

**ASPEK HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) OLEH  
CESSIONARIS: STUDI KASUS PERJANJIAN KREDIT DAN  
HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR  
15/PDT.G/2022/PN.BNJ**

**SKRIPSI**

**Rumita Sari Rajagukguk  
218400187**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/5/26

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

Access From (repository.uma.ac.id)20/5/26

**ASPEK HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) OLEH *CESSIONARIS*:  
STUDI KASUS PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN PADA  
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2022/PN.BNJ**

**Skripsi**

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



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/5/26

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

Access From (repository.uma.ac.id)20/5/26

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**Judul Skripsi : ASPEK HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) OLEH  
CESSIONARIS: STUDI KASUS PERJANJIAN KREDIT DAN HAK  
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2022/PN.BNJ**

**Nama : Rumita Sari Rajagukguk**

**NPM : 218400187**

**Disetujui Oleh :**

**Dosen Pembimbing**



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

**Diketahui :**

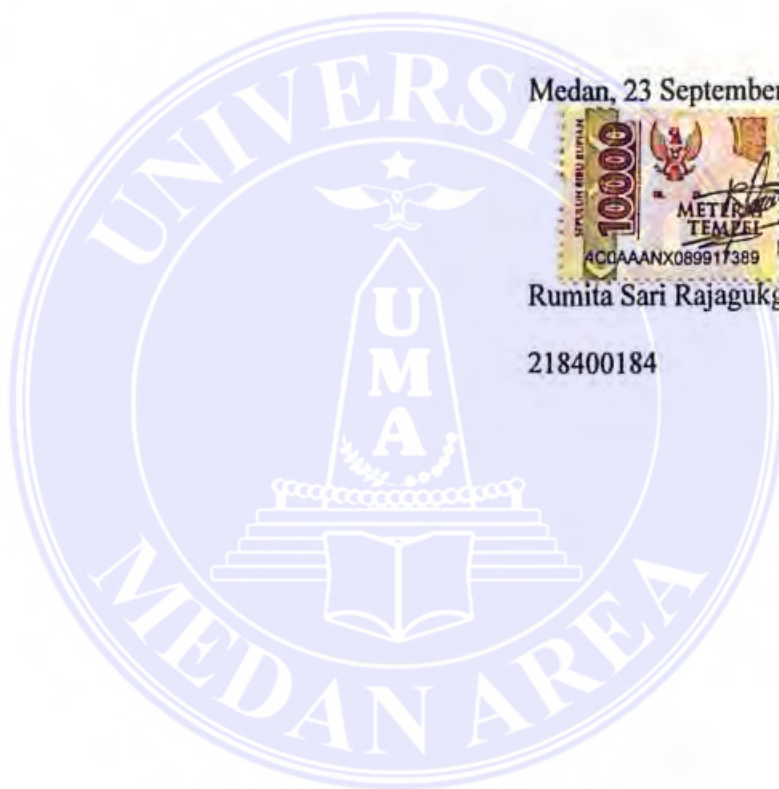
**Dekan Fakultas Hukum**



**UNIVERSITAS  
MEDAN AREA  
Fakultas Hukum  
Dr. M. Citra Ramadhan, S.H. M.H**

## HALAMAN PERNYATAAN

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 norma, kaidah dan etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 23 September 2025



Rumita Sari Rajagukguk

218400184

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Rumita Sari Rajagukguk  
NPM : 218400187  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-Exclusive Royalti Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

### **ASPEK HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) OLEH CESSIONARIS: STUDI KASUS PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2022/PN.BNJ**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 23 September 2025

Yang Menyatakan,



Rumita Sari Rajagukguk

218400187

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. Data Pribadi

Nama : Rumita Sari Rajagukguk  
Tempat/Tgl Lahir : Jakarta, 16 Mei 1990  
Alamat : Perum Villa Setia Budi Blok QV No 52, Kel Tj Selamat  
Kec Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatera Utara  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Kristen Protestan  
Status : Menikah

### 2. Data Orang Tua

Ayah : Isden Rajagukguk  
Ibu : Helma Rospita Dina Lumban Tobing  
Anak ke : 2 dari 8 bersaudara

### 3. Pendidikan

SD Negeri No. 173352 Sosorlontung : 1996-2002  
SMP Negeri 1 Muara : 2002-2005  
SMA Negeri 1 Muara : 2005-2008  
Universitas Medan Area : 2021-2025

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.3. Tujuan Penelitian .....	11
1.4. Manfaat Penelitian .....	12
1.5. Keaslian Penelitian.....	13
<b>BAB II</b> .....	<b>15</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
2.1. Tinjauan Yuridis Tentang Aspek Hukum Pengalihan Piutang ( <i>Cessie</i> ) Oleh Cessionaris .....	15
2.2. Tinjauan Yuridis Tentang Upaya Hukum .....	16
2.3. Tinjauan Yuridis Tentang <i>Cessionaris</i> .....	21
2.4. Tinjauan Yuridis Tentang <i>Cessus</i> .....	23
2.5. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	25
2.5.1. Definisi Perjanjian Kredit.....	25
2.5.2. Prinsip-Prinsip Perjanjian Kredit.....	27
2.5.3. Sahnya Suatu Perjanjian Kredit.....	30
2.5.4. Tujuan Perjanjian Kredit .....	32
2.6. Tinjauan Yuridis Tentang Objek Hak Tanggungan .....	33
2.6.1. Definsi Hak Tanggungan.....	33
2.6.2. Prosedur Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan.....	35
2.6.3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	37
2.6.4. Tujuan Pembebanan Hak Tanggungan .....	39
2.7. Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Piutang ( <i>Cessie</i> ) .....	40
2.7.1. Pengertian <i>Cessie</i> Menurut Hukum Positif .....	40
2.7.2. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Proses <i>Cessie</i> .....	42
2.7.3. Asas-asas dalam Pengalihan Piutang ( <i>Cessie</i> ) .....	42
2.7.4. Syarat Sah <i>Cessie</i> .....	45
2.7.5. Alasan Kreditur Melakukan <i>Cessie</i> .....	45

2.8. Tinjauan Singkat Tentang Putusan Nomor 15/PDT.G/2022/PN.BNJ .....	46
<b>BAB III</b> .....	<b>48</b>
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	<b>48</b>
3.1. Waktu dan Tempat Penelitian .....	48
3.1.1. Waktu Penelitian .....	48
3.1.2 Tempat Penelitian.....	49
3.2 METODELOGI PENELITIAN.....	49
3.2.1, Jenis Penelitian.....	49
3.2.2. Sifat Penelitian .....	50
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.2.3. Analisis Data.....	53
<b>BAB IV</b> .....	<b>55</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>55</b>
4.1. Keabsahan Hukum Dalam Pengalihan Piutang ( <i>Cessie</i> ) Dari <i>Cessus</i> Kepada <i>Cessionaris</i> Dalam Konteks Perjanjian Kredit Dengan Objek Hak Tanggungan .....	55
4.2. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh <i>Cessionaris</i> Dalam Mempertahankan Haknya Yang Timbul Berdasarkan Pengalihan Piutang Atas Perjanjian Kredit Dengan Objek Hak Tanggungan .....	68
4.3. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 15/ PDT.G/2022/PN.BNJ.....	74
<b>BAB V</b> .....	<b>83</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>83</b>
5.1. Kesimpulan .....	83
5.2. Saran .....	87
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>90</b>

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kita panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kesehatan dan kesempatan, dan didorong dengan cita-cita, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tugas akhir pada bidang Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area.

Penyelesaian tugas akhir penulis ini menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, penulis membuat skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) OLEH CESSIONARIS: STUDI KASUS PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2022/PN.BNJ”**.

Dalam Penulisan skripsi ini, Penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis, sehingga dalam menyelesaikan seluruh proses pendidikan dan penulisan skripsi ini, banyak pihak yang telah turut berkontribusi yang sangat berarti bagi penulis. Karena itu, inilah kesempatan dan tempat yang tepat bagi penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang setulusnya kepada Kedua orang tua penulis, Ayah dan ibu yang penulis sangat Sayangi dan muliakan. Untuk segala hal yang sudah dilakukan dan diberikan kepada penulis, termasuk doa dan nasehat yang tidak pernah putus kepada penulis.

Penulisan Skripsi ini banyak pihak telah membantu, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih kepada pihak-pihak


tersebut, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Rahmadhan, S.H., M.H, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area dan selaku Dosen Pembimbing penulis, yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya skripsi ini.
3. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn., selaku Wakil Dekan I Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Informasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus Dosen Pembimbing dalam Sidang Skripsi Penulis.
6. Bapak Dr. Azwir Agus, S.H., M.H selaku Ketua Sidang Skripsi Penulis.
7. Ibu Marsella, S.H., M.Kn., selaku Sekretaris Sidang Skripsi Penulis.
8. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh unsur staf Administrasi Universitas Medan Area, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Terimakasih kepada Suami Saya, Supriadi Telaumbanua dan Anak Saya tersayang, Grazio D Telaumbanua & Joyce Gracia L Telaumbanua yang sudah mau mendukung Saya dan tak lupa juga dengan selalu mendoakan saya.
11. Teman dan sahabat di Fakultas Hukum khususnya Stambuk "2021" yang telah memberikan dorongan tersendiri kepada penulis sehingga akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan.

12. Dan seluruh pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan namanya secara satu persatu.

Demikianlah penulis sampaikan, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 23 September 2025



Rumita Sari Rajagukguk

218400187



## ABSTRAK

### ASPEK HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) OLEH CESSIONARIS: STUDI KASUS PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2022/PN.BNJ

OLEH :  
RUMITA SARI RAJAGUKGUK  
218400187

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan oleh *Cessionaris* dalam konteks perjanjian kredit yang melibatkan hak tanggungan, dengan fokus pada Putusan Nomor 15/PDT.G/2022/PN.BNJ. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, yang mengkaji penerapan hukum dalam praktik pengalihan piutang serta implikasinya terhadap hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan piutang melalui *cessie* dapat dilakukan tanpa memerlukan persetujuan debitur, asalkan memenuhi syarat formal yang ditetapkan dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam kasus ini, *Cessionaris* telah memenuhi kewajiban untuk memberikan pemberitahuan kepada debitur, sehingga pengalihan piutang dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Selain itu, prinsip *accessoir* dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memastikan bahwa hak tanggungan tetap melekat pada piutang yang dialihkan, memberikan *Cessionaris* hak untuk menagih dan mengeksekusi jaminan jika debitur wanprestasi. Penelitian ini juga mengidentifikasi tantangan yang dihadapi *Cessionaris* dalam proses pengalihan piutang, termasuk resiko wanprestasi debitur dan potensi sengketa hukum. Oleh karena itu, disarankan agar *Cessionaris* melakukan *due diligence* yang menyeluruh sebelum menerima pengalihan piutang, serta memastikan bahwa semua dokumen dan prosedur hukum dipatuhi untuk melindungi hak-hak mereka. Temuan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum terkait pengalihan piutang di Indonesia dan meningkatkan pemahaman mengenai praktik hukum yang baik dalam transaksi keuangan.

**Kata Kunci:** Pengalihan Piutang, Cessie, Cessionaris, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Putusan Pengadilan.

**ABSTRACT**

**LEGAL ASPECT OF RECEIVABLES TRANSFER (CESSION) BY THE  
CESSIONARY : A CASE STUDY OF CREDIT AGREEMENTS AND MORTGAGE  
RIGHTS IN DECISION NUMBER 15/PDT.G/2022/PN.BNJ**

**BY :**

**RUMITA SARI RAJAGUKGUK**

**218400187**

*This research aims to analyze the legal aspects of the transfer of receivables (cessie) carried out by the Cessionaris in the context of a credit agreement involving a mortgage, focusing on Decision Number 15/PDT.G/2022/PN.BNJ. The research method used is a normative juridical approach and case study, which examines the application of law in the practice of transferring receivables and its implications for the rights and obligations of the parties involved. The results show that the transfer of receivables through cessie can be carried out without requiring the debtor's consent, provided that it fulfills the formal requirements set out in Article 613 of the Civil Code (KUHPperdata). In this case, the cessionary has fulfilled the obligation to give notice to the debtor, so that the transfer of receivables is considered valid and has legal force. In addition, the accessoir principle in Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights ensures that the mortgage rights remain attached to the transferred receivables, giving the Cessionaris the right to collect and execute the collateral if the debtor defaults. This research also identifies the challenges faced by cessionaries in the receivables transfer process, including the risk of debtor default and potential legal disputes. Therefore, it is recommended that cessionaries conduct thorough due diligence before accepting an assignment of receivables, and ensure that all legal documents and procedures are followed to protect their rights. The findings are expected to contribute to the development of laws related to the transfer of receivables in Indonesia and improve the understanding of good legal practices in financial transactions.*

**Keywords: Transfer of Receivables, Cessie, Cessionaris, Credit Agreement, Mortgage Rights, Court Decision.**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan merupakan salah satu bentuk perikatan yang umum digunakan dalam transaksi keuangan di Indonesia. Hak tanggungan, sebagai jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen bagi kreditur, menjadi instrumen penting untuk melindungi hak-hak kreditur apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, kompleksitas perjanjian kredit sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika terjadi pengalihan piutang (*Cessie*) dari kreditur awal (*cedent*) kepada pihak ketiga (*Cessionaris*)<sup>1</sup>.

