



TINJAUAN HUKUM AKTA OTENTIK *CESSIE*

**(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT SUJATMOKO, S.H.
M.Kn)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Syarat – Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

HABIB ALFALAH PANE

NPM : 1616000093
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2021**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

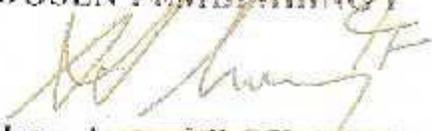
TINJAUAN HUKUM AKTA OTENTIK *CESSIE*

(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Sujatmoko, S.H, M.Kn)

NAMA : Habib Alfatah Pane
NPM : 1616000093
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

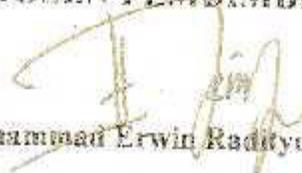
Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



Dr. Henry Aspan, S.E., S.H., M.M., M.H

DOSEN PEMBIMBING II



Mochammad Erwin Radityu, S.H M.Kn

**DIKETAHUI/ DISETUIJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, S.H., M.Kn

**DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Medalinc, S.H., M.Kn

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI
TINJAUAN HUKUM AKTA OTENTIK CESSIE
(Studi di Kantor Notaris/PPAT Sujatmoko, S.H., M.Kn)

Nama : HABIB ALFALAH PANE
NPM : 1616000093
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Pidana

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

Pada Hari/Tanggal : Sabtu, 04 September 2021
Tempat : Ruang Judicium/Ujian Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 09.00 WIB s/d 12.00 WIB
Dengan Tingkat Judicium : A (Sangat memuaskan)

PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Dr Siti Nurhayati, S.H., M.H
Anggota I : Dr. Henry Aspan, S.E, S.H., MA., M.L., MM
Anggota II : Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn
Anggota III : Dina Andiza, S.H., M.Hum
Anggota IV : Beby Sendy, SH., M.H

()
()
()
()
()

DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Sony Medaline, S.H., M.Kn



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jendral Gatot Subroto Km 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap

: HABIB ALFALAH PAME

Tempat/Tgl. Lahir

: Pematangsiantar / 28 April 1999

Nomor Pokok Mahasiswa

: 1616000093

Program Studi

: Ilmu Hukum

Konsentrasi

: Perdata

Persentase Kredit yang telah dicapai

: 147 SKS, IPK 3.23

Nomor Hp

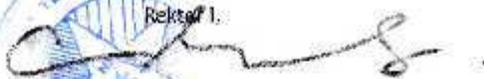
: 082364237527

Permohonan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut

No. Judul
1. Tinjauan Hukum Akta Otentik Cassie (Studi penelitian di kantor notaris/PPAT Suratmkn, SH., Mkn)

Disetujui oleh Dosen Jika Ada Pembahasan Judul

Yang Tidak Perlu


Rektor I.
(Cahyo Framono, S.E., M.M.)

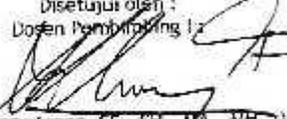
Medan, 17 Februari 2022

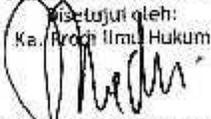
Pemohon,

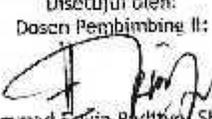
(Habib Alfalah Pame)

Tanggal :
Disetujui oleh :
Dekan

(Dr. Onny Medatine, SH., M.Kn)

Tanggal : 17 Februari 2022
Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing I :

(Dr. Henry Aspan, SE., SH., M.A., M.H.)

Tanggal :
Disetujui oleh :
Ka. Prodi Ilmu Hukum

(Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, S.H., M.H.)

Tanggal : 17 Februari 2022
Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing II :

(Mochammad Erwin Rachtya, SH., M.Kn)

No. Dokumen: FM-UPPM-18-02

Revisi: 0

Tgl. Eff: 22 Oktober 2018

SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

Dengan ini saya Ka LPMI UNPAD menerangkan bahwa surat ini adalah bukti pengesahan dari LPMI sebagai pengasah proses plagiat checker Tugas Akhir Skripsi Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor : 7504/13/R/2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online.

Demikian disampaikan.

NB: Segala penyimpangan/pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAD.


Husni Mubtaman Katonga, B.A., MSc

No. Dokumen	PM-LJMA-06-02	Revisi	00	Tgl Eff	23 Jan 2019
-------------	---------------	--------	----	---------	-------------



**SURAT BEBAS PUSTAKA
NOMOR: 228/PERP/BP/2021**

Kepala Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi menerangkan bahwa berdasarkan data pengguna perpustakaan dengan nama saudara/i:

Nama : HABIB ALFALAH PANE
N.P.M. : 1616000093
Tingkat/Semester : Akhir
Fakultas : SOSIAL SAINS
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

sehwasannya terhiting sejak tanggal 03 Agustus 2021, dinyatakan tidak memiliki tanggungan dan atau pinjaman buku. Hal ini sekaligus tidak lagi terdaftar sebagai anggota Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Medan, 03 Agustus 2021
Diketahui oleh,
Kepala Perpustakaan


