoga Tuhan membalas kebaikan kalian dan selalu melindungi serta memberkati kita semua.

Medan, 23 September 2025

Penulis



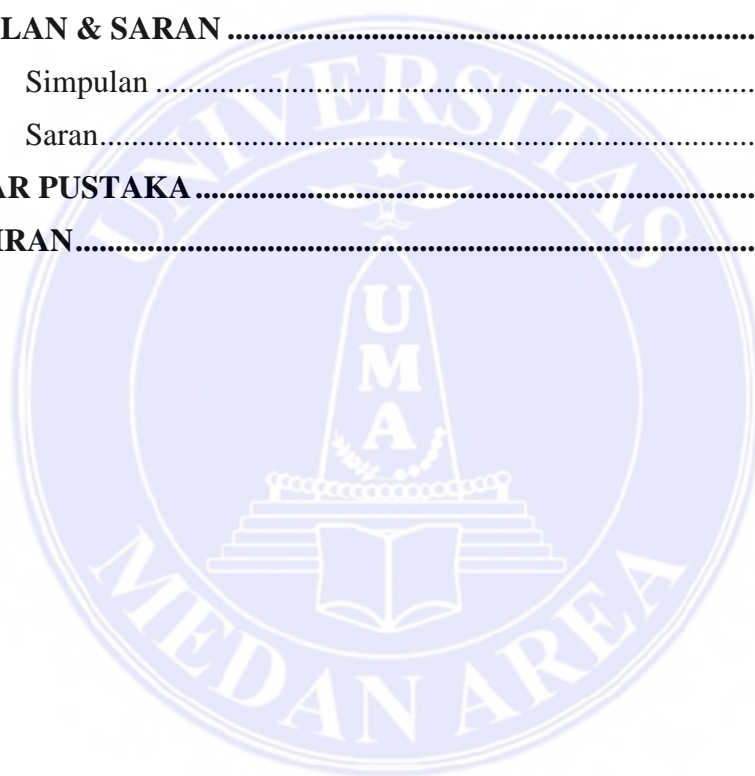
KHOSYFUL FIKRI

218400083

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.5 Keaslian Penelitian.....	14
TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Tinjauan Umum Tentang <i>Cessie</i>	17
2.1.1. Pengertian <i>Cessie</i>	17
2.1.2. Asas-asas dalam <i>Cessie</i>	19
2.1.3. Syarat-Syarat <i>Cessie</i>	23
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	26
2.2.1. Pengertian Tentang Hak Tanggungan.....	26
2.2.2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	28
2.2.3. Karakteristik dan Asas-asas Hak Tanggungan.....	30
BAB III.....	43
METODE PENELITIAN	43
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	43
3.1.1 Waktu Penelitian	43
3.1.2 Tempat Penelitian.....	44
3.2 Metode Penelitian.....	44
3.2.1 Jenis Penelitian.....	44

3.2.2 Sifat Penelitian	44
3.3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.3.4 Analisis Data	46
BAB IV	47
PEMBAHASAN	47
4.1 Mekanisme Jual Beli <i>Cessie</i> Dalam Sengketa Kredit di PT Semangat Anugerah Mandiri	47
4.2 Tanggung Jawab Hukum <i>Cessionaris</i> Dalam Transaksi Jual Beli <i>Cessie</i> Terhadap Objek Hak Tanggungan di PT Semangat Anugerah Mandiri.	65
BAB V.....	80
SIMPULAN & SARAN	80
5.1 Simpulan	80
5.2 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	85



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Besarnya peran perbankan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga pembiayaan yang menyalurkan kredit kepada masyarakat sebanding dengan risiko yang harus dihadapi, terutama ketika terjadi wanprestasi, seperti kredit macet. Kondisi ini mendorong pihak perbankan untuk melakukan langkah antisipatif guna mencegah meluasnya dampak dari kredit bermasalah. Salah satu cara yang dapat ditempuh oleh perbankan sebagai kreditur untuk menyelamatkan kredit macet adalah dengan mengeksekusi objek jaminan, yang salah satunya dapat dilakukan melalui pengalihan piutang dengan mekanisme *cessie*.¹

Dalam menjalankan fungsinya bank harus menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Asas dan Prinsip-prinsip Perbankan yang menjadi dasar hubungan antara bank dan nasabah. Asas dan Prinsip perbankan tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yang menyatakan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.² Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 menjelaskan definisi dari perbankan,

1 D. Hertanto, W. Wiryomartani and D. Erni, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG, *Indonesian Notary*, Vol. 2 No. 3, (2018), hal. 163-164

² Eri Eka Sukarini, Shofi Juliastuti, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pencairan Dana Nasabah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Tentang Perbankan, *Yustitia*, Vol. 7 No. 1, (2021), hal. 100

bahwa perbankan merupakan “Segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian terdapat asas-asas hukum yang perlu diperhatikan,³ diantaranya: asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, dan asas perlindungan. Keseluruhan asas ini saling berkaitan satu dengan yang lainnya, tidak dapat dipisah-pisahkan, diterapkan secara bersamaan, berlangsung secara proporsional dan adil, dan dijadikan sebagai bingkai mengikat isi perjanjian tersebut.⁴ Dalam hal ini salah satunya adalah Perjanjian kredit perbankan harus tunduk kepada hukum perjanjian yang termuat di dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan dimana ketentuan Pasal 1338 serta Pasal 1320 berlaku dalam perjanjian tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang yang bersifat konsensual. Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi syarat dari bank, salah satunya adalah adanya jaminan kredit, oleh karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera

³ Syamsudin M. Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, (Jakarta: Tatanusa, 2012), hal. 1

⁴ Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Binamulia Hukum*, Vol. 7 No. 2, (Desember 2018), hal. 108

janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁵

Kebutuhan manusia semakin mendesak ternyata melahirkan berbagai macam cara demi memenuhi kebutuhan tersebut, salah satu caranya adalah dengan pinjam-meminjam, entah itu barang, uang dan lain sebagainya. Manusia dalam memperjuangkan kebutuhannya, bisa saja timbul masalah yang mengakibatkan adanya ketidakharmisan atau ketidakseimbangan yang dapat mengganggu ketentraman orang perseorangan, anggota masyarakat dan badan hukum. Untuk itu diperlukan hukum yang merupakan serangkaian aturan-aturan yang mengatur tingkah laku manusia dan badan hukum sebagai subjek hukum, yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman hidup dalam bermasyarakat, sehingga setiap orang dapat memenuhi kebutuhan hidupnya baik secara kebutuhan spiritual, kebutuhan intelektual maupun kebutuhan finansial.⁶

Kebutuhan finansial setiap orang dapat dipenuhi dengan berbagai cara seperti dengan pinjam meminjam atau melakukan jual beli. Transaksi pinjam meminjam khususnya mengenai uang terdapat setidaknya ada 2 pihak yakni terdapat debitor sebagai pihak yang ingin meminjam dan pihak kreditor sebagai pihak yang memberikan pinjaman, artinya dalam hal ini debitor memiliki utang kepada kreditor dan kreditor memiliki piutang yang pelunasannya di bayar oleh debitor. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menjelaskan mengenai transaksi pinjam meminjam termasuk kedalam Buku ke-III