Pengalihan piutang melalui *Cessie* menimbulkan serangkaian implikasi hukum yang memengaruhi hak dan kewajiban pihak-pihak terkait, khususnya *Cessionaris* sebagai penerima hak piutang. Dalam proses ini, *Cessionaris* mengambil alih posisi kreditur awal dalam perjanjian kredit, termasuk hak untuk menagih utang dan mengeksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Namun, pengalihan ini tidak jarang menimbulkan permasalahan, seperti ketidakjelasan status hukum piutang, eksekusi hak tanggungan yang tertunda,

---

<sup>1</sup> Aeni, N. (2024). Akibat Hukum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah Di Kota Parepare (Doctoral Dissertation, Universitas Muhammadiyah Parepare).

atau keberatan dari pihak debitur. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang kuat bagi *Cessionaris* menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa hak-haknya dapat dijalankan secara efektif dan adil.

Dalam konteks perlindungan hukum bagi *Cessionaris*, berbagai aspek hukum terkait *Cessie* diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan perundang-undangan lainnya, yang mengatur mekanisme pengalihan piutang dan hak tanggungan. Namun, penerapannya dalam praktik sering kali menimbulkan tantangan, terutama dalam hal notifikasi *Cessie* kepada debitur dan pelaksanaan hak eksekusi atas objek jaminan yang dijaminakan dalam hak tanggungan.

*Cessionaris* harus memastikan bahwa proses pengalihan piutang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar haknya tidak dipersalahkan di kemudian hari. Notifikasi kepada debitur menjadi langkah krusial, karena tanpa pemberitahuan resmi, debitur masih dianggap berutang kepada kreditur asli. Selain itu, pelaksanaan hak eksekusi atas objek hak tanggungan juga sering kali dihadapkan pada kendala teknis maupun hukum, terutama apabila terjadi sengketa mengenai nilai jaminan atau keberatan dari pihak ketiga.

Untuk itu, *Cessionaris* memiliki berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh apabila hak-haknya terganggu, mulai dari mengajukan gugatan perdata hingga menempuh jalur eksekusi melalui lelang jaminan<sup>2</sup>. Proses ini memerlukan

---

<sup>2</sup> Maryoso, Citra Ramadhan, Isnaini. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi

pemahaman yang mendalam tentang hukum jaminan dan prosedur eksekusi hak tanggungan, agar kepentingan *Cessionaris* sebagai pihak yang mengambil alih piutang dapat dilindungi secara maksimal.

Pengalihan piutang (*Cessie*) dalam perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan menambah dimensi kompleksitas karena melibatkan hak atas piutang yang dijamin oleh aset tertentu. Dalam hal ini, *Cessionaris* tidak hanya mengambil alih hak piutang dari kreditur awal, tetapi juga memperoleh hak untuk mengeksekusi objek hak tanggungan yang berfungsi sebagai jaminan atas pembayaran utang. Hal ini mengikat debitur untuk memenuhi kewajibannya kepada *Cessionaris*, bukan lagi kepada kreditur awal, setelah proses pengalihan tersebut sah secara hukum.

Proses *Cessie* ini harus dilakukan dengan hati-hati, terutama dalam memenuhi persyaratan formil seperti pemberitahuan kepada debitur dan pihak-pihak terkait lainnya. Ketidaksiuaian dalam proses pengalihan piutang dapat menyebabkan *Cessionaris* menghadapi kesulitan dalam menagih utang atau mengeksekusi hak tanggungan. Misalnya, jika pengalihan tidak diberitahukan secara resmi kepada debitur, debitur masih berhak melakukan pembayaran kepada kreditur asli, yang pada gilirannya dapat merugikan posisi hukum *Cessionaris*.

Lebih jauh, dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, *Cessionaris* berhak menuntut pelunasan utang dan mengeksekusi objek hak tanggungan melalui

---

Elektronik (*Master of Law*, Universitas Medan Area), hal. 10.

mekanisme lelang, sesuai ketentuan hukum jaminan. Namun, *Cessionaris* harus memastikan bahwa hak tanggungan tersebut telah terdaftar secara sah dan tidak ada keberatan hukum yang menghalangi eksekusi. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan pengalihan piutang dan pelaksanaan hak tanggungan sangat bergantung pada legalitas dan ketepatan prosedur *Cessie*<sup>3</sup>. Dengan demikian, kaitan antara pengalihan piutang dan hak tanggungan dalam perjanjian kredit sangat krusial untuk menjamin bahwa *Cessionaris* dapat secara efektif mengambil alih dan mengeksekusi hak-haknya, tanpa menghadapi hambatan hukum yang berpotensi merugikan kepentingannya.

Pengalihan piutang atau *Cessie* merupakan mekanisme yang sering digunakan dalam praktik perbankan dan lembaga keuangan untuk memitigasi risiko kredit dan meningkatkan likuiditas. Dalam skema ini, kreditur awal (*cedent*) mengalihkan haknya atas piutang kepada pihak ketiga (*Cessionaris*), yang kemudian memiliki hak untuk menagih atau mengeksekusi piutang tersebut dari debitur (*Cessus*). Meskipun *Cessie* memberikan fleksibilitas bagi kreditur dalam mengelola portofolio kredit mereka, proses pengalihan ini tidak jarang menimbulkan masalah hukum yang kompleks<sup>4</sup>.

Salah satu tantangan utama dalam pengalihan piutang dengan objek hak tanggungan adalah bagaimana hak-hak yang dialihkan tersebut diakui dan

---

<sup>3</sup> Ramadhan, C. (2021). *Loc. Cit.*

<sup>4</sup> <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/bisnis/cessie> Diakses Pada Tanggal 08 September 2024 Jam 21.30 Wib.

dilaksanakan oleh debitur.

*Cessie* pada dasarnya merupakan perjanjian antara kreditur awal dan *Cessionaris*, sehingga debitur (*Cessus*) sering kali tidak dilibatkan dalam proses pengalihan ini. Akibatnya, debitur mungkin tidak menyadari atau bahkan menolak pengalihan tersebut, terutama jika ada ketidaksesuaian antara syarat-syarat pengalihan dengan perjanjian kredit awal. Hal ini dapat menimbulkan sengketa antara *Cessionaris* dan debitur, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi hak *Cessionaris* dalam menagih piutang atau mengeksekusi hak tanggungan<sup>5</sup>.

Selain itu, pengalihan piutang dengan objek hak tanggungan juga menimbulkan pertanyaan hukum terkait validitas dan eksekusi hak tanggungan itu sendiri. Hak tanggungan, sebagai jaminan atas utang, memberikan kreditur kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan kreditur lainnya dalam hal pelunasan utang. Namun, ketika hak ini dialihkan melalui *Cessie*, apakah *Cessionaris* otomatis mendapatkan hak yang sama dengan kreditur asal? Atau, apakah *Cessionaris* harus memenuhi persyaratan tambahan untuk dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut?

*Cessie* merupakan mekanisme yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memungkinkan kreditur untuk mengalihkan hak atas piutang kepada pihak ketiga. Dalam praktiknya, *Cessie*

---

<sup>5</sup> Hadi, A. (2023). Rekonstruksi Regulasi Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Prosedur Lelang Yang Berbasis Nilai Keadilan (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

sering digunakan untuk memindahkan hak tagih dari kreditur kepada pihak lain, baik sebagai bentuk investasi atau untuk mengelola risiko kredit. Namun, pengalihan piutang ini tidak jarang menimbulkan sengketa, terutama ketika debitur (*Cessus*) tidak mengakui atau tidak setuju dengan pengalihan tersebut, atau ketika ada ketidaksesuaian antara hak-hak yang dialihkan dengan perjanjian awal<sup>6</sup>.

Ketidaksepakatan ini biasanya terjadi karena debitur merasa bahwa pengalihan piutang tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian kredit awal, atau karena debitur tidak diberitahu secara memadai tentang pengalihan tersebut. Dalam beberapa kasus, debitur mungkin berpendapat bahwa pengalihan piutang kepada pihak ketiga merugikan posisinya, terutama jika syarat-syarat pengalihan atau perlakuan oleh *Cessionaris* berbeda dengan kreditur awal.

Selain itu, ketidaksesuaian antara hak-hak yang dialihkan dengan perjanjian kredit awal dapat memperumit situasi, misalnya jika objek hak tanggungan tidak sepenuhnya memenuhi persyaratan hukum atau jika terdapat perubahan dalam kondisi objek yang mengurangi nilai atau kelayakan jaminan. Hal ini dapat menimbulkan sengketa antara *Cessionaris* dan *Cessus*, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi kelancaran proses pengalihan piutang dan penegakan hak-hak

---

<sup>6</sup> Trisno, M. F. R. (2023). Penggunaan Cessie Sebagai Obyek Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan. (*Use of Cessie as an Object of Guarantee Based on Guarantee Law*) (Doctoral dissertation, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya).

*Cessionaris.*

Akibatnya, *Cessionaris* mungkin menghadapi tantangan dalam menegakkan hak-haknya, termasuk dalam hal menagih piutang atau mengeksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan utang. Situasi ini menuntut adanya pemahaman yang mendalam tentang prosedur hukum yang tepat dalam pelaksanaan *Cessie*, serta perlunya pengaturan yang jelas dan tegas untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

*Cessionaris* memainkan peran kunci dalam transaksi pengalihan piutang (*Cessie*), terutama dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan objek hak tanggungan. Sebagai penerima hak piutang dari kreditur awal (*Cedent*), *Cessionaris* mendapatkan hak untuk menuntut pembayaran utang dan, apabila diperlukan, untuk mengeksekusi objek jaminan berupa hak tanggungan. Hak tanggungan, sebagai jaminan kebendaan, memberikan kedudukan prioritas bagi *Cessionaris* untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil eksekusi aset yang dijamin, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Namun, dalam praktiknya, pengalihan piutang sering kali tidak berjalan mulus dan dapat menimbulkan berbagai masalah hukum. Oleh karena itu, upaya hukum *Cessionaris* menjadi penting untuk memastikan bahwa hak-haknya terlindungi dengan baik. Upaya hukum ini mencakup langkah-langkah untuk memastikan keabsahan pengalihan piutang, yang dimulai dari pemberitahuan kepada debitur hingga menuntut pelunasan piutang berdasarkan perjanjian kredit. Apabila debitur wanprestasi, *Cessionaris* dapat mengajukan eksekusi hak

tanggungannya melalui jalur hukum, seperti proses lelang terhadap aset yang dijaminkan.

Upaya hukum juga diperlukan jika terjadi perselisihan mengenai validitas *Cessie*, seperti ketika debitur atau pihak ketiga mempertanyakan keabsahan pengalihan piutang atau hak *Cessionaris* atas objek jaminan. Dalam situasi ini, *Cessionaris* memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna mempertahankan posisinya sebagai pihak yang berhak atas piutang tersebut. Selain itu, *Cessionaris* dapat menggunakan mekanisme hukum lainnya, seperti mediasi atau arbitrase, untuk menyelesaikan sengketa secara efektif.

Dengan demikian, kajian tentang upaya hukum *Cessionaris* dalam pengalihan piutang dari *Cessus* pada perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan menyoroti berbagai tantangan hukum yang dihadapi oleh *Cessionaris*, serta solusi hukum yang dapat ditempuh untuk melindungi hak-hak mereka dalam transaksi keuangan yang kompleks ini.

Studi kasus yang berkaitan dengan pengalihan piutang (*Cessie*) dari *Cessus* atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan yaitu putusan nomor 15/Pdt.G/2022/PN.Bnj dimana memberikan gambaran kompleksitas yang muncul dalam konteks pengalihan piutang dengan objek hak tanggungan. Dalam kasus ini, *Cessionaris*, sebagai pihak yang menerima pengalihan piutang, menghadapi tantangan dalam menegakkan hak-haknya terhadap *Cessus*, yang merupakan debitur dalam perjanjian kredit yang bersangkutan. Sengketa ini menjadi semakin kompleks ketika hak tanggungan yang menjadi objek perjanjian kredit juga

dipersoalkan, baik dari segi validitasnya maupun dari segi pelaksanaan eksekusinya.

Kasus ini semakin kompleks ketika terdapat perubahan kondisi yang mempengaruhi hak tanggungan, seperti penurunan nilai aset yang dijadikan jaminan atau perubahan kepemilikan atas aset tersebut. Dalam situasi seperti ini, *Cessionaris* mungkin menghadapi kesulitan dalam mengeksekusi hak tanggungan, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi efektivitas pengalihan piutang melalui *Cessie*.

Putusan nomor 15/Pdt.G/2022/PN.Bnj menjadi relevan untuk dikaji lebih lanjut karena dapat memberikan wawasan tentang bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan aturan hukum terkait *Cessie*, terutama dalam konteks perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan. Selain itu, putusan ini juga penting untuk memahami upaya hukum yang dapat diambil oleh *Cessionaris* ketika menghadapi sengketa dengan *Cessus*, serta untuk menilai apakah hukum yang berlaku saat ini sudah cukup memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi *Cessionaris*. Dalam kasus Putusan Nomor 15/PDT.G/2022/PN.BNJ<sup>7</sup>, dimana latar belakang kasus tersebut terdapat perselisihan hukum yang melibatkan beberapa pihak terkait suatu perjanjian kredit dengan objek Hak Tanggungan.