Kahmu Budi Utomo, ST., M. Kesu

No. Dokumen: FM-PERPUS-06-01
Revisi : 01
Tgl. Efektif : 04 Juni 2015



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

JL. Jend. Gatot Subroto KM 4,5 PO. BOX 1099 Telp. 061-30106057 Fax. (061) 4514808
 MEDAN - INDONESIA

Website : www.pancabudi.ac.id - Email : admin@pancabudi.ac.id

LEMBAR BUKTI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : **HABIB ALFALAH PANE**
 NPM : **1616000093**
 Program Studi : **Ilmu Hukum**
 Jenjang Pendidikan : **Strata Satu**
 Dosen Pembimbing : **Mochammad Erwin Redityo, SH., M.Kn**
 Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Akta Otentik Cessie (Studi penelitian di kantor notaris/PPAT Sujatmoko, SH., Mkn)**

Tanggal	Pembahasan Materi	Status	Keterangan
10 September 2020	Acc Seminar Proposal	Disetujui	
22 April 2021	Acc sidang hasil	Disetujui	
03 Agustus 2021	Acc sidang meja hijau	Disetujui	

Medan, 17 Februari 2022
 Dosen Pembimbing,



Mochammad Erwin Redityo, SH., M.Kn



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

Jl. Jend. Gatot Subroto KM 4,5 PO. BOX 1099 Telp. 061-30106057 Fax. (061) 4514808
MEDAN - INDONESIA

Website : www.pancabudi.ac.id - Email : admin@pancabudi.ac.id

LEMBAR BUKTI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : HABIB AL FALAH PANE
NPM : 1616000093
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang Pendidikan : Strata Satu
Dosen Pembimbing : Dr Henry Aspan, SE., SH., MA., MH.,
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Akta Otentik Cessie (Studi penelitian di kantor notaris/PPAT Sujatmoko, SH., Mkn)

Tanggal	Pembahasan Materi	Status	Keterangan
21 Juli 2020	Outline skripsi sudah saya koreksi dan saya ACC pada tanggal 17 Juli 2020	Revisi	
10 September 2020	Sudah di ACC untuk Seminar Proposal	Disetujui	
17 Mei 2021	ACC untuk ujian meja hijau.	Disetujui	
04 Februari 2022	ACC Jilid Lux	Disetujui	

Medan, 17 Februari 2022
Dosen Pembimbing,



Dr Henry Aspan, SE., SH., MA., MH.,

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 17 Februari 2022
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
 Fakultas SOSIAL SAINS
 UNPAB Medan
 Di -
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HABIB ALFALAH PANE
 Tempat/Tgl. Lahir : Pematangsiantar / 28 April 1999
 Nama Orang Tua : SYAIFULI BAHRI PANE
 N. P. M : 1616000093
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Ilmu Hukum
 No. HP : 082364237527
 Alamat : Jln. Gaperta Ujung, komplek The Mansion

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Tinjauan Hukum Akta Otentik Cessie (Studi penelitian di kantor notaris/PPAT Sujatmoko, SH., Mkn), Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D2 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna perjilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia menunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbh :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	1,000,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,750,000
Total Biaya	: Rp.	2,750,000

Ukuran Toga :

XL

Diketahui/Disetujui oleh :

Hormat saya



Dr. Onny Medatine, SH., M.Kn
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS



HABIB ALFALAH PANE
 1616000093

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Status Terakreditasi Nomor : 2509/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018 Tanggal 05 September 2018
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Kotak Pos 20122 Medan - Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HABIB ALFALAH PANE
N.P.M : 1616000093
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Perdata
Jumlah Kredit : 142
Yang Diperoleh : 142 Kredit, IPK 3,24

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :

Tinjauan Hukum Akta Otentik Cessie (Studi Penelitian di kantor notaris PPAT Sujatmoko S.H) Dengan kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 14 Juli 2020
Pemohon,

HABIB ALFALAH PANE

CATATAN :

Diterima Tgl.

Diketahui bahwa : **TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA**

Nomor : 983/Hk.Pidana/FSSH/2020

Tanggal : 01 Juli 2020

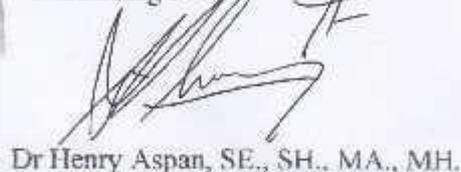
Persetujuan Dekan,


Dr. Surya Nika SH, M. Hum

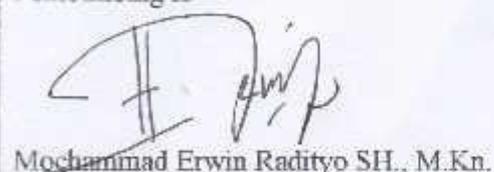
Ketua Program Studi,


Dr. Onny Medana SH, M.Kn

Pembimbing I


Dr Henry Aspan, SE., SH., MA., MH.