⁵ *Op. Cit.* Syamsudin M.Sinaga, hal. 1

⁶ *Ibid*

yakni mengenai perikatan, untuk syarat sahnya sebuah perjanjian harus dipenuhi unsur yang ada di dalam Pasal 1320 KUHperdata yakni:⁷

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal
 - a. Pasal 1321 KUHperdata kemudian menjabarkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Sementara dalam Pasal 1330 KUHperdata menjelaskan bahwa tak cakap untuk membuat perikatan adalah Orang yang belum dewasa.
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
 - c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.⁸

Perbankan di dalam melakukan perjanjian kredit selalu berharap kepada debitur agar dapat memuhi kewajibannya tepat waktu sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati Bersama. Kebanyakan di lapangan tidak semua pemberian kredit berjalan dengan lancar yang pada artinya apabila pemberian kredit tidak berjalan lancar pada berujung pada adanya kredit bermasalah yang sering disebut dengan kredit macet. Kredit yang bermasalah terjadi karena debitur tidak

⁷ Ridwansyah, M. Azis. "Akibat Hukum Perjanjian Cessie Yang Memuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/PDT. G/2017/PN. TNG)." Indonesian Notary, Vol. 4 No. 2, hal. 326

⁸ *ibid*

mampu membayar kewajibannya tepat pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Banyak hal yang dapat mempengaruhi kegagalan bayar debitur yang menyebabkan terjadinya kredit macet misalnya karena debitur mengalami gangguan finansial terhadap usaha yang ditekuni, atau masalah keuangan keluarga yang berkurang dikarenakan pemasukan yang terganggu ataupun memang debitur tersebut sengaja tidak membayar kewajibannya karena karakter debitur itu sendiri tidak baik. Mengatasi kredit yang bermasalah perbankan pada sejatinya telah diberikan perlindungan atau jaminan hukum yang telah diberikan Undang-Undang seperti di dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak ataupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada ataupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan ataupun jaminan atas segala hutangnya” jaminan yang dimaksud di dalam Pasal 1131 KUH Perdata tersebut secara prinsip masi sangat bersifat umum yang berarti apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya akan dibagi secara seimbang sesuai besarnya hutang piutang masing-masing kreditur.⁹

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan, jaminan diartikan sebagai bentuk keyakinan atau itikad baik serta kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit. Dengan demikian, jaminan memiliki kaitan yang erat dengan hubungan utang piutang. Dalam praktik pemberian kredit, pihak kreditur atau perbankan umumnya meminta

⁹ S.Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, (Semarang: Cv Lawana, 2024), hal. 4-6

debitur untuk menyerahkan jaminan berupa harta atau kekayaan sebagai bentuk perlindungan apabila di kemudian hari debitur tidak mampu melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Harta jaminan yang telah dijadikan agunan akan digunakan untuk melunasi utang melalui mekanisme yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu dengan cara penjualan melalui lelang. Hasil lelang tersebut digunakan untuk membayar utang debitur, dan apabila masih terdapat kelebihan dana, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur.¹⁰

Keterkaitan antara perjanjian kredit dan pengalihan piutang melalui mekanisme *cessie* muncul sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, yaitu ketidakmampuannya dalam memenuhi kewajiban untuk membayar atau melunasi utangnya kepada kreditur. *Wanprestasi* dapat diartikan sebagai tidak terpenuhinya suatu janji, baik karena kesengajaan maupun karena alasan yang tidak disengaja. Dalam konteks hukum perjanjian, wanprestasi berarti tidak adanya pelaksanaan atas prestasi, yaitu kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam isi perjanjian. Dalam Bahasa Indonesia, istilah prestasi dapat dipahami sebagai pelaksanaan janji, sedangkan wanprestasi merujuk pada tidak dilaksanakannya janji tersebut.¹¹

Cessie merupakan istilah yang berasal dari doktrin hukum untuk merujuk pada tindakan pengalihan hak atas nama, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pengalihan tersebut dilakukan melalui pembuatan suatu akta yang dikenal dengan nama akta *cessie*. Adapun bunyi Pasal 613 KUH Perdata adalah “Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-

¹⁰ *Ibid*

¹¹ D. Hertanto, W. Wiryomartani, D. Erni, *Op. Cit*, hal. 169

barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya penyerahan utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu”.¹²

Menurut Subekti, *cessie* merupakan salah satu cara pemindahan piutang atas nama, di mana piutang tersebut dialihkan oleh kreditur lama kepada pihak lain yang kemudian menjadi kreditur baru. Dalam proses ini, hubungan hukum utang piutang tidak terputus atau dihapuskan sama sekali, melainkan dialihkan sepenuhnya kepada kreditur baru. Dalam praktik *cessie*, terdapat setidaknya tiga pihak yang terlibat, yaitu:¹³

1. Pihak yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur lama)
2. Pihak yang menerima penyerahan (*cessionaris*)
3. Pihak yang mempunyai hutang (debitur)

Pengalihan piutang melalui mekanisme *cessie* tidak dapat dipisahkan dari peran notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Dalam kapasitasnya tersebut, notaris memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam rangka upaya penyelamatan terhadap kredit macet. Oleh karena itu, seorang notaris dituntut untuk

¹² D. H. Richard, D. A. Silviana, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: Cendekia Press, 2023), hal. 69

¹³ *Ibid*, hal. 71

memiliki pengetahuan yang mendalam, tingkat ketelitian yang tinggi, serta sikap profesional dan rasa tanggung jawab yang besar. Selain itu, notaris juga harus menjunjung tinggi sumpah jabatannya demi kepentingan masyarakat dan negara, guna menjamin adanya kepastian hukum.¹⁴

Ketidak efektifan dalam penyaluran fasilitas kredit atau adanya kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi dalam kegiatan perkreditannya menjadi beberapa alasan yang mendorong bank untuk mengalihkan piutangnya, salah satunya dengan menjual kredit tersebut kepada pihak ketiga. Namun, dalam pelaksanaan pengalihan hak melalui *cessie*, sering muncul persoalan terkait kewajiban pemberitahuan kepada debitur. Sesuai dengan ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata, agar perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.¹⁵

Dalam pengalihan hak tagih kepada pihak ketiga melalui *cessie* berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata yang banyak digunakan oleh pihak perbankan maka selayaknya dibuat dalam bentuk akta otentik maupun di bawah tangan dan terutama harus diberitahukan kepada debitur (*cessus*) secara tertulis dan diakui dan disetujui oleh debitur (*cessus*) dan hanya untuk tagihan yang sudah ada. Secara

¹⁴ Dicky Hertanto, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG, Indonesian Notary, Vol. 2 No. 3 (2018), hal. 169