---

<sup>7</sup> Lihat Link <https://Putusan3.Mahkamahagung.Go.Id/Pengadilan/Profil/Pengadilan/Pn-Binjai.Html> Yang Diakses Pada Tanggal 18 Agustus 2024 Jam 15.00 Wib.

Pihak-pihak yang terlibat adalah:

**Penggugat:** Supriadi Telaumbanua, sebagai penerus hak dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN). **Tergugat I:** Ali, sebagai debitur dalam perjanjian kredit. **Tergugat II:** Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai, sebagai pihak yang berwenang atas administrasi pertanahan. Dengan objek sengketa adalah objek yang memiliki hubungan hukum dengan PT. BTN, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. **003 20719 M 00001 K** yang tertanggal 24 September 2001. PT. BTN telah melakukan *Cessie*, yakni jual beli piutang kepada pihak ketiga (Penggugat), yang kemudian menjadi penerus hak dari PT. BTN. Perselisihan ini muncul karena adanya wanprestasi atau pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I, yang berujung pada kredit macet. Dari kasus tersebut dapat ditarik bahwa isu Hukum yang perlu dianalisis dalam kasus ini meliputi Keabsahan *Cessie* (peralihan piutang) dari PT. BTN kepada Penggugat sebagai pihak ketiga; Hak dan kewajiban Penggugat sebagai penerus hak dari PT. BTN terhadap Tergugat I, khususnya terkait dengan pelaksanaan hak-hak berdasarkan perjanjian kredit yang telah dialihkan; Tanggung jawab dan kewajiban Tergugat I (debitur) atas wanprestasi (kredit macet) yang terjadi, dan Peran dan kewenangan Tergugat II (BPN Kota Binjai) dalam mengurus atau mendaftarkan peralihan hak atas objek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit. Dengan demikian, Penulis akan melakukan suatu analisis hukum untuk mengetahui upaya hukum apa yang akan dilakukan *Cessionaris* terhadap pengalihan piutang (*Cessie*) dari *Cessus* atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan putusan

No. 15/PDT.G/2022/PN.BNJ.

## 1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan hukum dalam pengalihan piutang (*Cessie*) dari *Cessus* kepada *Cessionaris* dalam konteks perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh *Cessionaris* dalam mempertahankan haknya yang timbul berdasarkan pengalihan piutang atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.Bnj ?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Adapun dalam penelitian ini memiliki tujuan yang hendak dicapai, antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan hukum dalam pengalihan piutang (*Cessie*) dari *Cessus* kepada *Cessionaris* dalam konteks perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan?
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh *Cessionaris* dalam mempertahankan haknya yang timbul berdasarkan pengalihan piutang atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan?

3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.Bnj?

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Secara Teoritis**

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai upaya hukum *Cessionaris* terhadap pengalihan piutang (*Cessie*) dari *Cedent* atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan.
- b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata I (S1) di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

##### **2. Secara Praktis**

###### **a. Bagi Masyarakat**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang wanprestasi perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan.

###### **b. Bagi Mahasiswa**

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang wanprestasi perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan serta dapat dijadikan sebagai acuan dan

referensi bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

### 1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan suatu pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dilingkungan Universitas Medan Area dan diluar Universitas Medan Area, belum ada ditemukan Penelitian bahwa ada yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi yang berhubungan dengan Penelitian ini antara lain:

1. Yogi Rahmadinata, (2022), “Peralihan Piutang Secara *Cessie* Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur”. *Recital Review Journal* Vol. 4 No. 1 Tahun 2022. E-ISSN: 2623-2928.

#### Permasalahan yang dibahas:

Perbuatan hukum *Cessie* Vol. 4 No. 1 Tahun 2022. E-ISSN: 2623-2928 26 mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang termasuk jaminan debitur kepada kreditur baru sehingga kreditur baru wajib mendaftarkan peralihan jaminan pada lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut.

2. Yuristia Eka Erwanda, 2017, Analisis Yuridis Peralihan Piutang Secara *Cessie* dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Utang Debitur (Studi Kasus atas Putusan PN Pekanbaru No. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr), Magister Hukum S2, Universitas Sumatera Utara.

**Permasalahan yang dibahas:**

- a) Bagaimanakah akibat hukum terhadap jaminan hutang debitur (*Cessus*) bila kreditur lama (*Cedent*) mengalihkan piutang secara *Cessie* kepada kreditur baru (*Cessionaris*) ?;
  - b) Bagaimanakah upaya penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan oleh kreditur baru (*Cessionaris*) terkait dengan adanya larangan milik *beding* (*beding van niet zuivering*)?;
  - c) Bagaimanakah analisis hukum terhadap putusan PN Pekanbaru No. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr berkaitan dengan *Cessie* dan akibat hukumnya terhadap jaminan utang debitur?.
3. Feronika Y. Yangin, “Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 Kuh Perdata”, *Lex Privatum*, Vol. IV/No. 5/Juni/2016.

**Permasalahan yang dibahas:**

Bagaimana pengalihan piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga menurut KUH Perdata dan bagaimana akibat hukum Pembeli Piutang (*cessor*) terhadap benda yang disebabkan Pengalihan Piutang (*Cessie*).

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Yuridis Aspek Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) oleh *Cessionaris*

Pengalihan piutang atau *Cessie* merupakan salah satu instrumen hukum yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Cessie* memungkinkan kreditur (*cedent*) untuk mengalihkan haknya atas piutang kepada pihak ketiga (*Cessionaris*), yang kemudian memiliki hak yang sama untuk menagih atau mengeksekusi piutang tersebut dari debitur (*Cessus*). Dalam konteks perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan, *Cessie* menjadi mekanisme yang sering digunakan untuk mengelola risiko kredit, meningkatkan likuiditas, atau sebagai bentuk investasi.

Namun, pengalihan piutang ini tidak selalu berjalan mulus dan sering kali memicu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat, terutama antara *Cessionaris* dan debitur (*Cessus*). Sengketa ini umumnya berkaitan dengan pengakuan hak *Cessionaris* atas piutang yang dialihkan, kesesuaian dengan perjanjian kredit awal, serta eksekusi hak tanggungan yang menjadi objek jaminan utang.

**1. Pengakuan Hak *Cessionaris* :** *Cessionaris*, sebagai penerima pengalihan piutang, harus memastikan bahwa hak-hak yang dialihkan kepadanya diakui secara sah dan dapat dilaksanakan terhadap *Cessus*. Dalam praktiknya, debitur mungkin menolak pengalihan tersebut dengan alasan bahwa pengalihan tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit awal, atau bahwa mereka tidak diberitahu dengan cukup tentang pengalihan tersebut. Untuk mengatasi masalah ini, *Cessionaris* dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menegaskan keabsahan *Cessie* dan haknya sebagai kreditur baru.

**2. Eksekusi Hak Tanggungan:** Hak tanggungan yang dijadikan jaminan utang dalam perjanjian kredit memberikan kreditur hak preferen untuk mengeksekusi aset yang

dijamin jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Setelah *Cessie* dilakukan, *Cessionaris* berhak mengeksekusi hak tanggungan tersebut, namun sering kali menghadapi tantangan hukum dan administratif. *Cessionaris* perlu memastikan bahwa pengalihan hak tanggungan dilakukan sesuai prosedur yang berlaku, termasuk pendaftaran pengalihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menjamin bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan secara sah.

**3. Sengketa Administrasi Pertanahan:** *Cessionaris* juga mungkin menghadapi kendala dalam administrasi pertanahan, terutama jika ada kesalahan atau kelalaian dalam pencatatan hak tanggungan yang dilakukan oleh BPN. Sengketa ini dapat berakibat pada ketidakpastian hukum terkait status objek jaminan, yang pada gilirannya dapat mempersulit *Cessionaris* dalam mengeksekusi haknya. Dalam kasus seperti ini, *Cessionaris* dapat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara terhadap BPN untuk memperbaiki atau memperbaharui administrasi pertanahan terkait.

**4. Upaya Hukum *Preventif* dan Penyelesaian Sengketa:** Untuk menghindari sengketa di masa depan, *Cessionaris* harus memastikan bahwa semua prosedur hukum terkait *Cessie* dilakukan dengan benar, termasuk pemberitahuan resmi kepada *Cessus* dan pendaftaran pengalihan hak tanggungan. Selain itu, jika sengketa sudah terjadi, *Cessionaris* dapat menempuh berbagai upaya hukum, termasuk negosiasi, mediasi, atau gugatan di pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Secara keseluruhan, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh *Cessionaris* dalam konteks pengalihan piutang dengan objek hak tanggungan mencakup berbagai tindakan hukum, baik *preventif* maupun reaktif, untuk memastikan bahwa hak-haknya terlindungi dan dapat dilaksanakan secara efektif. Penting bagi *Cessionaris* untuk memahami dan mengikuti prosedur hukum yang tepat agar pengalihan piutang dan eksekusi hak tanggungan dapat berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## 2.2. Tinjauan Yuridis Tentang Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan sarana yang diberikan oleh hukum kepada pihak-pihak yang merasa haknya dilanggar untuk mendapatkan perlindungan hukum atau perbaikan

atas keadaan yang merugikan. Upaya hukum ini adalah elemen mendasar dalam sistem peradilan yang berfungsi untuk menjamin keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak individu atau kelompok.

Secara umum, upaya hukum dapat dibagi menjadi upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa mencakup mekanisme yang bisa ditempuh oleh pihak yang dirugikan dalam proses peradilan umum, seperti banding dan kasasi. Banding adalah permohonan yang diajukan kepada pengadilan tingkat yang lebih tinggi untuk menguji kembali putusan pengadilan tingkat pertama, dengan tujuan mendapatkan penilaian ulang terhadap fakta dan penerapan hukum. Sedangkan kasasi diajukan kepada Mahkamah Agung untuk menilai apakah terdapat kesalahan dalam penerapan hukum oleh pengadilan di tingkat banding atau pengadilan yang lebih rendah.

Upaya hukum luar biasa meliputi peninjauan kembali (PK) dan grasi. Peninjauan kembali dapat diajukan jika ditemukan bukti baru (*novum*) atau kesalahan nyata dalam putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Sementara itu, grasi merupakan bentuk pengampunan yang diajukan kepada kepala negara untuk mendapatkan pengurangan hukuman, meskipun proses peradilan sudah selesai.

Dalam praktiknya, upaya hukum dapat ditempuh dalam berbagai bidang hukum, baik hukum perdata, pidana, maupun tata usaha negara. Dalam hukum perdata, upaya hukum berfungsi untuk menyelesaikan sengketa antarindividu atau antara individu dengan lembaga yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan, seperti sengketa kontrak, kewarisan, atau penguasaan harta benda. Dalam hukum pidana, upaya hukum digunakan untuk memastikan bahwa proses penegakan hukum berjalan sesuai dengan prosedur yang benar, serta melindungi hak-hak terdakwa atau pihak yang terlibat dalam proses pidana, termasuk dalam kasus pelanggaran hukum berat atau pelanggaran HAM.

Salah satu aspek penting dari upaya hukum adalah adanya batasan waktu tertentu untuk mengajukan banding, kasasi, atau peninjauan kembali, yang disebut dengan kadaluarsa upaya hukum. Hal ini penting agar tercipta kepastian hukum bagi semua

pihak yang terlibat dalam proses peradilan.

Upaya hukum juga memainkan peran signifikan dalam pengujian konstitusionalitas atau pengajuan judicial review terhadap undang-undang yang dianggap bertentangan dengan konstitusi. Di Indonesia, mekanisme ini dilakukan melalui Mahkamah Konstitusi. Pihak-pihak yang merasa hak-haknya dirugikan oleh undang-undang tertentu dapat mengajukan permohonan pengujian konstitusionalitas untuk memastikan bahwa undang-undang yang berlaku tidak melanggar hak-hak dasar yang dijamin oleh UUD 1945. Dalam tataran internasional, upaya hukum juga mencakup mekanisme penyelesaian sengketa internasional, yang memungkinkan negara-negara atau individu untuk mengajukan perkara ke pengadilan internasional atau lembaga arbitrase, seperti Mahkamah Internasional atau Pengadilan Arbitrase Internasional.

Dengan demikian, upaya hukum adalah fondasi yang menjaga keseimbangan dan keadilan dalam setiap proses hukum, memberikan akses kepada pihak yang merasa dirugikan untuk memperoleh perlindungan dan perbaikan atas hak-haknya yang dilanggar. Keberadaan upaya hukum menjadi bukti konkret bahwa hukum berfungsi tidak hanya sebagai perangkat aturan, tetapi juga sebagai mekanisme untuk menegakkan keadilan bagi semua pihak.

Dalam konteks pengalihan piutang atau *Cessie*, upaya hukum yang dimiliki oleh *Cessionaris* (pihak yang menerima hak piutang) sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak yang diperolehnya melalui proses *Cessie* terlindungi dengan baik, terutama dalam perjanjian kredit yang dijamin oleh hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur untuk menuntut pelunasan piutang dari aset yang dijadikan jaminan oleh debitur.

Ketika terjadi pengalihan piutang, *Cessionaris* secara otomatis mengambil alih hak-hak kreditur awal (*Cedent*) untuk menuntut pembayaran dari debitur. Namun, dalam pelaksanaannya, *Cessionaris* sering kali menghadapi berbagai hambatan, baik yang berasal dari debitur maupun dari aspek hukum terkait pengalihan piutang. Oleh karena itu, upaya hukum *Cessionaris* menjadi instrumen penting untuk melindungi dan

menegakkan hak-haknya dalam pengalihan piutang.