Pembimbing II


Mochammad Erwin Radityo SH., M.Kn.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : HABIB ALFALAH PANE
NPM : 1616000093
Fakultas/program studi : SOSIAL SAINS/ILMU HUKUM
Judul Tugas Akhir : TINJAUAN HUKUM AKTA OTENTIK CESSIE
(Studi Penelitian Di Kantor Notaris PPAT Sujatmoko,
S.H

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain.
2. Memberi izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalih-media/formatkan mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya tugas akhirnya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya perbuat sesuai dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan,



(HABIB ALFALAH PANE)
NPM: 1616000093

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM AKTA OTENTIK *CESSIE*

(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Sujatmoko, S.H, M.Kn)

Habib Alfalah Pane *

Dr. Henry Aspan, S.E.,S.H.,M.M.,M.H **

Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn **

Cessie merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagai mana yang diatur dalam Pasal 613 BW yang penyerahannya dilakukan dengan membuat Akta. Akta penyerahan tagihan atas nama disebut Akta *Cessie*. Rumusan masalah Pengaturan Hukum Mengenai *Cessie* Berdasarkan Kuh Perdata, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris dan Pembuatan Akta *Cessie* Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli *Cessie*.

Penulisan ini menggunakan penelitian hukum deskriptif analisis, yang mana dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian Empiris yaitu penelitian yang melihat sesuatu kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris dengan menggunakan metode pengumpulan data Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Dalam penulisan ini dapat disimpulkan Perlindungan hukum bagi para pihak khususnya *cessionaris* (kreditur baru) dan *cessus* (debitur) dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *Cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan proses penghapusan hutang (atau roya) di dalam Hak Tanggungan atau hipotek, tetapi hanya merupakan pengalihan piutang saja dari kreditur lama kepada kreditur baru yang kemudian peralihan tersebut dicatat di dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat II.

Seharusnya *Cessie* diatur secara tegas dalam KUH Perdata, sehingga perlu peraturan khusus penetapan perjanjian yang berhubungan dengan *Cessie*,

Penerapan pasal 613 KUH Perdata, dengan pengalihan atas nama terhadap benda tidak bernyawa, wajib diketahui oleh pihak debitur, dan oleh pihak kreditur dalam hal ini Bank dalam membuat surat penyerahan pengalihan yang ditandatangani oleh para pihak, untuk mencegah hal-hal di kemudian hari.

Kata Kunci: Tinjauan Hukum, Akta Otentik, *Cessie*

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I & II

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis sampaikan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Sosial Sains Prodi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang berjudul **TINJAUAN HUKUM AKTA OTENTIK *CESSIE* (Studi Penelitian Di Kantor Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, M.Kn)**

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan Penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.**, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak **Dr. Bambang Widjanarko, S.E, M.M** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Ibu **Dr. Onny Medaline. S.H., M.Kn** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Bapak **Dr. Henry Aspan, S.E.,S.H., M.A.,M.H** selaku Pembimbing I, yang telah membantu Penulis dalam penulisan Skripsi penulis ini hingga selesai.

5. Bapak **Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn** selaku Pembimbing ke II penulis yang telah membantu penulis dalam penulisan Skripsi penulis ini hingga selesai.
6. Kepada Ayahanda dan Ibunda penulis tercinta yang telah membesarkan penulis penuh dengan kasih sayang serta penuh dengan kesabaran.
7. Serta Seluruh Civitas Akademik, yang telah memberikan bantuan serta motivasi kepada penulis dalam masa perkuliahan penulis di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
8. Serta teman-teman Penulis yang membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi saya ini,
9. Serta yang terakhir semua pihak secara langsung maupun tidak langsung yang telah banyak membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Semoga Tuhan membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya. Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis menerima kritik dan saran untuk memperbaiki skripsi ini agar lebih baik lagi. Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi banyak pihak.

Medan, Februari 2021

Penulis

Habib Alfalah Pane

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka.....	11
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II. KETENTUAN UMUM MENGENAI <i>CESSIE</i>	
BERDASARKAN KUH PERDATA.....	21
A. Analisis Istilah <i>Cessie</i> Menurut KUH Perdata.....	21
B. Prosedur Pelaksanaan <i>Cessie</i> Menurut KUH Perdata.....	31
C. Pandangan KUHPerdata Terhadap Praktek <i>Cessie</i>	40

BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) MELALUI AKTA NOTARIS.....	46
A. Analisis Hukum Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 Kuh Perdata.....	46
B. Akibat Hukum Pembeli Piutang (<i>Cessor</i>) Terhadap Penyerahan Benda Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>).....	49
C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>) Melalui Akta Notaris.....	56
 BAB IV. PEMBUATAN AKTA CESSIE OLEH NOTARIS/PPAT SUJATMOKO, S.H, M.Kn SEBAGAI KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI CESSIE.....	 63
A. Pengalihan <i>Cessie</i> Kepada Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Properti.....	63
B. Pembuatan Akta <i>Cessie</i> Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli <i>Cessie</i>	67
C. Akta <i>Cessie</i> Yang Dibuat Oleh Notaris Belum Dapat Menjadi Dasar Untuk Proses Balik Nama Di BPN.....	71

BAB V. PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
 DAFTAR PUSTAKA.....	 76

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHUNLUAN

A. Latar Belakang

Notaris adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa Akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Begitu pentingnya fungsi dari AktaNotaris tersebut, oleh karena itu untuk menghindari tidak sahnya dari suatu Akta, maka lembaga Notaris diatur didalam Peraturan Jabatan Notaris untuk selanjutnya ditulis (PJN), yang sekarang telah diganti oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris

yang disingkat UUJN. Kewenangan Notaris sebagaimana dimaksud didalam Pasal “15 Undang-undang Jabatan Notaris” dengan profesinya sebagai pembuat Akta otentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Memahami syarat-syarat *otentisitas* dan sebab-sebab kebatalan suatu Akta Notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis Akta Notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya Akta Notaris itu, serta memudahkan setiap Notaris dalam membuat Akta-Akta Notaris sesuai dengan Undang-Undang jabatan Notaris dan aturan-aturan hukum lainnya yang berlaku.¹