¹⁵ Retno Sri Astuti, Pengalihan Hak Tagih dengan Cessie, (2022), <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-sidoarjo/baca-artikel/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html>, diakses pada 21 April 2025 Pukul 13.54 WIB

prinsip pada mekanisme *cessie*, pihak kreditur baru (*cessionaris*) harus memberitahukan adanya pengalihan hak tagih kepada debitur, sehingga apabila terjadi pembayaran yang dilakukan oleh debitur kepada debitur lama karena tidak adanya pemberitahuan kepada debitur, maka pembayaran sebagaimana dimaksud dianggap sah dan berlaku. Di samping itu, *cessie* tidak menghapus kewajiban debitur terhadap utang piutang, *cessie* hanya pengalihan hak Kreditur lama kepada kreditur baru. Pemberitahuan akan dilaksanakannya pengalihan hak tagih dilakukan untuk memenuhi Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata.¹⁶

Dengan dibuatnya perjanjian *cessie*, kreditur lama sebagai pemilik piutang dianggap telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan piutang sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut. Namun, meskipun piutang telah dialihkan kepada kreditur baru, apabila kemudian perjanjian kredit yang menjadi dasar timbulnya piutang tersebut dibatalkan secara sah atas permohonan pihak ketiga, maka perjanjian *cessie* tetap dinyatakan sah. Dalam kondisi ini, kreditur lama dapat dianggap telah melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian *cessie*. Meskipun perjanjian kredit tersebut dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum, hal tersebut tidak serta-merta menyebabkan perjanjian *cessie* juga batal. Selama perjanjian *cessie* dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, maka perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.¹⁷

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit karena suatu perjanjian disebut sebagai

¹⁶ D. H. Adjie , “Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan *Cessie*”, Yogyakarta: Cv Bintang Semesta Media, (2021).

¹⁷ *Ibid*

perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir* yaitu apabila timbul karena adanya hutang pokok. Keberadaan perjanjian *accessoir* ditentukan oleh perjanjian pokoknya dengan keabsahan perjanjian pokok tersebut keabsahan perjanjiannya mempengaruhi keabsahan perjanjian *accessoir*nya. Dengan demikian terdapat keterkaitan dan ketergantungan yang sangat erat antara perjanjian *accessoir* dengan perjanjian pokoknya.

Salah satu contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pengikatan jaminan yang timbul karena adanya perjanjian kredit. Perjanjian ini baru ada apabila di dalam perjanjian kredit ditetapkan untuk dibuat suatu perjanjian pengikatan jaminan antara kreditur dengan debitur dengan demikian eksekusi terhadap perjanjian pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan apabila perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya tidak sah atau cacat hukum. 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 itu sama. Namun apabila antara debitur dan kreditur mencantumkan di dalam perjanjian yang dibuatnya ditetapkan ketentuan mengenai diperlukannya persetujuan lebih dulu dari debitur dalam hal kreditur akan mengalihkan piutangnua maka persetujuan debitur barulah menjadi sesuatu yang mutlak diperlukan dalam hal adanya pengalihan piutang.¹⁸

¹⁸ J. Satrio, *Cessie, Subrogative, Novatitie, Kompensative dan Percampuran Hutang*, (Bandung : Alumni 2014). hal. 172-174

Dalam proses pengalihan piutang, debitur tidak berperan secara aktif. Namun, Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata menetapkan bahwa pengalihan atau penyerahan piutang baru akan memiliki akibat hukum dan mengikat debitur apabila pengalihan tersebut telah diberitahukan kepada debitur atau disetujui serta diakui secara tertulis oleh debitur. Oleh karena itu, pemberitahuan kepada debitur mengenai pengalihan piutang menjadi hal yang penting, agar perjanjian pengalihan tersebut beserta seluruh akibat hukumnya dapat berlaku dan mengikat debitur yang bersangkutan.¹⁹

Diwilayah Sumatera Utara khususnya Kota Medan masi banyak debitur yang masih belum mengerti ataupun paham mengenai adanya *cessie* atau peralihan tagihan atas nama atau disebut juga peralihan pemegang Hak Tanggungan yang menyebabkan debitur kebingungan sehingga diajukannya gugatan kepada Pengadilan Negeri yang berada di wilayah Sumatera Utara khususnya Kota Medan dikarenakan ketidaktahuan mengenai *cessie* sehingga membuat banyak kerugian baik secara materil, waktu, dan lain sebagainya yang dapat timbul baik dari Kreditur Lama, Kreditur Baru, serta debitur yang diawali karena gugatan yang dibuat biasanya oleh debitur karena merasa kaget atas surat-surat yang harus diberikan dari Kreditur Baru.

Masih banyak debitur awam yang tidak memperhatikan serta mengingat dampak yang dapat ditimbulkan dari Kredit Macet dikarenakan pembayaran debitur yang tertunggak dapat dialihkan dari Kreditur Lama kepada Kreditur yang baru

¹⁹ Puteri Nataliasari, Tesis: Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia, Universitas Indonesia, (2010), file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/digital_2017-2_131027-T27405-Puteri%20Nataliasari.pdf, diakses pada 21 April 2025 Pukul 14.19 WIB

yang didasari pada Perjanjian Kredit yang mengikat antara Debitur terhadap Kreditur yang memperbolehkan pemberi kredit untuk dapat langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh debitur dan/atau penjamin kepada Kreditur baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kreditur dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban atau utang debitur kepada Kreditur dan jika ada sisa dari penjualan tersebut akan dikembalikan kepada debitur atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan.

Debitur mungkin tidak memahami apa yang menjadi isi dari perjanjian yang dituangkan kedalam Perjanjian Kredit sehingga apabila terjadi nya peralihan pemegang Hak Tanggungan dari kreditur yang lama menjadi kreditur yang baru debitur yang ada di wilayah Sumatera Utara khususnya Kota Medan banyak melakukan protes atau merasa bingung mengapa bisa terjadi ditambah pengetahuan mengenai *cessie* masi banyak yang belum mengerti sehingga masi banyaknya asumsi yang berkeliaran di masyarakat sehingga dapat memicu kegaduhan serta kebingungan yang ada di kalangan masyarakat terutama para debitur yang terkena Kredit Macet.

Berdasarkan uraian di atas maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan diatas dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul "**TANGGUNG JAWAB CESSIONARIS DALAM TRANSAKSI JUAL BELI CESSIE TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA KREDIT**" (Studi Kasus: Pt Semangat Anugerah Mandiri).

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana Mekanisme Jual Beli *Cessie* Dalam Sengketa Kredit di PT Semangat Anugerah Mandiri?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum *Cessionaris* Dalam Transaksi Jual Beli *Cessie* Terhadap Objek Hak Tanggungan di PT Semangat Anugerah Mandiri?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dikemukakan penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Mekanisme Jual Beli *Cessie* Dalam Sengketa Kredit di PT Semangat Anugerah Mandiri
2. Untuk mengetahui Tanggung Jawab Hukum *Cessionaris* Dalam Transaksi Jual Beli *Cessie* Terhadap Objek Hak Tanggungan di PT Semangat Anugerah Mandiri?