### 1. Upaya Hukum *Preventif*

*Cessionaris* perlu memastikan bahwa proses *Cessie* telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama dalam hal pemberitahuan kepada debitur. Menurut Pasal 613 KUHPerdara, *Cessie* dianggap sah dan efektif setelah adanya pemberitahuan atau persetujuan dari debitur. Jika pemberitahuan tidak dilakukan secara tepat, debitur masih berhak melakukan pembayaran kepada kreditur awal (*Cessus*), yang pada akhirnya bisa merugikan *Cessionaris*. Oleh karena itu, sebagai langkah *preventif*, *Cessionaris* harus memastikan bahwa seluruh prosedur *Cessie* dijalankan dengan benar agar tidak ada keraguan terkait haknya atas piutang tersebut.

### 2. Upaya Hukum *Repressif*

Jika *Cessionaris* menghadapi masalah dalam menagih piutang atau dalam eksekusi hak tanggungan, terdapat beberapa upaya hukum yang bisa ditempuh:

- a) Gugatan ke Pengadilan: Jika debitur menolak untuk membayar atau terdapat sengketa mengenai keabsahan *Cessie*, *Cessionaris* dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menuntut pembayaran piutang. Gugatan ini biasanya dilandasi oleh perjanjian kredit dan bukti *Cessie* yang sah.
- b) Eksekusi Hak Tanggungan: Apabila debitur wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban pembayaran), *Cessionaris* berhak untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan ini bisa dilakukan melalui lelang publik berdasarkan ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal ini, *Cessionaris* perlu memastikan bahwa hak tanggungan sudah terdaftar secara sah dan dapat dieksekusi tanpa hambatan hukum.
- c) Upaya Hukum Luar Biasa: Jika setelah melalui proses pengadilan atau eksekusi hak tanggungan *Cessionaris* masih merasa haknya tidak dipenuhi secara adil, ia

dapat menempuh upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali (PK) jika ditemukan bukti baru atau terdapat kekeliruan dalam putusan pengadilan sebelumnya.

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Objek Hak Tanggungan**

Hak tanggungan memberikan *Cessionaris* prioritas dalam pelunasan piutang dari hasil penjualan aset yang dijaminkan. Namun, dalam praktiknya, eksekusi hak tanggungan sering kali tidak berjalan mulus. Debitur atau pihak ketiga mungkin mengajukan gugatan untuk menghalangi eksekusi, misalnya dengan beralasan bahwa nilai jaminan tidak mencukupi atau ada sengketa kepemilikan terhadap objek yang dijadikan jaminan. Dalam situasi seperti ini, *Cessionaris* harus mengambil langkah-langkah hukum untuk mempertahankan haknya, seperti mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan dan menghadapi potensi gugatan dari pihak lain.

### **4. Kendala Teknis dan Hukum dalam Cessie**

Selain persoalan di atas, *Cessionaris* juga mungkin menghadapi kendala teknis dalam pengalihan piutang, seperti dokumen yang tidak lengkap atau kesalahan administratif dalam proses *Cessie*. Jika terjadi kesalahan tersebut, upaya hukum yang dapat ditempuh adalah melalui klarifikasi atau mediasi untuk menyelesaikan perselisihan administrasi atau, jika diperlukan, melalui proses peradilan.

### **5. Kewajiban Cessionaris dalam Menjaga Keseimbangan Hukum**

Meskipun *Cessionaris* memiliki hak penuh atas piutang yang dialihkan, ia tetap berkewajiban untuk bertindak sesuai dengan hukum. Sebagai penerima hak, *Cessionaris* harus mematuhi ketentuan perjanjian kredit yang berlaku dan tidak boleh bertindak sewenang-wenang dalam eksekusi haknya. Keseimbangan antara hak *Cessionaris* dan kewajiban debitur perlu dijaga agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan dalam pelaksanaan *Cessie* dan eksekusi hak tanggungan.

Upaya hukum *Cessionaris* dalam pengalihan piutang melalui *Cessie* atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan merupakan langkah penting untuk

memastikan bahwa hak-hak yang diperoleh melalui pengalihan tersebut dapat ditegakkan secara sah dan efektif. Dalam proses ini, *Cessionaris* harus mematuhi prosedur hukum yang berlaku, serta siap untuk menempuh langkah-langkah hukum baik *preventif* maupun *repressif* jika hak-haknya terganggu. Hukum Indonesia menyediakan berbagai mekanisme yang memungkinkan *Cessionaris* untuk melindungi kepentingannya, baik melalui gugatan perdata, eksekusi hak tanggungan, maupun upaya hukum luar biasa jika diperlukan.

### 2.3. Tinjauan Yuridis Tentang *Cessionaris*

*Cessionaris* adalah pihak yang menerima pengalihan hak atas piutang atau hak tagih dari kreditur awal (*cedent*) melalui mekanisme yang dikenal sebagai *Cessie*. *Cessie* merupakan istilah dalam hukum perdata yang mengacu pada pengalihan hak dari satu pihak ke pihak lain, yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Melalui *Cessie*, *Cessionaris* memperoleh hak yang sama dengan kreditur awal untuk menagih utang atau piutang dari debitur (*Cessus*).

1. Peran dan Fungsi *Cessionaris*: *Cessionaris* berperan sebagai penerima hak-hak kreditur asal dalam hubungan hukum dengan debitur. Dalam konteks perjanjian kredit, *Cessionaris* bisa menjadi bank, lembaga keuangan, atau individu yang membeli atau menerima pengalihan hak tagih dari kreditur awal. Pengalihan ini bisa terjadi dalam berbagai situasi, seperti restrukturisasi utang, penjualan portofolio kredit, atau sebagai bentuk investasi.

2. Hak-Hak *Cessionaris*: Setelah *Cessie* terjadi, *Cessionaris* memiliki hak yang sama dengan kreditur asal, termasuk hak untuk menagih utang dari debitur dan, jika piutang tersebut dijamin dengan jaminan kebendaan (seperti hak tanggungan), hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. *Cessionaris* juga berhak atas bunga dan denda yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit asal, kecuali jika disepakati lain.

3. Tanggung Jawab dan Kewajiban *Cessionaris*: *Cessionaris* bertanggung jawab untuk memberitahukan *Cessus* (debitur) tentang terjadinya pengalihan hak. Pemberitahuan ini penting agar *Cessus* mengetahui kepada siapa ia harus memenuhi

kewajibannya. Selain itu, *Cessionaris* harus memastikan bahwa pengalihan hak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk pendaftaran pengalihan jika piutang tersebut dijamin dengan jaminan kebendaan yang memerlukan pencatatan di kantor pertanahan atau institusi terkait.

4. Tantangan yang Dihadapi *Cessionaris*: Dalam praktik, *Cessionaris* sering kali menghadapi tantangan dalam mengeksekusi hak-haknya, terutama jika debitur menolak untuk mengakui pengalihan hak atau jika terdapat masalah dalam administrasi atau validitas jaminan yang dijamin. Sengketa ini bisa melibatkan berbagai isu hukum, termasuk kesesuaian pengalihan dengan perjanjian kredit awal, pemberitahuan yang tepat kepada debitur, serta keabsahan dan pencatatan hak tanggungan.

5. Keuntungan bagi *Cessionaris*: Bagi *Cessionaris*, menerima pengalihan piutang dapat memberikan keuntungan finansial, baik melalui penerimaan pembayaran utang, pengelolaan portofolio kredit yang lebih efektif, atau investasi dalam aset-aset yang berpotensi memberikan pengembalian tinggi. Dalam sektor keuangan, *Cessie* merupakan alat yang efektif untuk meningkatkan likuiditas dan mengelola risiko kredit.

6. Perlindungan Hukum untuk *Cessionaris*: Untuk melindungi hak-haknya, *Cessionaris* memastikan bahwa *Cessie* dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ini termasuk memastikan bahwa perjanjian pengalihan hak didokumentasikan dengan baik, hak-hak yang dialihkan dicatat dan diakui oleh pihak ketiga yang relevan (seperti BPN untuk hak tanggungan), dan debitur diberitahu tentang perubahan kreditur. Dalam kasus sengketa, *Cessionaris* dapat menempuh jalur hukum untuk menegakkan hak-haknya.

Secara keseluruhan, *Cessionaris* memainkan peran penting dalam pengelolaan dan pengalihan piutang dalam sistem hukum perdata. Dengan pemahaman yang tepat tentang hak, kewajiban, dan prosedur hukum yang berlaku, *Cessionaris* dapat mengoptimalkan keuntungan dari pengalihan piutang sambil meminimalkan risiko hukum yang mungkin timbul.

## 2.4. Tinjauan Yuridis Tentang *Cessus*

*Cessus* adalah istilah dalam hukum perdata yang merujuk pada pihak debitur atau orang yang berutang dalam konteks pengalihan piutang atau hak tagih (*Cessie*). Dalam mekanisme *Cessie*, *Cessus* adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang atau memenuhi kewajiban tertentu kepada kreditur asli (*cedent*). Ketika piutang atau hak tagih tersebut dialihkan kepada pihak lain (*Cessionaris*), *Cessus* menjadi pihak yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut kepada *Cessionaris*.

### 1. Peran *Cessus* dalam *Cessie*

*Cessus* merupakan pihak yang memiliki hubungan utang-piutang dengan kreditur asli sebelum pengalihan piutang terjadi. Ketika *Cessie* dilakukan, hak tagih kreditur terhadap *Cessus* dialihkan kepada *Cessionaris*. Dengan kata lain, *Cessus* tidak mengalami perubahan dalam kewajibannya, hanya saja pihak yang berhak menagih piutang tersebut berubah dari *cedent* ke *Cessionaris*.

### 2. Hak dan Kewajiban *Cessus*

- a) Kewajiban Utama: Kewajiban utama *Cessus* adalah melunasi utang atau memenuhi kewajiban lain yang timbul dari perjanjian atau transaksi awal yang dibuat dengan kreditur asli (*cedent*).
- b) Pemberitahuan *Cessie*: *Cessus* memiliki hak untuk diberitahu tentang pengalihan piutang. Menurut hukum, *Cessionaris* atau *cedent* harus memberitahu *Cessus* tentang terjadinya *Cessie* agar *Cessus* mengetahui bahwa kewajibannya kini harus dipenuhi kepada *Cessionaris*.
- c) Pengakuan *Cessie*: *Cessus* berhak untuk mendapatkan informasi yang jelas mengenai *Cessie* dan memastikan bahwa pengalihan tersebut sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- d) Pembayaran Sah: *Cessus* wajib melakukan pembayaran kepada *Cessionaris* setelah pemberitahuan *Cessie* diberikan. Jika *Cessus* tetap melakukan pembayaran kepada *cedent* setelah *Cessie* berlangsung dan tanpa pemberitahuan, pembayaran tersebut tidak sah dan *Cessus* masih bertanggung jawab atas utangnya kepada *Cessionaris*.

### 3. Tantangan bagi *Cessus*

*Cessus* mungkin menghadapi beberapa tantangan dalam proses *Cessie*, seperti:

- a) Ketidakpastian Hukum: Jika pemberitahuan *Cessie* tidak dilakukan dengan jelas atau jika ada perselisihan mengenai keabsahan *Cessie*, *Cessus* bisa menghadapi kebingungan tentang kepada siapa ia harus memenuhi kewajibannya.
- b) Perubahan Kondisi Perjanjian: Dalam beberapa kasus, *Cessus* mungkin merasa dirugikan jika *Cessionaris* memiliki kebijakan penagihan atau ekspektasi yang berbeda dibandingkan dengan *cedent*.
- c) Sengketa Hukum: *Cessus* dapat terlibat dalam sengketa hukum jika terjadi perbedaan pendapat mengenai keabsahan *Cessie* atau jika *Cessus* merasa bahwa hak-haknya dilanggar dalam proses pengalihan piutang.

### 4. Upaya Hukum untuk *Cessus*

Jika *Cessus* merasa dirugikan oleh pengalihan piutang atau jika ada ketidakjelasan dalam pelaksanaan *Cessie*, *Cessus* memiliki hak untuk:

- a) Mengajukan Keberatan: *Cessus* dapat menyatakan keberatan terhadap *Cessie* jika ia merasa bahwa pengalihan tersebut tidak sah atau tidak sesuai dengan perjanjian awal.
- b) Mengajukan Gugatan: Dalam kasus di mana *Cessus* merasa bahwa *Cessie* telah merugikan secara hukum atau finansial, *Cessus* dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pihak-pihak yang terlibat, termasuk *cedent* atau *Cessionaris*.

### 5. Perlindungan Hukum bagi *Cessus*

Perlindungan hukum bagi *Cessus* diatur dalam KUHPerdata, di mana *Cessus* memiliki hak untuk diberitahu secara resmi tentang *Cessie* dan hak untuk mengetahui dengan jelas kepada siapa kewajibannya harus dipenuhi. Selain itu, jika *Cessus* dirugikan oleh tindakan *cedent* atau *Cessionaris*, ia memiliki hak untuk mencari keadilan melalui jalur hukum.