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang usaha pokoknya menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dan menyalurkan kembali dana masyarakat (*lending*). Kegiatan *lending* atau dikenal juga dengan perkreditan merupakan kegiatan kepada masyarakat perorangan ataupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsi ataupun untuk meningkatkan produksi usahanya. Disini fungsi bank sebagai perantara, mengingat sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukanlah dana milik bank sendiri karena modal tiap-tiap bank juga sangat

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu'amalati*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hal. 11.

terbatas, melainkan merupakan dana-dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut.

Mengingat hal tersebut, maka dalam proses pemberian kredit haruslah *prudent* atau selalu dilakukan dalam prinsip kehati-hatian. Pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal *The Fives Of Credit* atau 5C yaitu:

- 1) *Character* (Watak)
- 2) *Capital* (Modal)
- 3) *Capacity* (Kemampuan)
- 4) *Collateral* (Jaminan)
- 5) *Condition Of Economy* (Kondisi Ekonomi).²

Bank sebagai kreditur tentu tidak serta merta melakukan tindakan hukum untuk mematikan usaha debitur dengan melakukan eksekusi terhadap asset-asset debitur yang mengakibatkan debitur kehilangan segala-galanya. Bank sedapat mungkin akan menghindarkan tindakan hukum atas asset debitur karena bagaimanapun debitur adalah mitra usaha yang sangat penting bagi Bank dalam meningkatkan pendapatan bank. Karena itu bank sebagai kreditur memiliki kewajiban untuk membina dan memberikan bantuan manajemen serta memberikan keringanan kepada para debitur dalam menyelesaikan hutangnya.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 5

Salah satu cara untuk menyelesaikan masalah kredit macet sebelum berujung pada pelelangan adalah dengan menggunakan *Cessie*. Berkaitan dengan praktik Notaris maupun PPAT, *Cessie* atau pengalihan piutang ini dibuat dengan Akta notariil. *Cessie* atau pengalihan piutang yang terjadi dalam praktik adalah jika terjadi tindakan penyerahan tagihan atas nama antara kreditor lama kepada kreditor baru.

Permasalahannya *Cessie* tidak secara nyata disebutkan dalam KUH Perdata. Sehubungan dengan itu adanya Akta Notaris maupun Akta dibawah tangan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi dalam proses pengalihan piutang atas nama. Akan tetapi keberadaan Akta perjanjian pengalihan piutang tersebut belum akan mengikat ataupun akan memberikan akibat hukum apapun juga kepada *cessus* (debitur) apabila telah dilakukannya pengalihan piutang secara *Cessie* itu tidak diberitahukan kepada *cessus* (debitur) atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui *cessus* (debitur). Dalam peristiwa *Cessie* ada kemungkinan *cessus* (debitur) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditor lain. *Cessie* yang telah terjadi antara cedent (kreditor awal) dengan cessionaris (kreditor baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum kepadanya diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya.³

Cessie merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagai yang diatur oleh Pasal

³Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 44.

613 BW yang penyerahannya dilakukan dengan membuat Akta. Akta penyerahan tagihan atas nama disebut Akta *Cessie*. Perlu disepakati beberapa istilah teknis hukum yang berkaitan dengan *Cessie* yaitu orang, yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur awal) disebut *cedent*, yang menerima penyerahan (kreditur baru) disebut *cessionaris*, sedangkan *cessus* adalah debitur, yang punya utang.⁴

Menurut Mariam Daruz Badruzaman, yang tulis oleh Puteri Natalia Sari, mengemukakan pendapatnya mengenai *Cessie* yaitu *Cessie* adalah suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan hutangnya kepada pihak lain. *Cessie* merupakan perjanjian kebendaan yang didahului suatu “*title*” yang merupakan perjanjian obligator. Berdasarkan pandangan-pandangan yang dikemukakan di atas, jelas bahwa *Cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama.⁵

Di Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur di dalam Pasal 613 KUHPerduta. Namun demikian, definisi mengenai *Cessie* tidaklah disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas di dalam peraturan perundangundangan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 613 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi sebagai berikut “penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat

⁴ Rachmad Setiawan dan J Satrio. *Penjelasan Hukum tentang Cessie*. Nasional Lembaga Legal Reform, Jakarta 2010. hal. 1.

⁵ Puteri Natalia Sari. *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010. hal. 15

sebuah Akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

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

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian terhadap “**Tinjauan Hukum Akta Otentik *Cessie* (Studi Penelitian Di Kantor Notaris /PPAT Sujatmoko, S.H, M.Kn)**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Mengenai *Cessie* Berdasarkan KUH Perdata?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris di kantor Notaris/PPAT SUJATMOKO, S.H, M.Kn ?
3. Bagaimana Pembuatan Akta *Cessie* oleh Notaris sebagai kepastian Hukum Bagi pembeli *Cessie* Kantor Notaris /PPAT SUJATMOKO, S.H, M.Kn ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Ketentuan Umum Mengenai *Cessie*
2. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris di Kantor Notaris /PPAT SUJATMOKO, S.H, Mkn
3. Untuk mengetahui Pembuatan Akta *Cessie* Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli *Cessie* Kantor Notaris/PPAT SUJATMOKO, SH, M.Kn.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis adalah memberikan sumbangan pemikiran di bidang Hukum Perdata, terutama yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui AktaNotaris.