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun yang dapat menjadi manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Manfaat Teoritis
 1. Memberikan pemahaman baru terhadap perkembangan hukum perdata khususnya mengenai pengalihan piutang secara *cessie* terhadap objek hak tanggungan

2. Hasil penelitian ini dapat menjadi manfaat atau masukan bagi masyarakat apa yang menjadi akibat hukum dari pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan hak tanggungan.
- 2) Manfaat Praktis
 1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi kepentingan masyarakat khususnya dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan pengalihan piutang yang dilakukan secara *cessie* terhadap objek jaminan hak tanggungan.
 2. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi manfaat dalam pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum perdata yang khususnya membahas tentang pengalihan objek jaminan hak tanggungan melalui *cessie*.
 3. Hasil penelitian ini semoga bisa menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya pada masa yang akan datang.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Universitas Medan Area khususnya dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, belum ada penelitian sebelumnya yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB CESSIONARIS DALAM TRANSAKSI JUAL BELI CESSIE TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA KREDIT. (Studi Kasus: Pt Semangat Anugerah Mandiri)”**, merupakan karya asli penulis bukan merupakan bentuk plagiasi ataupun duplikasi dari skripsi yang telah ada. Berkaitan dengan topik penelitian di atas, ada beberapa tulisan (skripsi) dengan topik tersebut yaitu antara lain:

1. Skripsi Fauzan Bagus Mulyakarsono dengan judul “Akibat Hukum Atas Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Pengalihan Cessie Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dengan rumusan masalah sebagai berikut :
 - 1) Bagaimana pengalihan piutang (*cessie*) dalam penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dihubungkan dengan Pasal 613 KUH Perdata?
 - 2) Bagaimana akibat hukum dari pengalihan piutang (*cessie*) terhadap penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi?
 - 3) Bagaimana upaya pelaksanaan penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi?
2. Skripsi Mhd. Syifa Amali dengan judul “Eksistensi *Cessie* Dalam Penyelesaian Utang Piutang Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam" dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - 1) Bagaimanakah pengaturan *cessie* dalam hukum perdata dan hukum Islam dalam penyelesaian utang piutang?
 - 2) Bagaimana cara penyelesaian utang piutang melalui *cessie* berdasarkan hukum perdata dan hukum Islam?
 - 3) Bagaimana perlindungan hukum para pihak dalam penyelesaian utang piutang melalui *cessie* menurut hukum perdata dan hukum Islam?
3. Skripsi Ananda Putri Fadilah dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Kredit Pemilikan Rumah Yang Dialihkan Secara *Cessie* (Studi Putusan Nomor 29/PDT.G/2020/PN.SGM)" dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana keabsahan pengalihan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara *cessie*?
- 2) Bagaimana upaya hukum debitor apabila objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang diikat dengan hak tanggungan dialihkan oleh kreditor?

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa skripsi ini merupakan hasil penelitian yang sepenuhnya asli dan independen, yang dilakukan oleh penulis tanpa campur tangan atau bantuan dari pihak lain. Semua data, informasi, dan analisis yang disajikan adalah hasil dari upaya dan kerja keras penulis sendiri. Penulis telah memastikan bahwa tidak terdapat unsur plagiarisme dalam penelitian ini dan bahwa seluruh referensi telah dicantumkan dengan tepat sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku. Selain itu, skripsi ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di institusi manapun sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang *Cessie*

2.1.1. Pengertian *Cessie*

Penyaluran dana oleh bank dalam rangka membantu masyarakat yang membutuhkan uang adalah melalui pemberian kredit dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Walaupun bank telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, tetap ada kemungkinan debitur yang wanprestasi. Ketika debitur wanprestasi, maka pengalihan piutang bank dengan *cessie* menjadi pilihan yang menarik untuk mendapatkan uang segar dengan cepat. Dalam *cessie*, kreditur lama menjual piutang kepada orang yang kemudian menjadi kreditur baru, tetapi hubungan hukum utang piutang tidak pernah sedetikpun hapus, melainkan dialihkan seluruhnya kepada kreditur baru.²⁰

Cessie merupakan penggantian orang yang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru. *Cessie* adalah suatu cara pengalihan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengalihan ini terjadi atas dasar suatu peristiwa perdata, seperti perjanjian jual-beli antara kreditur lama dengan calon kreditur baru.²¹

²⁰ Gladys Fiona Tantiani, Roswita Sitompul, O.K. Isnainul, Problematika Pengalihan Piutang Bank Secara *Cessie* Terhadap Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 142/PDT.G/2022/PN MDN), *Sibatik Journal*, Vol. 2 No. 9, (2023), hal. 2634

²¹ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*, (jakarta: Kencana, 2012), hal. 102-103.

Dalam KUH Perdata istilah *cessie* tidak dikenal, namun dalam Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUH Perdata diatur bahwa "Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya."²²

Black Law Dictionary menyebutkan bahwa *cessie* berasal dari Bahasa latin *cession* yang berarti pelepasan atau tugas/penugasan (*a relinquishment or assignment*) Lebih gamblang, Tan Thong Kie dalam hal ini menjelaskan bahwa *cessie* adalah suatu bentuk pengalihan piutang kepada orang lain atas nama yang pelaksanaannya dilakukan oleh pihak kreditur ketika masih hidup dan atas penyerahan piutang tersebut menjadikannya kreditur baru atas debitur yang dibebani dengan hak tagih piutang tersebut.²³

Cessie merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, yang penyerahannya dilakukan dengan membuat akta. menurut Prof Subekti, *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*.²⁴

²² *Op. Cit*

²³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris* (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2020), hal. 688.

²⁴ Agung La Tenritata, Anita Afriana, Nun Harriethal, Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (*Cessie*) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 3, No. 2, (Mei 2022), hal. 330

Rachmad Setiawan dan J. Satrio berpendapat bahwa *cessie* merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjukkan kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 KUHPerdara penyerahannya dilakukan dengan membuat akta penyerahan tagihan piutang atas nama yang disebut akta *cessie*.²⁵

Menurut Mariam Daruz Badruzaman, yang ditulis oleh Puteri Natalia Sari, mengemukakan pendapatnya mengenai *Cessie*, yaitu suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. *Cessie* merupakan perjanjian kebendaan yang didahului suatu *title* yang merupakan perjanjian *obligatoir*. Berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan tersebut, jelas bahwa *cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama.²⁶

2.1.2. Asas-asas dalam Cessie

Adapun dalam proses pelaksanaan pengalihan piutang melalui *cessie*, terdapat asas-asas hukum yakni sebagai berikut:²⁷

a. Asas *nemoplus jurist*

Asas *nemoplus jurist* merupakan asas yang mana menjelaskan terkait pengalihan yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain tidak melebihi batas dari apa yang dia punya. Berkaitan dengan pelaksanaan *cessie* ini,

²⁵ J. Satrio, Rachmad Setiawan, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, (Jakarta: Gramedia, 2010), hal. 1.