### 6. Contoh Situasi dimana *Cessus* Berperan

- a) Perjanjian Kredit: Dalam perjanjian kredit, *Cessus* adalah debitur yang telah menerima pinjaman dari kreditur asli dan memiliki kewajiban untuk melunasi pinjaman tersebut. Jika piutang kreditur asli dialihkan kepada *Cessionaris*, *Cessus* harus mulai membayar kepada *Cessionaris*.
- b) Pengalihan Hak dalam Jual Beli: Jika *Cessus* membeli barang atau jasa dengan pembayaran tertunda dan kreditur asli mengalihkan hak tagihnya kepada *Cessionaris*, *Cessus* harus memenuhi kewajiban pembayaran kepada *Cessionaris* yang baru.
- c) Menuntut Kejelasan: *Cessus* dapat meminta kejelasan hukum atau mencari perlindungan hukum untuk memastikan bahwa kewajibannya dipenuhi secara sah dan bahwa hak-haknya tidak dilanggar.

Secara keseluruhan, *Cessus* merupakan elemen kunci dalam mekanisme *Cessie*, dimana kewajibannya tetap tidak berubah, meskipun pihak yang berhak menagih piutang tersebut berubah. *Cessus* harus memahami hak-hak dan kewajibannya serta waspada terhadap setiap perubahan dalam hubungan hukum yang mungkin mempengaruhi posisinya sebagai debitur.

## 2.5. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

### 2.5.1. Definisi Perjanjian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*truth atau faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan<sup>8</sup>. Perjanjian kredit merupakan suatu bentuk perjanjian yang berkembang dalam masyarakat, pada hakikatnya perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjianpinjam meminjam uang. Pasal 1754 KUHPerdara disebutkan bahwa:

---

<sup>8</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, Bank Dan Lembaga Keuangan (Jakarta : Pt Raja Grafindo Persada, 2014) Hlm 163

“Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula<sup>9</sup>.”

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa perjanjian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga<sup>10</sup>. Berikut beberapa pengertian perjanjian kredit yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

1. Perjanjian kredit menurut Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerdara dan secara khusus diatur oleh UUPerbankan<sup>11</sup>).
2. Perjanjian kredit menurut Remy Sjahdeini mengatakan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yakni<sup>12</sup>:

“Perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.

---

<sup>9</sup> Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>10</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

<sup>11</sup> Priyo Handoko, Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit, *Centre For Society Studies*, (Jember, 2006) Hlm .106

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, (Jakarta, 1993) Hlm. 158-160

Dari berbagai pengertian perjanjian kredit yang dikemukakan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian suatu perjanjian yang dilakukan antara bank (kreditur) dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya (nasabah) yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

### 2.5.2. Prinsip-Prinsip Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang diberikan oleh suatu lembaga perbankan didasarkan atas kepercayaan, sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Sebelum suatu fasilitas diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan yang diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Biasanya prinsip perjanjian kredit yang harus dilakukan oleh bank dalam mendapatkan atau pemberian nasabah dilakukan dengan sebagai berikut<sup>13</sup>:

1. Prinsip Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan ini tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit

2. Prinsip Kehati-hatian

*Prudential banking principles* atau prinsip kehati-hatian ialah suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatannya wajib menerapkan prinsip ini dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Op. Cit.*, Hlm 172

<sup>14</sup> Agus Iskandar, Penerapan Prinsip 5c's Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Dasar

3. Prinsip 5C yang terdiri dari:

1. Character:

suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik latar belakang pekerjaan, maupun lainnya.

2. Capacity:

untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah

3. Capital:

untuk melihat penggunaan modal apakah efektif dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi/laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas/*solvabilitas*, rentabilitas dan ukuran lainnya.

4. Collateral:

merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

5. Condition:

Dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan untuk masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta diakibatkan dari prospek bidang usaha sektor yang dijalankan

d. Prinsip 7 P yang terdiri dari<sup>15</sup>:

1. *Personality*: menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.

---

Prinsip Kehati-Hatian (Pranata Hukum 2008) Hlm 133

<sup>15</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Op. Cit.*, Hlm 174

2. *Party*: mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas sertakarakternya.
  3. *Purpose*: mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.
  4. *Prospect*: menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, memiliki prospek atau tidak
  5. *Payment*: merupakan ukuran mengetahui cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk menembalian kredit.
  6. *Profitability*: menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
  7. *Protection*: bagaiman menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan, yang berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi kredit dengan jaminan.
4. Prinsip 3R yang terdiri dari<sup>16</sup>:
1. *Return*: merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitur dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditur
  2. *Repayment*: kemampuan bayar dari debitur tentu harus dipertimbangkan, apakah seimbang serta terjadwal.
  3. *Risk Bearing Ability*: hal yang diperhatikan untuk mengantisipasi hal-hal yang terjadi diluar perjanjian kedua belah pihak.

### 2.5.3. Sahnya Suatu Perjanjian Kredit.

Setelah kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan sesuatu hal maka kemudian kesepakatan tersebut dituangkan kedalam suatu bentuk perjanjian. Agar

---

<sup>16</sup> Agus Iskandar, *Ibid.*, Hlm 150.

perjanjian yang dibuat oleh para pihak sah menurut hukum maka para pihak harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat bagi parapihak menurut Pasal 1320 KUHPerdara<sup>17</sup>. Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (empat) syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu<sup>18</sup>:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya bahwa pada pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan/kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 330 KUHPerdara, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Sedangkan menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak di bawah umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan;
2. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, menurut Pasal 1330 Jo. Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan adalah orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu dan gila;
3. Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum

---

<sup>17</sup> <https://E-Journal.Uajy.Ac.Id/17288/3/Mih028312.Pdf> Diakses Pada Tanggal 29 Agustus 2024 Pukul 17.00 Wib

<sup>18</sup> <https://Lib.Ui.Ac.Id/File?File=Digital/131182-T%2027321-Perlindungan%20hukum-Analysis.Pdf> Diakses Pada Tanggal 29 Agustus 2024 Pukul 17.30 Wib

tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas ("PT") maka syarat kecakapan ini terpenuhi bila PT tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.

4. Suatu hal tertentu, artinya sesuatu yang akan diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal atau barang yang sudah jelas dan tertentu, artinya bahwa ketentuan mengenai hal tertentu ini berkaitan dengan obyek hukum atau mengenai bendanya .
5. Suatu sebab/causa yang halal, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat ke 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek yang diperjanjikan dalam perjanjian<sup>19</sup>. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap, atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut dimuka hakim (pengadilan).

Syarat mengenai kesepakatan terjadi secara bebas atau dengan kebebasan, adanya kebebasan bersepakat yang dimiliki subjek hukum dapat terjadi karena<sup>20</sup>:

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> <https://E-Journal.Uajy.Ac.Id/17288/3/Mih028312.Pdf> Diakses Pada Tanggal 29 Agustus 2024 Pukul 17.10 Wib

- a. Secara tegas baik dengan mengucapkan kata atau tulisan
- b. Secara diam baik dengan suatu sikap atau dengan syarat

Suatu perjanjian dinyatakan tidak memuat unsur kebebasan apabila menganut salah satu dari diantara 4 (empat) unsur dari cacat kehendak sebagai berikut:

- a. Unsur Paksaan (*dwang*)
- b. Unsur Kekeliruan (*dwaling*)
- c. Unsur Penipuan (*bedrong*)
- d. Penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence*)

#### 2.5.4. Tujuan Perjanjian Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan tujuan untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat membuktikan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya.

Adapun pihak yang memberi kredit, secara materil harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan pertimbangan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit. Adapun tujuan utama dalam pemberian perjanjian kredit antara lain<sup>21</sup>:

- a. Mencari keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut hasilnya terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah
- b. Membantu usaha nasabah, antara lain dari pemberian kredit untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja

---

<sup>21</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Op. Cit.*, Hlm 166

c. Membantu pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan oleh bank maka semakin baik peningkatan pembangunan di berbagai sektor

Suatu kredit mencapai tujuannya apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh pada tahapan yang lebih baik. Maksudnya, baik pihak debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka mengalami keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan dan masyarakat pun atau negara mengalami suatu penambahan dari penerimaan pajak, kemajuan ekonomi, baik yang bersifat mikro maupun makro<sup>22</sup>. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka kredit dalam perekonomian dan perdagangan mempunyai tujuan yaitu sebagai berikut<sup>23</sup>:

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

## 2.6. Tinjauan Yuridis Tentang Objek Hak Tanggungan

### 2.6.1. Definsi Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Istilah hak tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sebagai Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan Jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas

---

<sup>22</sup> [Http://Repository.Unpas.Ac.Id/28026/3/J.%20bab%20%202.Pdf](http://Repository.Unpas.Ac.Id/28026/3/J.%20bab%20%202.Pdf) Diakses Pada Tanggal 29 Agustus 2024 Pukul 19.30 Wib

<sup>23</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Ibid.*, Hlm 168-169

pinjaman yang diterima<sup>24</sup>. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

Berikut beberapa pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

- a. Boedi Harsono, mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur ingkar janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.
- b. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA<sup>25</sup>.

Menurut Peneliti pengertian dari hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yaitu hak tanggungan dapat membereskan dan menyelesaikan pembayaran utang debitur kepada kreditur apabila cedera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan.

### **2.6.2. Prosedur Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan**

Prosedur pembebanan hak tanggungan atas tanah yaitu, secara sistemik

---

<sup>24</sup> Faud Hasan, Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid Ii, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), Hlm.899

<sup>25</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, (Jakarta: Kencana, 2005), Hlm.13

pemberian, pembebanan jaminan hak tanggungan atas tanah. Awal dari adanya pemberian dan pembebanan hak tanggungan, ialah adanya janji antara pemberi dan penerima hak tanggungan dimana pemberi berjanji akan memberikan dan menyerahkan hak miliknya sebagai jaminan pelunasan terhadap utang hak tanggungan terpisahkan dengan perjanjian utang piutang itu sendiri.

Saat ini prosedur pembebanan hak tanggungan atas tanah dapat dilalui melalui 2 (dua) tahap, yaitu sebagai berikut<sup>26</sup>:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional, yang meliputi beberapa tahapan yaitu sebagai berikut:

a. Perjanjian Utang (Perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak tanggungan.

Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir (*pactum decentrahendo*), sifat obligator artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek hak tanggungan kepada kreditur.

b. Pemberian Hak tanggungan, diatur didalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Pasal 10 tentang cara pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung dan Pasal 15 tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

2. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;

---

<sup>26</sup> Arba, Dan Diman Ade Mulada, , Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Di Atasnya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020) Hlm. 116

3. Nilai tanggungan;

4. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan<sup>27</sup>.

## 2. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan atau pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelaksanaan ini dilakukan oleh kantor pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Permen Agraria No 3 Tahun 2019) kemudian dapat dijelaskan tandatangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Mekanisme prosedur pembebanan jaminan hak tanggungan atas tanah melalui sistem elektronik sebagai berikut<sup>28</sup>:

- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui sistem
- b. Selain berkas persyaratan permohonan, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik.
- c. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem akan mendapatkan tandabukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.
- d. Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm 91.

<sup>28</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/Lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik> Diakses Pada Tanggal 29 Agustus 2024 Jam 20.00 Wib

- peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak.
- e. Setelah pembayaran, maka sistem hak tanggungan elektronik akan memproses pencatatan hak tanggungan pada buku tanah
  - f. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang akan dikeluarkan berupa sertifikat dan catatan pada buku tanah.

### 2.6.3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.

#### A. Subjek Hak Tanggungan

Untuk mengetahui siapa subjek hak tanggungan tersebut, maka terlebih dahulu kita harus mengetahui apa itu subjek hukum. Istilah subjek hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *Legal subject*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechts subject* memiliki peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, karena para subjek hukumlah yang akan melakukan perbuatan hukum<sup>29</sup>. Berikut beberapa pengertian subjek hukum yang dikemukakan oleh ahli, yaitu:

- a. Menurut Algra, dkk., mengartikan subjek hukum (*rechtssubject*) adalah “setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban, jadi mempunyai wewenang hukum (*rechtsbevoegheid*)<sup>30</sup>.
- b. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, subjek hukum atau *subjeck van een recht* yaitu “orang” yang mempunyai hak manusia pribadi atau badan hukum yang berhak atau yang melakukan perbuatan hukum<sup>31</sup>.

Pengaturan mengenai subjek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur dalam 2 (dua) yaitu Pasal 8 dan Pasal 9. Dalam kedua pasal ini ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan dalam pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak

---

<sup>29</sup> Salim H.S Dan Erlis Septiana Nurbani, Pengantar Ilmu Hukum (*Introduction To Legal Science*), (Depok: Pt. Raja Grafindo Persada, 2019), Hlm. 56

<sup>30</sup> Algra, Dkk., Dalam Salim H.S Dan Erlis Septiana Nurbani, *Ibid.*, Hlm 56

<sup>31</sup> Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), Hlm. 120

Tanggungannya dijelaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

- b. Pemegang Hak Tanggungan dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

## B. Objek Hak Tanggungan

Istilah objek hukum hak tanggungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *law of attraction/law of the object* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet vanaantrekking* mempunyai arti yang penting dalam lintas hukum karena objek hukum berkaitan erat dengan benda atau sasaran didalam setiap transaksi yang dilakukan subjek hukum. Berikut beberapa pengertian objek hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

- a. Menurut Chidir Ali yang dimaksud dengan objek hak tanggungan adalah: “segala sesuatu yang bermanfaat bagi subjek hukum (manusia dan badan hukum) dan dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum (dapat pula disebut hak) karena segala sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum<sup>32</sup>.
- b. Menurut Chainur Arrasjid yang dimaksud objek hak tanggungan adalah “segala sesuatu yang berada dalam pengaturan hukum dan dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum (manusia dan badan hukum) berdasarkan hak dan kewajiban objek hukum yang bersangkutan<sup>33</sup>.