3. Manfaat Praktis

Sebagai bahan informasi, masukan dan penjelasan yang mendalam bagi masyarakat yang berkecimpung dalam hal-hal yang berhubungan dengan penelitian hukum perdata ini.

E. Keaslian Penelitian

Adapun beberapa sekripsi yang memiliki kesamaan tentang Kajian Hukum Akta Otentik *Cessie* yang penulis temukan namun berbeda dengan topik yang penulis bahas diantaranya:

1. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas UIN Alauddin Makasar, Skripsi, Tahun 2017, Ahmad Nur Sigit, dengan judul skripsi *Praktek Cessie Dalam Pandangan Kuhper Dan Hukum Islam*.⁶

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana prosedur pelaksanaan *Cessie* ?
- 2) Bagaimana pandangan KUHper terhadap praktek *Cessie* ?
- 3) Bagaimana Islam menanggapi tentang praktek *Cessie* ?

b. Kesimpulan

- 1) Sebelum Akta *Cessie* di buat, *cedent* dan *cessionaris* membuat Akta otentik atau Akta di bawah tangan mengenai perpindahan piutang yang akan mereka sepakati. Lahirnya *Cessie* setelah pembuatan Akta dan penandatanganan Akta otentik atau Akta dibawah tangan. Setelah peralihan tersebut disepakati, maka hak tagih sudah beralih dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*).
- 2) Istilah *Cessie* tidak ada di dalam KUHper, tetapi di dalam pasal 613 ayat 1 KUHper menerangkan bahwa “penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat Akta otentik atau Akta di

⁶ Ahmad Nur Sigit, Skripsi, *Praktek Cessie Dalam Pandangan Kuhper Dan Hukum Islam*, Diakses Melalui: <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/7067/1/Ahmad%20Nur%20Sigit.pdf>, pada tanggal 14 Juni 2020, pukul 10.00 WIB.

bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.

- 3) Agama Islam mempunyai ketentuan lain dalam perpindahan atau pengalihan utang atau piutang, dalam agama Islam proses perpindahan atau pengalihan utang atau piutang di sebut dengan hiwalah dayn dan hiwalah haqq. Hiwalah dayn adalah pemindahan utang atau kewajiban membayar atau melunasi utang yang dimiliki seseorang. Sedangkan hiwalah haqq adalah pemindahan hak atau piutang atau tagihan yang dimiliki seseorang atau satu pihak kepada pihak lain.

c. Perbedaan Skripsi

- 1) Perbedaan yang mendasar dalam skripsi penulis dengan skripsi tersebut diatas terletak pada:
 - a) Rumusan masalah dimana kali ini penulis diatas lebih mengkedapnkan masalah mengenaiIslam menanggapi tentang praktek *Cessie* sedangkan rumusan masalah dalam proposal skripsi saya lebih mengarah kepada Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui AktaNotaris.

b) Metode Penelitian, dimana penulis diatas menggunakan tipe penelitian hukum Normatif dan Empiris sedangkan penulis sendiri menggunakan jenis penelitian hukum.

2. Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Skripsi, Tahun Tahun 2015, Imam Purbo Jati, dengan judul skripsi Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui AktaNotaris.⁷

a. Rumusan Masalah

- 1) BagaimanaTata Cara Memperoleh Hak Milik, jadi *Cessie* ?
- 2) Bagaimana hubungan antara peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut dengan tindakan penyerahannya sendiri (*Cessie*)?

b. Kesimpulan

- 1) Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penyerahan dalam proses *Cessie* adalah penyerahan tagihan atas nama dari cedent ke *cessionaris*. Telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan tagihan atas nama adalah tagihan atau piutang yang jelas atas nama krediturnya (dalam hal ini apabila *Cessie* belum dilakukan maka tagihan atau piutang masih atas nama kreditur

⁷ Imam Purbo Jati, Skripsi, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris*, Diakses Melalui: [file:///C:/Users/%60/Downloads/1509-3516-3-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/%60/Downloads/1509-3516-3-PB%20(1).pdf), pada tanggal 14 juni 2020, pukul 11 WIB.

lama). Dalam tagihan atas nama jelas kepada siapa utang tersebut harus dibayar.

- 2) *Cessie* ini parameternya adalah apakah peristiwa perdata yang mendasari tindakan penyerahan tersebut sah? Apabila peristiwa perdatanya batal atau dibatalkan maka demikian juga tindakan penyerahannya adalah batal atau dengan kata lain pihak penerima piutang (kreditur baru) tidak berhak untuk menerima piutang tersebut⁴. Dalam praktik, disini apabila terjadi perjanjian jual beli dan pengalihan piutang yang cacat hukum, batal ataupun dibatalkan, maka penyerahannya juga batal, dan akibatnya si penerima penyerahan (kreditur baru) tidak menjadi pemilik atas piutang yang dialihkan tersebut.

c. Perbedaan Skripsi

Perbedaan yang mendasar dalam skripsi penulis dengan skripsi tersebut diatas terletak pada:

- 1) Rumusan Masalah Rumusan masalah dimana kali ini penulis diatas lebih mengkedapnkan masalah mengenai mengetahui Analisa Hukum Pengalihan Hutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata.