²⁶ *Op. Cit.*

²⁷ Achmad Wahid Wibisono, *Skripsi: Analisis Pengalihan Piutang Secara Cessie Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 1922/Pdt.G/2020/Pa. Btm)*, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, (2022), <http://etheses.uin-malang.ac.id/36850/1/18220015.pdf>, diakses pada 21 April 2025 pukul 21.30 WIB

maka penerapan asas *nemoplus jurist* yakni saat suatu piutang akan diserahkan atau dialihkan melalui proses pelaksanaan *cessie*, maka piutang tersebut harus dialihkan kepada pihak yang berwenang dalam pengalihan *cessie*, serta tidak boleh mengalihkan melebihi batas maksimum dari apa yang dia punya.²⁸

b. Asas *cessie* sebagai lembaga *accessoir*

Asas *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama atau pokok.²⁹ Dalam perbankan pada praktiknya, yang menjadi perjanjian utamanya atau pokoknya yakni perjanjian pemberian fasilitas kredit, serta kemampuan untuk memberikan suatu jaminan seperti halnya gadai, hipotik, fidusia, dan sebagainya. Kemudian dilanjutkan dengan perjanjian penjaminan secara tersendiri, dalam hal ini merupakan tambahan dari perjanjian pokok. Berkaitan dengan pelaksanaan *cessie*, dikatakan *accessoir* karena tindakan pelaksanaan *cessie* bergantung dengan adanya piutang yang dialihkan dan bentuk kontrak yang menghasilkan piutang tersebut. Dengan pelaksanaan prinsip *cessie* ini yakni apabila dikarenakan sebab apapun piutang yang dialihkan tidak sah atau akad yakni kontrak yang menimbulkan piutang tersebut tidak sah, maka dari itu pelaksanaan *cessie* juga menjadi tidak sah.

²⁸ J. Satrio, *Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang* (Bandung: Alumni, 2018), hal. 27.

²⁹ Ashibly, *Hukum Jaminan*, (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), hal. 18

c. Asas kontrak nyata (*rill*)

Asas kontrak nyata (*rill*) merupakan kontrak dianggap baru terjadi apabila setelah benda tersebut yang dalam hal ini merupakan objek kontrak telah dialihkan kepada orang atau pihak lain. Sebelum pengalihan dilaksanakan, kontrak tersebut dianggap tidak ada. Kaitannya dengan pelaksanaan *cessie*, berdasarkan pada asas kontrak nyata, *cessie* hanya ada dan mengikat pada saat piutang dialihkan. Berdasarkan pada asas kontrak nyata ini, apabila seseorang berjanji untuk mengalihkan piutangnya di kemudian hari, meskipun perjanjian yang demikian sudah mengikat secara *obligatoir*, tetapi *cessie* belum terjadi, meskipun piutang tersebut mungkin pada saat dibuat sudah ada dan sudah menjadi milik pihak yang akan mengalihkan tersebut.

d. Asas *levering* tertulis

Pada asas *levering* tertulis, pelaksanaan *cessie* harus dibuat dalam bentuk akta *cessie* secara tertulis, baik itu dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan. Akibat hukum apabila akta *cessie* tersebut tidak dibuat adalah bahwa tindakan pelaksanaan *cessie* nantinya dapat menjadi batal demi hukum. Dengan dibuatkannya akta *cessie* maka telah terjadi suatu tindakan atau perbuatan hukum *cessie*, meskipun pihak debitur belum diberitahukan tentang pengalihan piutang tersebut. Pemberitahuan tersebut dimaksudkan supaya debitur mengetahui terkait adanya peralihan hak atas piutangnya dan kemudian terikat dengan adanya proses *cessie*. Apabila setelah akta pengalihan piutang (*cessie*) dibuat, kemudian para pihak yang bersangkutan berubah pikiran sehingga proses pelaksanaan *cessie* ingin

dibatalkan, maka dapat menempuh dengan cara membuat *cessie* lagi kepada kreditur dengan suatu akta tertulis lagi. Jika telah diberitahukan kepada pihak debitur atau pihak debitur telah setuju, maka pemberitahuan atau persetujuan dari debitur perlu dilakukan kembali.³⁰

e. Asas keterbukaan (transparansi) kepada debitur

Asas keterbukaan (transparansi) melihat dalam KUHPdata disyaratkan bahwa dalam melakukan pelaksanaan *cessie*, unsur keterbukaan (transparansi) kepada pihak debitur haruslah diutamakan. Dalam hal ini diterangkan bahwa: “Tindakan *cessie* harus diberitahukan secara tertulis atau lisan kepada debitur, atau debitur menyetujuinya dan mengakuinya secara tertulis”. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya transparansi atau keterbukaan ini tidak sampai mengakibatkan gagalnya pelaksanaan *cessie*. Pelaksanaan *cessie* tersebut tetap sah dan mengikat secara hukum, akan tetapi tindakan tersebut tidak mempengaruhi atau tidak memiliki akibat hukum kepada debitur. Demikian juga terhadap kreditur baru tidak dapat lagi menolak atau membatalkan *cessie* secara sepihak hanya karena debitur tidak mengetahui tentang adanya *cessie* tersebut.

³⁰ Muhamad Rizky Djangkarang, Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie, *Lex Privatum*, Vol. 1 No. 5, (2013), hal. 82.

2.1.3. Syarat-Syarat Cessie

Agar *cessie* dapat dinyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak terkait serta pihak ketiga, maka terdapat beberapa syarat penting yang harus dipenuhi sesuai ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:³¹

1. Harus ada perjanjian yang *zakelijk*, yaitu perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*).

Dari perjanjian yang *zakelijk* ini tidak bisa timbul *verbintenis*, jadi berbeda sekali dengan perjanjian yang terdapat dalam buku III KUH Perdata. Perjanjian dalam buku III KUH Perdata umumnya bersifat *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan *verbintenis*. Jadi kesimpulannya, perjanjian *obligatoir* tidak menimbulkan atau menyebabkan pindahnya hak *zakelijk* melainkan hanya menimbulkan hak-hak *persoonlijk*.³²

2. Harus ada *titel* (alas hak).

Titel atau alas hak itu adalah hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang. Di dalam Pasal 584 KUH Perdata “Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.” Tentang *titel* ini ada dua teori. Pertama, teori

³¹ Devid Frastiawan Amir, *Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam, Jurisprudensi*, Vol, 11 No. 1 (2019), hal. 56-58

³² *Ibid*

causal, menurut teori ini sahnya penyerahan tergantung pada alas hak, jika alas haknya sah maka penyerahannya sah dan sebaliknya. Jadi harus ada *titel* yang nyata. Kedua, teori abstrak, menurut teori ini penyerahan dan alas hak itu merupakan hal yang terpisah satu sama lain. Untuk sahnya penyerahan tidak tergantung pada alas hak yang nyata. Jadi bisa terjadi bahwa penyerahan itu akan sah juga sekalipun titelnya tidak sah tanpa *titel* sekalipun. Menurut Pasal 584 KUH Perdata penyerahan itu harus memenuhi adanya *titel*, tetapi bisa nyata atau *titel* anggapan. Oleh karena itu, baik ajaran *causal* maupun ajaran abstrak, untuk sahnya suatu penyerahan memerlukan adanya *titel*, hanya bedanya menurut ajaran *causal* *titel*nya harus nyata/riil sedangkan dalam ajaran abstrak *titel*nya cukup dengan *titel* anggapan saja. Di dalam Pasal 1313 KUH Perdata “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Selanjutnya di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu pokok persoalan tertentu; (4) Suatu sebab yang tidak terlarang.”