Dengan demikian maka yang dimaksud dengan objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, seperti ketentuan Pasal 4 yang menyebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah sebagai

---

<sup>32</sup> Chaidir Ali, Badan Hukum, Alumni, Bandung, 1997, Hlm. 121

<sup>33</sup> Chainur Arrasjid, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, Hlm. 132

berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara
5. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah.

#### **2.6.4. Tujuan Pembebanan Hak Tanggungan**

Di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan, bahwa masyarakat kita membutuhkan suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Bahwa lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* sekarang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan<sup>34</sup>.

Disamping itu juga Undang-Undang Hak Tanggungan juga menampung hak atas tanah lain yang selama ini bukan merupakan objek hak jaminan hipotek maupun *credietverband*, yaitu hak pakai atas tanah tertentu, yang wajib didaftar dan dapat dialihkan. Dengan demikian, kita mestinya boleh berharap, bahwa ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun pelaksanaannya didalam praktik, akan memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada para pihak dalam perjanjian penjaminan dan suatu kepastian hukum yang lebih besar mengenai hak-hak mereka dari pada yang telah diberikan oleh lembaga hipotek. Dengan demikian Undang-Undang Hak Tanggungan menyingkirkan ketentuan-ketentuan tentang hipotek dan mengaturnya sendiri.

Tujuan dilakukannya pembebanan hak tanggungan atas tanah bagi pemberi dan pemegang hak adalah<sup>35</sup>:

---

<sup>34</sup> *Ibid*, Hlm 17

<sup>35</sup> Arba, Dan Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Di Atasnya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020) Hlm. 115

- a. Bagi Pemberi Hak Tanggungan, dengan dilakukan pembebanan hak tanggungan maka pemberi hak tanggungan dapat memperoleh pinjaman kredit dari kreditur, karena lahirnya hak tanggungan itu ketika telah dilakukannya pendaftaran terhadap objek hak tanggungan. Hal ini dibuktikan dengan diberikannya sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan yang diberikan kantor pertanahan kepada pemegang hak tanggungan.
- b. Bagi Pemegang Hak Tanggungan, dengan demikian dikemudian hari ternyata pemberi hak tanggungan tidak dapat melaksanakannya kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, sehingga oleh pemegang hak tanggungan objek hak tanggungan itu dapat dilakukannya eksekusi untuk menyelesaikan kewajibannya dari pemberi hak tanggungan.

## 2.7. Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Piutang (*Cessie*)

### 2.7.1. Pengertian *Cessie* Menurut Hukum Positif

Secara etimologi “*CESSIE*” berasal dari bahasa belanda yang berarti “tugas” atau “penyerahan”. Sedangkan secara terminologi *Cessie* merupakan sebuah tindakan nyata berupa pengalihan tagihan terhadap debitur kepada dari kreditur lama kepada kreditur baru<sup>36</sup>. *Black Law Dictionary* menyebutkan bahwa *Cessie* berasal dari Bahasa latin “*cession*” yang berarti “pelepasan” atau “tugas/penugasan” (*are 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.<sup>37</sup> Seperti diketahui, ditinjau dari aspek penagihannya, dalam hukum perdata dikenal ada tiga bentuk piutang atau tagihan, yaitu:

---

<sup>36</sup> Sri Soedewi M.S, Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan (Yogyakarta: Liberty, 1980), 67

<sup>37</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris (Jakarta: Pt Ichtiar Baru Van Hoeve, 2020), 688.

- a. Tagihan atas nama, yaitu tagihan yang menunjuk siapa krediturnya, artinya tagihan tersebut hanya dapat ditagih oleh kreditur tertentusaja dan terkadang tidak pula selalu tertulis.
- b. Tagihan berdasarkan atas tunjuk, yaitu tagihan yang mana samasekali tidak menyebut atau menunjuk nama kreditur, dan dapatdilaksanakan oleh siapa saja terkait hak tagihan tersebut dengan menunjukkan surat tagihan dan selalu berbentuk surat atau akta.
- c. Tagihan berdasarkan atas order, yaitu tagihan yang ditunjuk oleh kreditur atau tagihan yang menyebutkan nama krediturnya yang dapat dialihkan kepada orang lain<sup>38</sup>.

Dalam hal ini, *Cessie* erat kaitannya dengan tagihan jenis pertama, yaitu tagihan atas nama. Tagihan atau piutang atas nama merupakan piutang yang pembayarannya dilaksanakan kepada pihak yang namanya tertulis dalam surat piutang dalam hal ini yakni kreditur lama. Tagihan atau piutang atas nama pada prinsipnya menunjukkan siapa krediturnya. Pada prinsipnya piutang atas nama tidak harus dinyatakan dalam bentuk tertulis atau dalam surat yang menyebutkan nama krediturnya. Dalam konteks ini, *Cessie* merupakan sebuah tindakan nyata berupa pengalihan tagihan atas nama tersebut dari kreditur lama terhadap kreditur yang baru.

Adapun dasar hukum tentang *Cessie* sebagai bentuk pengalihan utang piutang atas nama sebagaimana dapat dilihat dalam buku II BW dibawah judul “Tentang Cara Memperoleh Hak Milik”, ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan sebagai berikut:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat membuat akta autentik atau dibawah tangan, dengan mana hak atas kebendaan itu dipindahkan kepada orang lain”.

---

<sup>38</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Utang* (Bandung: Alumni, 2018), 2-4.

Selanjutnya pada Pasal 613 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa supaya penyerahan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada debitur, atau debitur secara tertulis telah menyetujuinya atau mengakuinya. Dengan adanya pemberitahuan tentang pengalihan piutang atas nama kepada debitur, maka debitur terikat untuk membayar kepada kreditur baru dan bukan kepada kreditur lama. Istilah *Cessie* sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, hanya populer di kalangan masyarakat tertentu, khususnya para pebisnis dan pengelola lembaga keuangan yang memang kerap bertransaksi dengan pola transaksi ini, dimana tak jarang suatu perusahaan (A) menjual hak tagih piutangnya kepada perusahaan lain (B) dikarenakan berbagai alasan.

#### 2.7.2. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Proses *Cessie*

Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan diatas, dalam skema *Cessie* setidaknya ada tiga pihak yang terlibat, yakni:

- a. *Cedent*, yaitu seorang (atau lebih) kreditur yang menyerahkan tagihan utangnya atas debitur sehingga menyebabkan terjadinya pergantian figur kreditur.
- b. *Cessionaris*, yaitu seorang atau lebih yang menerima penyerahan atau pengalihan piutang sebagai kreditur baru untuk menagih utang kepada pihak debitur.
- c. *Cessus*, seorang atau lebih debitur semula yang menjadi tempat tagihan bagi *cessionaries*.

#### 2.7.3. Asas-asas dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*)

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

##### 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, 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<sup>39</sup>.

b. Asas *Cessie* sebagai lembaga *accessoir*

Asas *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama atau pokok<sup>40</sup>. 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.

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 oran 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 dikemudian hari, meskipun perjanjian yang demikian sudah mengikat secara obligatoir, tetapi *Cessie* belum terjadi, meskipun piutang tersebut mungkin pada saat

---

<sup>39</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang* (Bandung: Alumni, 2018), Hlm. 27.

<sup>40</sup> Ashibly, *Hukum Jaminan* (Bengkulu: Mih Unihaz, 2018), Hlm. 18.

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 dibawah 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<sup>41</sup>.

e. Asas keterbukaan (*transparansi*) kepada debitur

Asas keterbukaan (*transparansi*) melihat dalam KUHPerdata 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

---

<sup>41</sup> Muhamad Rizky Djangkarang, Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui *Cessie*, *Ejournal Lex Privatum*, Vol.I No.5 (Manado:Unsrat, 2013), Hlm. 82.

debitur. Demikian juga terhadap kreditur baru tidak dapat lagi menolak atau membatalkan *Cessie* secara sepihak hanya karena debitur tidak mengetahui tentang adanya *Cessie* tersebut.

#### 2.7.4. Syarat Sah *Cessie*

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, bahwa dapat disimpulkan terdapat beberapa syarat sah *Cessie* sebagai berikut:

- a. *Cessie* dibuat dengan cara tertulis melalui akta autentik atau bisa dengan cara dibawah tangan sesuai dengan bunyi pasal 613 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa *Cessie* harus dilakukan dengan membuat akta otentik, dan akta tersebut disebut dengan akta *Cessie*.
- b. Akta *Cessie* harus diberitahukan kepada pihak terutama (debitur) agar memudahkan pihak penagih utang meminta pelunasan utang dan agar diketahui oleh debitur kepada siapa harus membayar tagihan tersebut.
- c. Dalam kondisi di mana kreditur mengalihkan seluruh tagihannya, maka kreditur lama harus menyerahkan barang gadai yang dalam kekuasaannya kepada kreditur baru atau hipotek haruslah didaftarkan atas nama hipotek baru oleh kreditur baru ke badan pertanahan. Tata cara seperti ini hanya berlaku untuk penyerahan piutang atas nama saja.

#### 2.7.5. Alasan Kreditur Melakukan *Cessie*

Pelaksanaan pengalihan piutang secara *Cessie* ini dapat terjadi dalam dunia lembaga keuangan bank dan non bank. Dalam penyaluran fasilitas kredit dianggap tidak terlalu efektif atau kebijakannya terkait *restrukturisasi* yang dilakukan oleh lembaga keuangan bank serta nonbank dalam kegiatan pengkreditan, hal tersebut menjadi alasan pihak bank mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga. Berikut ini alasan-alasan bank mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga yaitu:

- a. Lembaga keuangan bank atau non bank bertujuan untuk meningkatkan rasio kecukupan modal yang mempengaruhi kemampuan bank dan lembaga keuangan non bank untuk melakukan kegiatan usaha di bidang perbankan.

- b. Bank ingin meningkatkan rasio profitabilitasnya, salah satu ukuran dari profitabilitas suatu bank adalah besarnya rasio darikeuntungannya dibandingkan dengan aset bank.
- c. Pemberian fasilitas kredit oleh bank telah melampaui batas maksimal pemberian kredit kepada pihak debitur.
- d. Bank mengalami kekurangan likuiditas yakni kemampuan bank dalam memenuhi kewajibannya dalam membayar utang jangka pendek disaat jatuh tempo.

## 2.8. Tinjauan Singkat Tentang Putusan Nomor 15/PDT.G/2022/PN.BNJ

KETERANGAN	
Penggugat	Supriadi Telaumbanua, mewakili hak dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN).
Tergugat	Ali, berhutang Rp. 268.651.168,34.
Objek Sengketa	Sebidang tanah dan bangunan di Jl. Anggur, Binjai.
Keputusan	1.Mengabulkan gugatan sebagian. 2.Menyatakan sah perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang. 3.Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dan membayar kerugian. 4.Biaya perkara ditetapkan Rp. 3.898.000.
Dasar Pelunasan Utang Tergugat Yang Disebutkan Dalam Dokumen	Dasar pelunasan utang Tergugat adalah berdasarkan akta pengalihan piutang yang dibuat di hadapan Notaris Rosmawati Sondang Saragih, SH. Pengalihan piutang dari bank BTN kepada Penggugat terjadi pada bulan September 2021. (p10, p12, p13, p14, p18)
Notaris Yang Terlibat	Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta

Dalam Pembuatan Akta Pengalihan Piutang	pengalihan piutang adalah Rosmawati Sondang Saragih, SH. (p3, p8, p10, p11, p13, p14, p17, p19, p20, p28)
Pengalihan Piutang Bank BTN Kepada Penggugat	September 2021
Bunga Yang Dikenakan Kepada Tergugat Akibat Tunggakan Hutang	19,50% per tahun



### BAB III

#### METODE PENELITIAN

#### 3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 3.1.1. Waktu Penelitian

Perkiraan waktu penelitian yang akan dilaksanakan dalam penelitian ini adalah mulai dari awal bulan September 2024 hingga Mei 2025. Rangkaian kegiatan penelitian ini mencakup beberapa tahapan yang meliputi pengumpulan data, analisis data, hingga penyusunan laporan penelitian.

Adapun kegiatan dalam penelitian ini meliputi tahapan persiapan pelaksanaan pengajuan judul sampai pada sidang meja hijau, dengan perincian sebagai berikut:

**Tabel 3.1. Tabel Jadwal Penelitian**

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan								
		September 2024				Oktober 2024				Januari 2025				Februari 2025					Mei 2025				Juni 2025			
		1	2	3	4	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 dan Bimbingan Skripsi									■	■	■	■	■	■	■	■									
4	Seminar Hasil																	■	■	■	■					



tertuliskan peraturan perundang-undangan (law in books).<sup>42</sup> Sedangkan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.<sup>43</sup>

Penelitian Yuridis Normatif: Penelitian ini berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pengalihan piutang (*Cessie*), perjanjian kredit, dan hak tanggungan. Selain itu, penelitian ini juga akan menelaah dokumen hukum, seperti putusan pengadilan (Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.BNJ), untuk memahami bagaimana norma hukum diterapkan dalam praktik.