- 2) Metode Penelitian, dimana penulis diatas menggunakan tipe penelitian hukum Normatif dan Empiris sedangkan penulis sendiri menggunakan jenis penelitian hukum.
3. Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Kadek Nadya Pramita Sari, Skripsi Tahun 2015, dengan judul skripsi Implementasi *Cessie* Di Bank Bri Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto.⁸
 - a. Rumusan Masalah
 - 1) Bagaimana pelaksanaan *Cessie* di Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto?
 - 2) Bagaimana akibat hukum perjanjian *Cessie* terhadap Kreditur Baru (Cessionaris) dan Kreditur Lama (cedent) di Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto?
 - b. Kesimpulan
 - 1) Dengan klausula “memberi kuasa” di dalam Akta *Cessie* sehingga pelaksanaan penagihan di Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto yang bertujuan untuk mengefektifkan penagihan piutang kepada debitur bertentangan dengan sifat

⁸ Kadek Nadya Pramita Sari, Skripsi, *Skripsi Implementasi Cessie Di Bank Bri Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto*, Diakses melalui : <file:///C:/Users/%60/Downloads/50289-1021-112299-1-10-20190621.pdf> pada tanggal 14 juni 2020, pukul 11 WIB.

Cessie . Namun secara prosedur telah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata.

- 2) Dengan klausula “memberi kuasa” di dalam Akta*Cessie* sehingga pelaksanaan penagihan di Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto yang bertujuan untuk mengefektifkan penagihan piutang kepada debitur bertentangan dengan sifat *Cessie* . Namun secara prosedur telah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata.

c. Perbedaan Skripsi

- 1) Perbedaan yang mendasar dalam penulis skripsi penulis dengan skripsi ini terletak pada tujuan pembuatannya, dimana penulis lebih mengkedepankan kepada Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui AktaNotaris.sedangkan skripsi beliau hanya mencari tau Bagaimana akibat hukum perjanjian *Cessie* terhadap Kreditur Baru (*Cessionaris*) dan Kreditur Lama (*cedent*) di Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto.
- 2) Perbedaan kedua adalah terletak pada rumusan masalah, dimana dalam menuliskan skripsi ini penulis tidak hanya mencari tau Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui AktaNotaris tetapi juga mencari tau

mengenai Pengaturan Hukum Mengenai *Cessie* Berdasarkan KUH Perdata.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Tinjauan Hukum

Tinjauan terhadap hukum dapat dibedakan ke dalam beberapa pandangan sebagai berikut:⁹

a. Tinjauan Normatif:

Memandang hukum dalam wujudnya sebagai kaidah yang menentukan apa yang boleh dan tidak boleh, sifatnya preskriptif, yaitu menentukan apa yang benar dan salah. Antara lain: Ilmu Hukum Pidana dan Ilmu Hukum Tata Negara Positif.

b. Tinjauan Filosofis

Kajian filosofis sifatnya ideal. Kajian ini diperankan oleh kajian filsafat hukum, mengkaji *Law in ideas*. Contoh kajian filosofis dalam kasus pencurian tidak lagi membahas unsure dan berat sanksi yang diatur dalam pasal 362 KUHP tetapi aspek ideal dan moral dari pencurian.

⁹Achmad Ali, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Kencana Prenada Media Grup. Jakarta. 2012, hal. 55-57.

c. Tinjauan Empiris

Kajian empiris memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan social, kenyataan kultur, dll. Antara lain: sosiologi hukum, antropologi hukum, dan psikologi hukum, dengan kata lain mengkaji *Law in action* atau *das sein* (apa kenyataanya).

2. Pengertian Akta Otentik

Istilah atau perkataan Akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau ”Akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Menurut subekti, Akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.

Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud Akta, adalah:¹⁰

1) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)

¹⁰Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hal. 149.

2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.¹¹

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu Akta. Fungsi alat bukti yaitu Akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya Akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.¹²

3. Pengertian *Cessie*

Cessie berarti pengalihan hak yang mengakibatkan terjadinya pergantian kreditur. Dasar alasan adanya pengalihan hak yang demikian adalah kepentingan komersial tertentu. Dalam kasus anda, debitur bank perlu mengalihkan tagihan/piutang ke bank agar debitur bank tersebut dapat melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya. Dari sisi kepentingan bank, transaksi *Cessie* tagihan debitur bank itu diperlukan untuk menjamin pelaksanaan atau pemenuhan kewajiban pembayaran hutang debitur bank tersebut secara tepat waktu dan sebagaimana mestinya. Jadi, transaksi *Cessie* dalam kaitannya dengan transaksi

¹¹ Victor M.Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 2008, hal 26

¹²Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal. 122.

pemberian kredit adalah transaksi atau perjanjian *accessoir* (yang mengikut keberadaan dari transaksi atau perjanjian pokok). Aspek hukum yang perlu diperhatikan dalam suatu transaksi *Cessie* yang sah adalah syarat untuk dibuatnya suatu *AktaCessie* (berikut dengan syarat sahnya suatu perjanjian) dan adanya pemberitahuan ke debitur-nya debitur bank (pasal 613 jo 584 KUH Perdata).¹³