- 1) Ada kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya (ada persetujuan kehendak antara pihak yang membuat perjanjian), artinya pihak-pihak yang membuat perjanjian harus mempunyai kemauan secara sukarela atau bebas untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Kemauan (kehendak) sukarela (bebas) merupakan syarat utama untuk sahnya suatu perjanjian. Perjanjian

dapat dibatalkan apabila syarat kesepakatan (kemauan bebas/sukarela) tidak dipenuhi, misalnya terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*).

- 2) Ada kecakapan untuk membuat perjanjian. Artinya kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri (*rechts-bekwaamheid* atau *capacity*), misalnya dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum. Apabila syarat kecakapan tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan.
- 3) Ada suatu hal tertentu, artinya barang yang menjadi obyek perjanjian harus ditentukan jenisnya. Apabila syarat suatu hal tertentu tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.
- 4) Ada suatu sebab yang halal (*causa* halal), artinya jika suatu perjanjian tidak ada sebab atau causa (*oorzaa*), maka perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum. Pengertian lain sebab atau causa yang halal adalah tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban, atau kepentingan umum. Suatu perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum menjadi batal demi hukum³³

3. Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda tersebut (*Beschikkings Bevoegdheid*).

Syarat ini dapat dijumpai di dalam Pasal 584 KUH Perdata. Dan syarat ini tidak lain adalah pelaksanaan dari suatu azas hukum, Azas *Nemoplus*, yaitu

³³ *Ibid*

bahwa seorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya. Dan lazimnya yang berwenang untuk menguasai benda itu adalah pemilik. Dikatakan lazimnya, sebab ada juga kemungkinan orang lain, yaitu seorang berpiutang yang mempunyai piutang-piutang yang masanya sudah dapat ditagih. Ketika kemudian debitur tidak membayar, maka orang yang berpiutang tersebut mempunyai hak untuk menyita sebagian dari barang-barang yang kemudian dijual untuk melunasi piutang-piutangnya.³⁴

4. Harus ada penyerahan nyata.

Penyerahan nyata (*feitelijke levering*) yaitu penyerahan dari tangan ke tangan. *Feitelijke levering* ini harus dibedakan dengan *juridische levering*. Dari perjanjian-perjanjian yang bersifat obligatoir itu timbul dua macam kewajiban penyerahan yaitu harus ada penyerahan nyata dan harus ada penyerahan yuridis. Dan ini biasanya hanya dicakup dengan satu kata saja yaitu *levering*. Dalam bahasa Perancis ada dua macam istilah, yaitu *traditio (juridische levering)* dan *deliverance* (penyerahan nyata). Untuk benda bergerak, penyerahan nyata dan penyerahan yuridis bersamaan terjadinya. Untuk benda tak bergerak, antara penyerahan nyata dengan penyerahan yuridis tidak bersamaan.³⁵

2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

2.2.1. Pengertian Tentang Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-

³⁴ *Ibid*

³⁵ *Ibid*

Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT) 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Dari ketentuan Pasal 1 butir 1 ini dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam penjelasan umum UUHT Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.³⁶

Sedangkan Budi Harsono dalam Salim HS memberikan pengertian hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur

³⁶ Ashibly, *Op. Cit.*, hal. 72

cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³⁷

2.2.2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

1. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak tanah berikutan bangunan yang ada diatas tanah itu. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya.³⁸

Sedangkan penerima hak tanggungan disebut juga pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang. Jadi penerima atau pemegang hak tanggungan adalah kreditur (pemberi utang), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima atau pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai tanah yang dijaminakan dengan cara menjual melalui pelelangan di muka umum³⁹

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah,

³⁷ *Ibid*

³⁸ Ashibly, *Op. Cit.*, hal. 74

³⁹ *Ibid*

pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.⁴⁰

2. Objek Hak Tanggungan

Pengaturan tentang objek hak tanggungan didalam UUHT tercantum di dalam Pasal 4 menyebutkan:⁴¹

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tanggungan dapat juga dibebani hak tanggungan
3. Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan ketentuan pemerintah
4. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman, hasil karya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Evie Hanavia, Widodo Tresno Novianto, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan, *Repertorium*, Vol. 4 No. 1, (Januari-Juni 2017), hal. 24

tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dilakukan dengan berangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

2.2.3. Karakteristik dan Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan atas tanah mempunyai karakteristik yang merupakan ciri-ciri dan sifat-sifat dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah serta memiliki sejumlah asas yang sama atau berbeda dengan hipotik selaku hak jaminan kebendaan. Adapun karakteristik dan asas-asas hak tanggungan dimaksud, meliputi:⁴²

1. Perjanjian Hak Tanggungan Merupakan Perjanjian Accessoir.

Secara universal perjanjian jaminan merupakan perjanjian accessoir dari perjanjian utang piutang. Sifat accessoir mengandung arti, bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini termasuk perjanjian yang berkaitan dengan hak tanggungan. Dalam konteks perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian accessoir yang dimaksudkan adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan, dengan tujuan agar perjanjian accessoir tersebut dapat menjamin keamanan kreditor. Sifat accessoir dari hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, yang menyatakan, bahwa: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian

⁴² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, (Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024), hal. 41-52

utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut. Salah satu hal atau penyebab hapusnya hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT, yakni: hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Berarti keberadaan hak tanggungan didasarkan pada perjanjian pokoknya, yakni: perjanjian utang piutang, sehingga jika utangnya hapus, maka dengan sendiri hak tanggungannya menjadi hapus. Oleh karena itu, hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian pula hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan, piutang yang dijaminnya menjadi hapus.⁴³

2. Hak Tanggungan Memberikan kedudukan yang diutamakan atau Mendahului kepada Pemegangnya (*Asas Droit de Preference*)

Pada dasarnya hak tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai hak tanggungan atau nilai piutang kreditor, mana yang lebih rendah. Di sinilah prinsip *droit de preference* berlaku bagi hak tanggungan (atas tanah dan benda-benda lainnya yang melekat dengan tanah sebagai satu kesatuan). Asas ini lazim dinamakan dengan *droit de preference*, bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di

⁴³ *Ibid*

dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Selain mengacu pada Pasal 1 angka 1 UUHT berkaitan dengan definisi hak tanggungan, asas *droit de preference* juga dapat diketahui dari Pasal 20 ayat (1) UUHT.⁴⁴

3. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya dalam Tangan Siapa pun Objek Hak Tanggungan itu Berada (*Asas Droit de Suite*)

Asas *droit de suite* adalah suatu hak yang mengikuti suatu benda yang dijadikan agunan, sekalipun benda tersebut beralih kepada pihak ketiga, ataupun bila suatu piutang beralih kepada pihak ketiga karena subrogasi, *cessie*, ataupun novasi. Demikian halnya dengan hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite* atau *zaakgevolg*). Sifat dan ciri *droit de suite* ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan

⁴⁴ *Ibid*

sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak orang lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji. Asas dan ciri hak tanggungan seperti ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT yang menyebutkan, bahwa: "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada." Sifat atau asas ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji. *Droit de suite* merupakan ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan asas *droit de suite* ini, seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ke tangan siapa pun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.