Pendekatan Studi Kasus: Penelitian ini menggunakan studi kasus konkret dari putusan pengadilan sebagai bahan analisis utama untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh *Cessionaris* diterapkan dalam sengketa hukum mengenai pengalihan piutang. Dengan pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, penelitian ini akan memberikan gambaran jelas mengenai penerapan asas-asas hukum dan peraturan yang berlaku dalam situasi konkret.<sup>44</sup>

### 3.2.2. Sifat Penelitian

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif-analitis, yang berarti bahwa penelitian

---

<sup>42</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta:Rajawali Pers, 2014), Hal 118

<sup>43</sup> Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, (Jakarta:PT.RajaGrafindo Persada,2005), Hal 93

<sup>44</sup> Astri Wijayanti, Strategi Penulisan Hukum, (Bandung: Lubuk Agung, 2011) hlm. 163

ini tidak hanya bertujuan untuk menggambarkan fenomena hukum yang terkait dengan pengalihan piutang (*Cessie*) dari *Cessus* kepada *Cessionaris* dalam perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan, tetapi juga untuk menganalisisnya secara mendalam.

Sifat deskriptif dari penelitian ini tercermin dalam upaya untuk menjelaskan berbagai konsep hukum yang terkait, seperti mekanisme *Cessie*, hak tanggungan, serta peran dan kedudukan *Cessionaris* dalam perjanjian kredit. Penelitian ini akan menggambarkan secara rinci bagaimana pengalihan piutang terjadi, serta bagaimana norma hukum yang relevan diterapkan dalam konteks tersebut.

Selain itu, penelitian ini juga bersifat analitis, yang berarti bahwa data dan informasi yang diperoleh, terutama dari studi terhadap Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.BNJ, akan dianalisis secara mendalam untuk mengevaluasi bagaimana hukum diterapkan dalam kasus tersebut.

Analisis ini akan melibatkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan UU Hak Tanggungan, serta bagaimana putusan pengadilan mencerminkan penerapan hukum tersebut dalam praktik.

Dengan pendekatan deskriptif-analitis ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang upaya hukum *Cessionaris* dalam pengalihan piutang dengan objek hak tanggungan, serta implikasi hukumnya dalam penyelesaian sengketa kredit.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Hukum, (Jakarta: UI Press, 2011) hlm. 51

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian berjudul " Aspek Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Oleh Cessionaris : Studi Kasus Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.BNJ)" melibatkan beberapa metode yang dirancang untuk mendapatkan informasi yang komprehensif dan relevan.

*Pertama*, penelitian ini akan melakukan studi dokumen atau studi pustaka, yang menjadi sumber utama data. Dalam tahap ini, peneliti akan mengumpulkan dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengalihan piutang dan hak tanggungan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selain itu, dokumen penting lainnya adalah Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.BNJ, yang akan dianalisis secara mendetail untuk memahami penerapan norma hukum dalam praktik.

*Kedua*, penelitian ini juga akan melibatkan analisis putusan pengadilan sebagai bagian dari pendekatan studi kasus. Dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Binjai, peneliti akan menelaah bagaimana hakim menerapkan ketentuan hukum dalam konteks pengalihan piutang dan hak tanggungan. Analisis ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keputusan yang diambil serta implikasi hukumnya terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa.

Jika diperlukan, penelitian ini juga akan mempertimbangkan wawancara dengan para ahli hukum atau praktisi yang berpengalaman dalam kasus serupa. Melalui wawancara ini, peneliti dapat menggali perspektif yang lebih dalam mengenai penerapan hukum, serta tantangan yang dihadapi oleh *Cessionaris* dalam proses pengalihan piutang. Wawancara ini akan memberikan informasi tambahan yang berharga dan dapat melengkapi data yang diperoleh dari studi dokumen.

Dengan menerapkan berbagai teknik pengumpulan data ini, penelitian diharapkan dapat menghasilkan pemahaman yang komprehensif dan mendalam tentang

mekanisme hukum pengalihan piutang, hak tanggungan, serta upaya hukum yang ditempuh oleh *Cessionaris* dalam konteks kasus yang diteliti.

### 3.2.3. Analisis Data

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>46</sup> Dalam penelitian berjudul "Aspek Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Oleh *Cessionaris* : Studi Kasus Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.BNJ)", analisis data akan dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk mengungkap pemahaman mendalam mengenai penerapan hukum dalam konteks pengalihan piutang dan hak tanggungan.

Metode penelitian kualitatif disebut juga metode interpretive karena data hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan di lapangan. Analisis data yang dilakukan berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan.<sup>47</sup>

Proses analisis dimulai dengan kategorisasi data, di mana informasi yang dikumpulkan dari studi dokumen dan analisis putusan pengadilan akan dikelompokkan berdasarkan tema dan aspek hukum yang relevan. Kategorisasi ini mencakup pengelompokan data yang berkaitan dengan norma hukum, praktik pengalihan piutang, hak-hak *Cessionaris*, serta putusan yang mendukung isu hukum yang diangkat dalam penelitian.

Setelah data terklasifikasi, peneliti akan melakukan analisis isi terhadap dokumen hukum, peraturan, dan putusan pengadilan. Metode ini bertujuan untuk mengekstraksi informasi penting, seperti prinsip-prinsip hukum yang diterapkan,

---

<sup>46</sup> Muhammad Citra Ramadhan, *Metode Penelitian Hukum*, Kaizen Sarana Edukasi, Yogyakarta, 2021. Hlm 38

<sup>47</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2012. hlm 8

argumen-argumen dalam putusan, dan pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan. Dengan pendekatan ini, analisis isi akan membantu mengidentifikasi bagaimana norma hukum diinterpretasikan dan diterapkan dalam praktik. Dalam beberapa kasus, peneliti juga dapat melakukan studi komparatif dengan mengkaji putusan-putusan pengadilan lain yang berkaitan dengan *Cessie* dan hak tanggungan. Perbandingan ini bertujuan untuk melihat keseragaman atau perbedaan dalam penerapan hukum di berbagai kasus, sehingga peneliti dapat menilai konsistensi putusan yang ada dan mencari pola dalam praktik hukum.

Selanjutnya, peneliti akan melakukan interpretasi dan diskusi terhadap hasil analisis. Tahapan ini akan melibatkan penilaian kritis terhadap temuan yang diperoleh, serta implikasinya bagi pemahaman dan praktik hukum dalam konteks pengalihan piutang. Dalam diskusi ini, peneliti akan membahas bagaimana upaya hukum *Cessionaris* dapat dipahami melalui lensa norma yang berlaku dan tantangan yang dihadapi di lapangan.

Akhirnya, hasil dari seluruh proses analisis data akan dituangkan dalam laporan penelitian yang sistematis. Laporan ini akan menyajikan temuan-temuan kunci, argumen yang dikembangkan, serta rekomendasi bagi pengembangan hukum terkait pengalihan piutang dan hak tanggungan. Dengan menerapkan langkah-langkah analisis data yang komprehensif ini, penelitian diharapkan dapat memberikan wawasan yang mendalam mengenai upaya hukum *Cessionaris* dalam pengalihan piutang, serta kontribusinya terhadap praktik hukum di Indonesia.

pihak ketiga tanpa memerlukan persetujuan debitur, asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu. Proses pengalihan piutang harus dilakukan secara formal, termasuk pemberitahuan kepada debitur, untuk menjaga transparansi dan menghindari potensi sengketa. Dalam hal ini, prinsip *accessoir* dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memastikan bahwa hak tanggungan tetap melekat pada piutang yang dialihkan, memberikan *Cessionaris* hak untuk menagih dan mengeksekusi jaminan jika debitur wanprestasi. Putusan hakim dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj menegaskan bahwa pengalihan piutang yang dilakukan sesuai prosedur hukum memiliki kekuatan hukum yang sah. Hal ini memberikan kepastian bagi *Cessionaris* untuk menuntut pembayaran dan melindungi hak-haknya. Namun, *Cessionaris* juga harus waspada terhadap risiko yang mungkin timbul, seperti ketidakpatuhan debitur atau sengketa yang berkaitan dengan piutang yang dialihkan. Oleh karena itu, penting bagi *Cessionaris* untuk melakukan *due diligence* sebelum menerima pengalihan piutang, serta memastikan bahwa semua dokumen dan pemberitahuan kepada debitur dilakukan dengan benar. Dengan langkah-langkah ini, *Cessionaris* dapat meminimalkan risiko dan memastikan bahwa pengalihan piutang berjalan dengan lancar, memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak yang terlibat.

2. Dalam sistem hukum Indonesia, *Cessionaris*—pihak yang memperoleh hak atas piutang melalui pengalihan dari kreditur awal—memiliki berbagai upaya hukum yang dapat dilakukan untuk mempertahankan haknya. Langkah-langkah ini menjadi sangat penting, terutama ketika debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Salah satu langkah awal yang dapat diambil oleh *Cessionaris* adalah mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Melalui gugatan ini, *Cessionaris* berusaha mendapatkan pengakuan atas haknya sebagai penerima pengalihan piutang dan menuntut pelaksanaan kewajiban dari debitur. Sebagai contoh, dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj, penggugat yang merupakan penerima pengalihan piutang dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN) berhasil memperoleh

pengakuan dari pengadilan atas haknya untuk menuntut penyelesaian utang debitur. Dalam kasus tersebut, penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah penerima hak yang sah melalui akta pengalihan piutang (*cessie*) yang dibuat secara otentik, sehingga memiliki kapasitas hukum untuk melanjutkan hak dan kewajiban kreditur awal. Selanjutnya, penting bagi *Cessionaris* untuk memberitahukan debitur mengenai pengalihan piutang tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara. Pemberitahuan ini bertujuan agar debitur mengetahui kepada siapa ia harus melaksanakan kewajibannya. Tanpa pemberitahuan ini, pengalihan piutang tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap debitur. Dengan adanya pemberitahuan, debitur tidak dapat mengelak dari kewajibannya dengan alasan ketidaktahuan tentang perubahan kreditur, sehingga hubungan hukum antara debitur dan kreditur baru tetap berjalan dengan jelas. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah menerima pemberitahuan resmi, *Cessionaris* dapat mengambil langkah hukum yang lebih tegas. Ini termasuk mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan. Eksekusi ini dilakukan melalui lelang umum atas objek hak tanggungan dengan tujuan melunasi utang debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Proses ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, dan hasil lelang digunakan untuk melunasi utang pokok, bunga, dan biaya lain yang timbul akibat wanprestasi debitur. *Cessionaris* juga perlu memastikan bahwa seluruh proses eksekusi dilakukan dengan transparan dan sesuai peraturan yang berlaku. Keberhasilan *Cessionaris* dalam mempertahankan haknya sangat bergantung pada ketelitian dalam mematuhi prosedur hukum yang berlaku dan kemampuan untuk bekerja sama dengan otoritas yang berwenang. Dengan pendekatan yang transparan dan terorganisasi, *Cessionaris* dapat menyelesaikan kewajiban debitur melalui mekanisme yang sah, sekaligus menghindari potensi sengketa baru di masa mendatang.

3. Putusan Pengadilan Negeri Binjai dalam kasus Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj memberikan gambaran yang jelas mengenai hak-hak *Cessionaris* dalam

konteks pengalihan piutang (*cessie*) dari *cessor* atas perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan. Dalam putusan ini, pengadilan mempertimbangkan bahwa gugatan yang diajukan oleh *Cessionaris* memiliki dasar hukum yang kuat, didukung oleh bukti-bukti otentik yang diajukan, termasuk Akta Perjanjian Jual-Beli Piutang dan Akta Pengalihan Piutang. Dokumen-dokumen ini menunjukkan bahwa pengalihan hak tagih telah dilakukan secara sah dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN) kepada *Cessionaris*. Salah satu poin penting yang menjadi pertimbangan hukum dalam putusan ini adalah keabsahan pengalihan piutang. Majelis hakim menilai bahwa pengalihan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk adanya kesepakatan yang jelas antara *Cessionaris* dan *cessor*. Hakim juga menekankan pentingnya pemberitahuan kepada debitur mengenai pengalihan piutang. Pemberitahuan ini dianggap krusial, karena jika tidak dilakukan, debitur dapat mengajukan alasan ketidaktahuan sebagai pembelaan dalam menghadapi gugatan wanprestasi. Dalam hal ini, *Cessionaris* telah memenuhi kewajibannya untuk memberikan pemberitahuan yang sah kepada debitur, sehingga posisi hukum *Cessionaris* semakin kuat. Selanjutnya, pengadilan juga mempertimbangkan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Bukti-bukti tersebut mencakup dokumen pembayaran yang menunjukkan keterlambatan dan ketidakpatuhan debitur dalam melunasi utang. Dengan adanya bukti yang kuat, hakim berpendapat bahwa *Cessionaris* berhak untuk mengajukan gugatan dan meminta pengadilan untuk mengakui hak-haknya atas piutang yang telah dialihkan, serta memberikan izin untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagai upaya untuk mendapatkan kembali piutang yang terutang. Putusan ini juga memberikan *Cessionaris* kewenangan untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, yaitu tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan. Hakim menegaskan bahwa *Cessionaris* berhak untuk mengeksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mengingat debitur tidak memenuhi

kewajibannya. Proses eksekusi ini harus dilakukan secara transparan dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk melalui lelang umum, untuk memastikan bahwa hasil eksekusi digunakan untuk melunasi piutang *Cessionaris*. Dalam pertimbangannya, majelis hakim mengacu pada prinsip hukum *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hakim menegaskan bahwa debitur wajib memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, dan *Cessionaris* berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut. Ketidakpatuhan debitur terhadap perjanjian dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, termasuk kemungkinan eksekusi terhadap aset yang dijadikan jaminan. Dengan demikian, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj tidak hanya menyelesaikan sengketa yang ada, tetapi juga memberikan pedoman bagi praktik penagihan utang di masa depan. Keputusan ini menjadi preseden penting dalam pelaksanaan pengalihan piutang dan perlindungan hak-hak *Cessionaris*, serta menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan yang tegas terhadap pihak yang bertindak sesuai prosedur dan aturan yang berlaku. Melalui putusan ini, pengadilan menegaskan pentingnya transparansi, komunikasi yang baik, dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum dalam setiap transaksi keuangan, sehingga diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa di masa mendatang.