Bila transaksi pengalihan hak tagihan dengan *Cessie* telah dilaksanakan secara sah untuk menjamin kewajiban pembayaran hutang debitur bank kepada bank, maka adalah haknya untuk menagih dalam hal ternyata suatu cidera janji berlaku efektif bagi debitur bank sebagaimana diatur dalam perjanjian pokok dan atau *AktaCessie* . Jadi bank yang bagaimana tidak mau melaksanakan haknya yang mengakibatkan kreditnya dapat dianggap macet? Sebelum menerima *Cessie* , bank seharusnya yakin bahwa tagihan yang akan dialihkan dengan *Cessie* adalah bagus atau lancar. Bila memang bagus, maka dalam kasus anda, mungkin, dapat diduga bahwa pemberian kredit tersebut tidak hanya sekedar pemberian kredit. Mungkin ada transaksi hubungan istimewa, atau mungkin pula transaksi yang tidak wajar, maka dasar alasan lain mungkin perlu dicari dahulu. Bila debitur bank merasa dirugikan atas tidak dilaksanakannya hak tagihan oleh bank tersebut, maka ia harus

¹³Isnaeni Moch, *Perjanjian Jual Beli*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hal. 43.

mempunyai dasar alasan yang kuat baik dari segi komersial ataupun yuridis. Yang pasti, hukumnya berprinsip bahwa pihak yang mempunyai atau menunjukkan itikad baik dilindungi oleh hukum.¹⁴

Di atas semua itu, yang jelas tidak dilaksanakannya hak tagihan yang diperoleh bank dengan *Cessie* dari debitur bank berdasarkan Akta *Cessie* tidak menghilangkan kewajiban debitur bank itu untuk membayar atau melunasi utangnya kepada bank. Sepanjang debitur bank membayar utangnya, maka ia akan terbebas dari utangnya.

4. Pengertian Properti

Properti berarti kepemilikan seseorang terhadap suatu barang ataupun non barang. dewasa ini properti sering dikaitkan dengan rumah, perumahan ataupun hunian, padahal segala sesuatu yang sifatnya itu kepemilikan bisa disebut sebagai properti. apalagi barang tersebut terdaftar secara resmi dan memiliki surat-surat kepemilikan.

Sedangkan Properti yang bersifat barang: adalah semua benda yang dimiliki oleh seseorang ataupun kelompok yang diakui secara sah oleh pihak lain (pemerintah) ataupun diakui sah secara adat.¹⁵

¹⁴*Ibid.* hal. 45.

¹⁵ Property Indonesia, Internet, *Properti Adalah Pengertian Definisi Property*, Diases Melalui: <https://www.propertyindonesia.co.id/properti-adalah-pengertian-definisi-property/>, pada tanggal 14 Juni 2020, pukul 12.00 WIB

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini bersifat Yuridis Empiris karena memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya dimana bertujuan untuk memperoleh data mengenai hubungan antara satu gejala dengan gejala lain.¹⁶

2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam penulisan skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum empiris, penelitian yang melihat sesuatu kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris.¹⁷

3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan digunakan ketika calon peneliti mengunjungi lokasi penelitian dan mendapatkan jawaban rumusan masalah dengan melakukan Wawancara (*interview*) kepada Kantor Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn yang dianggap mampu menjawab pernyataan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yang berfungsi sebagai informan atau responden.

¹⁶ Suratman-H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Karya Ilmiah Bidang hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hal 47.

¹⁷ Amiruddin, H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.RajaGrafindo, Jakarta, 2008, hal. 25

4. Jenis Data

- a. Data Primer, adalah Data yang diperoleh langsung dilapangan yang dilakukan di Kantor Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn
- b. Data Sekunder, adalah data yang bersumber dari Undang-undang, Jurnal ilmiah dan Hasil penelitian. Data yang bersumber dari Undang-undang adalah Kitab Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

5. Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder terkumpul lalu dilakukan editing dan klarifikasi dan selanjutnya dilakukan analisis Data. pada penulisan ini penulis menggunakan analisis kualitatif untuk menganalisis data. Dimana analisis kualitatif merupakan cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum dan pendapat para pakar serta pandangan penulis sendiri, khususnya yang berkaitan dengan Kajian Hukum Akta Otentik *Cessie* Atas Kepemilikan Property. Analisis data ini digunakan untuk memaparkan mekanisme pengolahan data tersebut sehingga menjadi sebuah informasi atau bahan yang digunakan dalam penelitian. Proses analisis dilakukan dengan cermat hingga mendapatkan hasil penelitian yang *valid* dan *reliable*.

H. Sistematika Penulisan

BAB I. Pendahuluan Terdiri Dari Latar Belakang Penulisan Skripsi, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penulisan Dan Terakhir Dari Bab Ini Diuraikan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II. Pengaturan Hukum Mengenai *Cessie* Berdasarkan Kuh Perdata terdiri dari Analisis Istilah *Cessie* Menurut KUH Perdata , Prosedur Pelaksanaan *Cessie* Menurut KUH Perdata dan Pandangan KUHPerdata Terhadap Praktek *Cessie*

BAB III. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris terdiri dari Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 Kuh Perdata, Akibat Hukum Pembeli Piutang (Cessor) Terhadap Penyerahan Benda Pengalihan Piutang (*Cessie*) dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris

BAB IV. Pembuatan Akta *Cessie* Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli *Cessie* terdiri dari Pengalihan *Cessie* Kepada Pihak

Ketiga Atas Kepemilikan Properti Pembuatan Akta *Cessie* Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli *Cessie* dan Akta *Cessie* Yang Dibuat Oleh Notaris Belum Dapat Menjadi Dasar Untuk Proses Balik Nama Di BPN

BAB V. Penutup, yang terdiri atas kesimpulan dan saran.