Asas ini juga merupakan asas yang diambil dari hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 BW. Asas ini, seperti halnya dalam hipotik, memberikan sifat kepada hak tanggungan sebagai hak kebendaan. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu, sedangkan hak perorangan adalah relatif, artinya, bahwa hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu saja. Hak tersebut hanya dapat dipertahankan terhadap debitor itu saja. Secara pasif dapat

dikatakan bahwa seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik dari hak itu.⁴⁵

4. Asas spesialisitas

Agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, diadakan asas spesialisitas dari hak tanggungan. Memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan itu, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Uraian mengenai hal tersebut dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan (Selanjutnya disebut APHT). Berdasarkan asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara tertentu (spesifik). Dianutnya asas ini ditarik dari Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Berarti mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin harus diterangkan dan diuraikan secara jelas dalam akta pemberian hak tanggungan. Dengan kata lain asas spesialisitas ini mengharuskan bahwa hak tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari hak tanggungan itu dicantumkan di dalam akta pemberian hak tanggungan.⁴⁶

5. Hak Tanggungan Diumumkan (Asas Publisitas)

Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Pemenuhan asas publisitas juga dianut oleh hak tanggungan. Memenuhi asas publisitas dari hak tanggungan ini, pemberian hak tanggungan harus didaftarkan. Oleh karena itu

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ *Ibid*

didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Asas ini terkandung di dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT menyebutkan, bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan." Penjelasan atas Pasal 13 ayat (1) UUHT antara lain menyatakan: "Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas." Suatu hal yang tidak adil bagi pihak ketiga terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan hak tanggungan itu.

Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah. Asas publisitas ini juga merupakan asas dari hipotik sebagaimana ternyata dalam Pasal 1179 BW. Menurut Pasal ini, pembukuan hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik). Melalui asas publisitas ini, berarti hak tanggungan wajib didaftarkan, artinya pemberian hak tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian hak tanggungan tersebut dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan

mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.⁴⁷

6. Asas Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya

Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian di dalam pelaksanaan eksekusinya. Asas ini merupakan salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Asas ini terkandung dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal hipotik. Namun, ada perbedaannya antara parate eksekusi dari hak tanggungan dan parate eksekusi

⁴⁷ *Ibid*

dari hipotik. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan dalam hak tanggungan, hak pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.⁴⁸

7. Sifat Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi atau Dipisahkan (Asas Onsplitsbaarheid)

Makna tidak dapat dibagi-bagi atau dipisah-pisahkan menunjuk pada suatu keadaan misalnya, seorang pemilik kebendaan tertentu tidak dimungkinkan melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut. Jadi, *jura in re aliena* tidak mungkin dapat diberikan untuk sebagian dari benda, melainkan harus untuk seluruh benda tersebut sebagai satu kesatuan. Sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi atau dengan kata lain hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa: "Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi." Dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan membawa konsekuensi yuridis, bahwa hak tanggungan

⁴⁸ *Ibid*

membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan hak tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian, meskipun telah ada pelunasan sebagian dari utang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek hak tanggungan. Sifat tidak dibagi-bagi dari hak tanggungan ini dapat disimpangi, sebagaimana ditegaskan dalam frasa terakhir dari Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT. Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT bahwa: “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).” Penyimpangan ini hanya akan berlaku terhadap:

- a) hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah;
- b) diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT ini merupakan perkecualian dari asaa yang ditetapkan pada Pasal 2 ayat (1) UUHT untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan

kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT ini apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan. Dengan kata lain hak tanggungan mengandung sifat royal parsial sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang merupakan penyimpangan dari sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.⁴⁹

8. Hak Tanggungan Mempunyai Sifat Bertingkat (Asas Prioritas)

Menurut Pasal 5 ayat (1) UUHT Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang. Hal ini membawa konsekuensi yuridis, bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Berarti, hak tanggungan mempunyai sifat bertingkat (terdapat perintah yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang hak tanggungan). Dengan sifat ini, maka pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek hak tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama yang

⁴⁹ *Ibid*

telah menjadi objek hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang hak tanggungan.⁵⁰

9. Hak Tanggungan Dapat Disertai Janji-janji

Hak tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, bahwa hak tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal itu dicantumkan di dalam APHT. Janji-janji yang dicantumkan pada APHT ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.⁵¹

10. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang

Hak tanggungan juga dapat menjamin lebih dari satu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT. Ketentuan ini memberikan kemungkinan satu hak tanggungan untuk beberapa kreditor dalam satu APHT dengan dibebani pada hak atas tanah yang sama.⁵²

⁵⁰ *Ibid*

⁵¹ *Ibid*

⁵² *Ibid*

11. Asas Pemisahan Horizontal

Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Intinya asas pemisahan horizontal ini memiliki prinsip, bahwa kepemilikan terhadap bangunan, terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan yang sama. Berdasarkan asas ini, hak pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya/serta-merta meliputi juga pemilikan bangunan yang ada di atasnya. Perwujudan asas pemisahan horizontal ini terkandung dalam Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah

yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam APHT nya.⁵³

12. Asas Perlekatan

Selain menganut asas pemisahan horizontal, sesuai dengan asas perlekatan (*accessie*), di mana hak tanggungan juga dapat meliputi berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.⁵⁴



⁵³ *Ibid*

⁵⁴ *Ibid*

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

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

Tabel kegiatan skripsi

No	Kegiatan	Bulan																			
		September 2024				Oktober 2024				April 2025				Mei - Juni 2025				Juli 2025			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul	■	■	■	■																
2.	Seminar Proposal					■	■	■	■												
3.	Penelitian									■	■	■	■								
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi													■	■	■	■				
5.	Seminar Hasil													■	■	■	■	■	■	■	■
6.	Sidang Meja Hijau																				■

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Balai Lelang Permata Gemilang yang berkantor pusat di Jl Abdul Hakim Komplek Setia Budi Landmark Type Eiffle No. 17 Kelurahan Tanjung Sari Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Sumatera Utara.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berfokus pada pemahaman mendalam dan interpretasi makna dari data. Dengan kata lain penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka dan data sekunder lainnya, yang berkaitan dengan objek penelitian.

3.2.2 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.

3.3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka terhadap berbagai bahan hukum, mencakup bahan hukum primer, sekunder, tersier, serta bahan *non*-hukum. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dilakukan dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, ataupun melalui

pencarian materi hukum yang relevan di internet atau situs web yang terkait dengan topik yang dibahas dalam skripsi ini.⁵⁵

Dalam penelitian ini, penulis juga melakukan wawancara langsung terhadap narasumber dikantor Balai Lelang Permata Gemilang 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.