## 5.2. Saran

1. Dalam konteks pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan oleh cessus kepada *Cessionaris* dalam perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan, terdapat beberapa saran penting yang perlu dipertimbangkan untuk memastikan keabsahan dan kelancaran proses tersebut. *Pertama*, sebelum melakukan pengalihan piutang, *Cessionaris* disarankan untuk melakukan *due diligence* yang menyeluruh terhadap debitur. Proses ini mencakup pemeriksaan latar belakang debitur, analisis laporan keuangan, dan penilaian terhadap aset yang dimiliki debitur. Dengan memahami kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya, *Cessionaris* dapat mengurangi risiko kerugian akibat

wanprestasi yang mungkin terjadi di masa depan. *Selanjutnya*, penting bagi *Cessionaris* untuk memastikan bahwa semua dokumen terkait pengalihan piutang, termasuk akta pengalihan dan pemberitahuan kepada debitur, disusun dengan jelas dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dokumentasi yang lengkap dan sah akan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Pemberitahuan kepada debitur mengenai pengalihan piutang juga harus dilakukan secara resmi dan tertulis. *Cessionaris* perlu memastikan bahwa debitur menerima informasi yang jelas tentang perubahan pihak yang berhak menagih piutang. Kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku sangat penting. *Cessionaris* harus mematuhi semua ketentuan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pentingnya penyusunan perjanjian pengalihan piutang yang komprehensif juga tidak dapat diabaikan. *Cessionaris* perlu memastikan bahwa perjanjian tersebut mencakup ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta langkah-langkah yang harus diambil jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dengan adanya perjanjian yang baik, *Cessionaris* dapat melindungi kepentingannya dan meminimalkan potensi sengketa di masa depan.

2. Dalam sistem hukum Indonesia, *Cessionaris* yang memperoleh hak atas piutang melalui pengalihan dari kreditur awal memiliki beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan untuk mempertahankan haknya, terutama ketika debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Langkah-langkah ini sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak *Cessionaris* terlindungi dan dapat ditegakkan secara efektif. Langkah pertama yang dapat diambil oleh *Cessionaris* adalah mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri. Gugatan ini bertujuan untuk mendapatkan pengakuan atas haknya sebagai penerima pengalihan piutang dan menuntut pelaksanaan kewajiban oleh debitur. Sebagai contoh, dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj, *Cessionaris* berhasil membuktikan bahwa ia adalah penerima hak yang sah melalui akta pengalihan piutang yang dibuat secara

otentik. Dengan demikian, *Cessionaris* memiliki kapasitas hukum untuk melanjutkan hak dan kewajiban kreditur awal. Setelah mengajukan gugatan, penting bagi *Cessionaris* untuk memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Putusan ini akan menjadi dasar hukum untuk tindakan lanjutan, termasuk perubahan data yuridis pada sertifikat tanah yang menjadi objek jaminan. Dengan adanya putusan ini, *Cessionaris* dapat meminta Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencatat perubahan hak atas objek jaminan, sehingga memberikan kepastian hukum yang diperlukan. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah ada putusan pengadilan, *Cessionaris* berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan. Eksekusi ini dilakukan melalui lelang umum atas objek hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Selain itu, *Cessionaris* harus mempersiapkan seluruh dokumen yang relevan, seperti salinan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan akta pengalihan piutang, sebagai bukti hukum yang memperkuat klaimnya. Dengan kepatuhan terhadap prosedur ini, proses eksekusi tidak hanya memberikan penyelesaian yang efektif terhadap wanprestasi debitur, tetapi juga memastikan hak *Cessionaris* terlindungi secara hukum. Penting juga bagi *Cessionaris* untuk memberitahukan debitur mengenai pengalihan piutang, sesuai dengan Pasal 613 KUHPerdara. Pemberitahuan ini bertujuan agar debitur mengetahui kepada siapa ia harus melaksanakan kewajibannya.

3. Dalam konteks hukum yang dihadapi oleh *Cessionaris* dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN.BNJ, terdapat sejumlah saran yang dapat diambil untuk memperkuat posisi hukum mereka dan mendorong praktik bisnis yang lebih transparan serta akuntabel. Pertimbangan hukum yang diambil oleh Pengadilan Negeri Binjai memberikan landasan yang jelas bagi *Cessionaris* untuk menegakkan hak-haknya, namun ada beberapa langkah tambahan yang dapat diambil untuk memastikan perlindungan yang lebih baik terhadap kepentingan mereka. *Pertama-tama*, penting bagi *Cessionaris* untuk memastikan bahwa semua dokumen yang berkaitan dengan pengalihan piutang, seperti Akta

Perjanjian Jual-Beli Piutang dan Akta Pengalihan Piutang, disusun secara otentik dan lengkap. Dengan memiliki dokumentasi yang sah, *Cessionaris* akan memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut hak-hak mereka di kemudian hari. Selain itu, menyimpan salinan semua dokumen yang relevan akan menjadi langkah bijak untuk memberikan bukti yang diperlukan dalam proses hukum jika diperlukan. *Selanjutnya*, pemberitahuan kepada debitur mengenai pengalihan piutang harus dilakukan dengan cara yang jelas dan dapat dibuktikan. *Cessionaris* disarankan untuk menggunakan metode yang dapat memberikan bukti penerimaan, seperti pengiriman melalui pos tercatat atau email dengan tanda terima. Dengan cara ini, debitur akan memahami bahwa kewajiban pembayaran telah beralih kepada *Cessionaris*, sehingga mengurangi risiko sengketa di masa depan. Melakukan *due diligence* juga menjadi langkah penting yang tidak boleh diabaikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku dan Jurnal

Adistie, N., & Anwar, J. (2021). *Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur*. Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir, 1(1).

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

Aeni, N. (2024). *Akibat Hukum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah Di Kota Parepare* (Doctoral Dissertation, Universitas Muhammadiyah Parepare).

Agus Iskandar, *Penerapan Prinsip 5c's Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Dasar Prinsip Kehati-Hatian* (Pranata Hukum 2008).

Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014)

Arba, Dan Diman Ade Mulada, , *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Di Atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

Ashibly, *Hukum Jaminan* (Bengkulu: Mih Unihaz, 2018).

- Bagulu, A. (2019). *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Melalui Sarana Elektronik/Online*. Lex Et Societatis, 7(6).
- Bahri, S., & Hafidz, J. (2017). *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Pada Testament Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Perspektif Keadilan*. Jurnal Akta, 4(2).
- Budiarto, A. (2021). *Perlindungan Hukum Nasabah Pengguna Mobile Banking*. Jurnal Privat Law, 9(2).
- Chaidir Ali, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1997.
- Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Citra Ramadhan, Muhammad. *Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta : Kaizen Sarana Edukasi, 2021
- Faud Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid Ii*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991).
- Fitriana, D., & Wahid, A. (2021). *Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)*. Jurnal Hukum Sasana, 7(2).
- Hadi, A. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Pengalihan Piutang (CESSIE) Melalui Prosedur Lelang Yang Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Hamler, H. (2022). *Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Atas Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr)*. JOEL: Journal of Educational and Language Research, 2(1).
- Hanavia, E., & Novianto, W. T. (2017). *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- J. Satrio, *CESSIE, Subrogasi, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang* (Bandung: Alumni, 2018).
- Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Khikami, F. T. A. (2024). *Perlindungan Hukum Pengalihan Piutang Kepada Pihak Ketiga (Cessie) Terhadap Jaminan Utang Debitur* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Khikami, F. T. A. (2024). *Perlindungan Hukum Pengalihan Piutang Kepada Pihak Ketiga (Cessie) Terhadap Jaminan Utang Debitur* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- Mangesti, Y. A., SH, M., Slamet Suhartono, S. H., Asmara, G. Y. P., & SH, M. (2021). *Mengenal Audit Hukum (Legal Audit)*. CV. Cipta Mandiri Solusindo.
- Muhamad Rizky Djangkarang, *Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui CESSIE*, Ejournal Lex Privatum, Vol.I No.5 (Manado:Unsrat, 2013).
- Murwadji, T. (2013). *Transformasi Jaminan Kebendaan Menjadi Jaminan Tunai Dalam Penjaminan Kredit Sindikasi Internasional*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 20(1).
- Muzzaki, I., & Machmud, A. (2023). *Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur*. Binamulia Hukum, 12(1).
- Natalliasari, P. (2010). *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia* (Doctoral dissertation, Universitas Indonesia. Fakultas Hukum).
- Palapa, J. (2020). *Penyelesaian debitur wanprestasi dengan jaminan fidusia*. Sol Justicia, 3(1).
- PerdataPriyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit, Centre For Society Studies*, (Jember, 2006).
- Ramadhan, C. (2021). *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).
- Riki Perdana R. Waruwu, *Pelaksanaan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht), Biro Hukum dan Humas, Mahkamah Agung, Jakarta, 2020*.
- Safwah, F. (2022). *Diferensiasi Pengelolaan Pegadaian Syariah Dengan Pegadaian Konvensional* (Doctoral dissertation, Universitas Pancasila Tegal).
- Sakti, M. A. P., & Ahmad, E. S. (2023). *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Principle) Dalam Proses Pembiayaan Pada Bank Syariah Di Indonesia:(Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat)*. Jurnal Risalah Kenotariatan, 4(1).
- Salim H.S Dan Erlis Septiana Nurbani, *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction To Legal Science)*, (Depok: Pt. Raja Grafindo Persada, 2019).
- Saragih, G. J. C. Z. (2023). *Pemegang Pengalihan Atas Hak Tagih Tertulis (Cessie) Dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU (Analisa Putusan: No. 16/Pdt. Sus-PKPU/2017/PN. Niaga/Jkt. Pst)*. Acta Law Journal,

2(1).

- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian*. Jurnal Mitra Manajemen, 7(2).
- Siombo, M. R. (2023). *The Vulnerability Of Proving Fraud As The Basis For Cancelling Agreements In The Digital Era*. Jurnal Bina Mulia Hukum, 7(2).
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).
- Sri Soedewi M.S, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty, 1980).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012)
- Suherman, A. A. W. (2024). *Akibat Hukum Cessie Tanpa Adanya Pemberitahuan Dan Persetujuan Debitur*. UNES Law Review, 6(4).
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005)
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, (Jakarta, 1993).
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris* (Jakarta: Pt Ichtiar Baru Van Hoeve, 2020).
- Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank Dan Lembaga Keuangan* (Jakarta : Pt Raja Grafindo Persada, 2014).
- Trisno, M. F. R. (2023). *Penggunaan CESSIE Sebagai Obyek Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan. (Use of CESSIE as an Object of Guarantee Based on Guarantee Law)* (Doctoral dissertation, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya).

## 2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang (UU) perbankan terbaru adalah UU Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (P2SK).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUHPerdata (*burgelijk wetboek*), diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrisadibio, Jakarta: Pradya Paramita, cetakan 8, 1976, Pasal 1313.

### 3. Internet

Bernadetha Aurelia Oktavira, Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah, Lihat link <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-1t5e67122a1211f/>.

<http://repository.unpas.ac.id/28026/3/J.%20BAB%20%202.pdf>

<https://e-journal.uajy.ac.id/17288/3/MIH028312.pdf>

<https://e-journal.uajy.ac.id/17288/3/MIH028312.pdf>

<https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/asas-pacta-sunt-servanda-dapat-disimpangi-dalam-keadaan-tertentu-92c3e69f/detail/>

<https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131182-T%2027321-Perlindungan%20hukum-Analisis.pdf>

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/pengadilan/profil/pengadilan/pn-binjai.html>

<https://www.Cimbniaga.Co.Id/Id/Inspirasi/Bisnis/CESSIE>.

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita\\_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html).

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca-artikel/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-CESSIE.html>

<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-wanprestasi/>.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggung-jawab-secara-elektronik>.

Mochammad Teguh Ariyanto, Kendala dan Permasalahan Pengosongan setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggung-jawab.html> Kamis, 30 Juni 2022.

Retno Sri Astuti, Pengalihan Hak Tagih dengan Cessie, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca-artikel/15372/Pengalihan-HakTagih-dengan-Cessie.html#:~:text=Menurut%20Subekti%20%2C%20cessie%20adalah%20suatu,keseluruhannya%20dipindahkan%20kepada%20kreditur%20baru>.