- 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 No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku ilmu hukum, jurnal ilmiah bidang

⁵⁵ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hal. 65

hukum, laporan hukum, dan media cetak atau elektronik serta maupun literatur yang relevan dengan rumusan masalah.

3. Bahan Hukum Tersier

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

3.3.4 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 Analisa terhadap Pasal 613 KUHPerdara tentang dasar hukum adanya *cessie* setelah dilakukan Analisa, serta hasil dari data peneliti maka dilakukan konstruksi data yang dilakukan dengan cara memasukan Pasal-Pasal tertentu ke dalam kategori-kategori aras dasar pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.

BAB V

SIMPULAN & SARAN

5.1 Simpulan

1. Mekanisme Jual Beli *Cessie* Dalam Sengketa Kredit di PT Semangat Anugerah Mandiri yaitu: 1) Pengikatan Jual Beli Piutang, 2) Pengikatan Pengalihan Piutang, 3) Surat Pemberitahuan Peralihan Kreditur, 4) Balik Nama Hak Tanggungan yang dicatatkan di dalam Sertifikat, 5) Surat Peringatan 1, 2, dan 3, 6) Pengajuan Lelang
2. Tanggung Jawab Hukum Cessionaris Dalam Transaksi Jual Beli *Cessie* Terhadap Objek Hak Tanggungan di PT Semangat Anugerah Mandiri adalah Tanggung Jawab Cessionaris dalam Transaksi *Cessie*, Tanggung Jawab terhadap Keabsahan Hak Tanggungan, Tanggung Jawab dalam Menagih dan Mengeksekusi Hak Tanggungan.

5.2 Saran

1. Untuk pelaksanaan *Cessie* pihak PT. Semangat Anugerah Mandiri memastika dokumen yang ada sebelum pelaksanaan Jual Beli *cessie* untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih tinggi di hadapan hukum serta meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari, sebaiknya seluruh perjanjian jual beli piutang, akta *cessie*, dan surat pemberitahuan kepada debitur dibuat dalam bentuk akta otentik.
2. PT. Semangat Anugerah Mandiri sebaiknya melakukan verifikasi menyeluruh atas keberadaan, keabsahan, dan status piutang sebelum menerima pengalihan. Selain itu, perusahaan perlu menetapkan SOP internal terkait prosedur transaksi *cessie* agar berjalan tertib dan sesuai

hukum. Setiap perjanjian *cessie* juga dianjurkan memuat klausul perlindungan hukum berupa pernyataan bahwa piutang bebas sengketa dan kewajiban penyerahan dokumen pendukung. Sebagai langkah antisipasi, perusahaan disarankan bekerja sama dengan konsultan hukum atau notaris untuk memastikan seluruh aspek hukum terpenuhi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ashibly, Hukum Jaminan, (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018)
- D. H. Adjie , “Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie”, (Yogyakarta: Cv Bintang Semesta Media, 2021)
- J. Satrio, Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang (Bandung: Alumni, 2018)
- J. Satrio, Rachmad Setiawan, Penjelasan Hukum Tentang Cessie, (Jakarta: Gramedia, 2010)
- Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan, (Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024)
- S. Sutarip, Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan, (Semarang: Cv Lawana, 2024)
- Suharnoko dan Endah Hartati, Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law, (jakarta: Kencana, 2012)
- Syamsudin M. Sinaga, Hukum Kepailitan Indonesia, (Jakarta: Tatanusa, 2012)
- Tan Thong Kie, Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2020)

B. Jurnal

- Agung La Tenritata, Anita Afriana, Nun Harriethal, Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 3, No. 2, (Mei 2022).
- D. Hertanto, W. Wiryomartani and D. Erni, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG, Indonesian Notary, Vol. 2 No. 3, (2018).
- Devid Frastiawan Amir, Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam, Jurisprudensi, Vol, 11 No. 1 (2019).
- Dicky Hertanto, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDGPerlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas

Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG, Indonesian Notary, Vol. 2 No. 3 (2018).

Eri Eka Sukarini, Shofi Juliastuti, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pencairan Dana Nasabah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Tentang Perbankan, Yustitia, Vol. 7 No. 1, (2021), hal. 100

Evie Hanavia, Widodo Tresno Novianto, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Repertorium, Vol. 4 No. 1, (Januari-Juni 2017).

Galih Putri Sudarsono, Problematika Pengalihan Hak Tagih Piutang (Cessie) Terhadap Kredit Macet Perbankan, Yurisprudensi, Vol. 2 No. 2 (2024).

Gladys Fiona Tantiani, Roswita Sitompul, O.K. Isnainul, Problematika Pengalihan Piutang Bank Secara Cessie Terhadap Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 142/PDT.G/2022/PN MDN), Sibatik Journal, Vol. 2 No. 9, (2023).

Muhamad Rizky Djangkarang, Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie, Lex Privatum, Vol. 1 No. 5, (2013).

Muhammad Rizky Djangkarang, Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie, Lex Privatum, Vol. 1 No. 5, (2013).

Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, Binamulia Hukum, Vol. 7 No. 2, (Desember 2018), hal. 108

Ridwansyah, M. Azis. "Akibat Hukum Perjanjian Cessie Yang Memuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/PDT. G/2017/PN. TNG)." Indonesian Notary, Vol. 4 No. 2.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hal Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet

Retno Sri Astuti, Pengalihan Hak Tagih dengan Cessie, (2022), <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca-artikel/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html>, diakses pada 21 April 2025 Pukul 13.54 WIB

Puteri Nataliasari, Tesis: Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia, Universitas Indonesia, (2010), file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/digital_2017-2_131027-T27405-Puteri%20Nataliasari.pdf, diakses pada 21 April 2025 Pukul 14.19 WIB

Achmad Wahid Wibisono, Skripsi: Analisis Pengalihan Piutang Secara Cessie Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 1922/Pdt.G/2020/Pa. Btm), Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, (2022), <http://etheses.uin-malang.ac.id/36850/1/18220015.pdf>, diakses pada 21 April 2025 pukul 21.30 WIB

Alda Alifiatara Windaningtyas Suherman, Akibat Hukum Cessie Tanpa Adanya Pemberitahuan Dan Persetujuan Debitur, Unes Law Review, Vol. 6 No. 4, (Juni 2024), hal. 10613

LAMPIRAN





UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolan Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7360878, 7364348 (061) 7366912 Medan 20223
Kampus II : Jalan Selesai Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medan@uma.ac.id

Nomor : 590/FH/01.10/III/2025 12 Maret 2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Direktur PT SEMANGAT ANUGERAH MANDIRI

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Khoiful Fikri
N I M : 218400083
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di PT SEMANGAT ANUGERAH MANDIRI, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"TANGGUNG JAWAB CESSIEONARIS DALAM TRANSAKSI JUAL BELI CESSIE TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA KREDIT STUDI (PT SEMANGAT ANUGERAH MANDIRI)"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