BAB II

KETENTUAN UMUM MENGENAI *CESSIE* BERDASARKAN KUH PERDATA

A. Analisis Istilah *Cessie* Menurut KUH Perdata

Cessie adalah suatu perbuatan hukum mengalihkan piutang orang atau kreditur yang memegang hak tanggungan kepada pihak lain, yaitu penyerahan piutang atas nama yang dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta di bawah tangan, kemudian dilakukan pemberitahuan mengenai adanya penyerahan itu kepada debitur dari piutang tersebut.

Istilah *Cessie* tidak ada di dalam KUHPER, tetapi di dalam pasal 613 ayat 1 KUHperdata disebutkan bahwa “penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama *endosemen* surat itu”.¹⁸

¹⁸ Sriwaty Sakkirang, *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta, 2011, hal. 96.

Mengenai saat lahirnya *Cessie* adalah pada saat setelah pembuatan akta dan penandatanganan akta otentik atau akta dibawah tangan dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak terutama debitur cessus adalah setelah ada pemberitahuan (*betekening*) secara resmi kepada debitur. Hal ini sesuai dengan pendapat Sri Soedewi Masjchoen yang menyatakan bahwa “*Cessie* itu mulai ada pada saat selesai dibuatnya akta *Cessie* .¹⁹

Akta *Cessie* yang dimaksud adalah akta otentik atau akta dibawah tangan, seperti disebutkan dalam pasal 613 ayat (1) KUHper yang menjelaskan bahwa “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Berdasarkan pasal 613 ayat (2) KUHperdata yang menyatakan bahwa “penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. *Cessie* tersebut mengikat debitur bila disetujui atau diakuinya atau dilakukan pemberitahuan melalui jurusita pengadilan.

Mengenai piutang-piutang atas nama yang dapat dialihkan kepada kreditur baru misalnya, hak dari penjual untuk meminta harga penjualan barangnya, hak dari orang yang menghutangkan untuk meminta kembali piutangnya, hak dari orang yang terkena perbuatan melawan hukum untuk meminta pengganti

¹⁹ Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Shalahudin Press, Yogyakarta, 2010, hal. 67.

kerugian. Pengalihan piutang atas nama (*Cessie*) tersebut dalam perkembangannya pada praktek perbankan di Indonesia juga dipakai sebagai jaminan (tambahan jaminan) utang.²⁰

Dalam penggunaan *Cessie* sebagai jaminan kredit, kreditur menekankan kepada pemberitahuan terhadap debitur, dengan menggantungkan kepada waktunya kapan kreditur melakukan pemberitahuan tentang pengalihan utang tersebut. Selama *Cessie* belum diberitahukan kepada debitur, maka dianggap belum terjadi pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Cessie pada prinsipnya adalah jual beli piutang. Karena *Cessie* merupakan jual beli, maka pembeli piutang wajib membayar harganya kepada penjual. Contohnya jika bank sebagai pembeli piutang sudah membayar harganya, bank tidak mungkin dapat mempermainkan pemberitahuan tersebut. *Cessie* yang dapat dipermainkan apabila dalam transaksinya tidak terdapat pembayaran, transaksi yang demikian sebagai jual beli piutang secara pura-pura.

Seperti penjelasan diatas bahwa dengan dibuatnya akta *Cessie* , maka hak tagih sudah beralih dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*). Kemudian harus ada pemberitahuan kepada debitur (*cessus*) agar ia mengetahui kepada siapa dia harus membayar hutangnya. Hartono Soerjoprati gnjo mengemukakan bahwa “pemberitahuan itu harus secara resmi (*betekening*). Yang

²⁰*Ibid.*,

dimaksud adalah pemberitahuan sesuatu kepada orang lain dengan perantaraan jurusita oleh yang membuat suatu akta mengenai itu”.²¹

Pemberitahuan ini harus dilakukan kepada cessus, karena tanpa adanya pemberitahuan, maka pada saat jatuh tempo debitur dapat membayar dengan sah kepada kreditur lama (*cedent*). Pemberitahuan kepada debitur ini penting agar ia mengetahui dan mau menerima kemungkinan akibat hukum yang timbul. Apabila tidak ada pemberitahuan kepada debitur, sudah jelas bahwa dia akan melakukan pembayaran kepada kreditur yang lama, selama pelaksanaan pembayaran itu dilakukan berdasarkan itikad baik berdasarkan pasal 1386 KUHP. Dengan demikian debitur tidak dapat dituntut, karena bukan salahnya sehingga dalam hal ini bebas. Jika hal tersebut terjadi maka kreditur baru dapat menuntut atau menggugat kreditur lama untuk melakukan pembayaran kepadanya.²²

Sedangkan menurut Purwahid Patrik bahwa “apabila cessus tidak mau menerima atau mengakui sahnya *Cessie* , maka *cedent* atau *cessionaris* dapat meminta jurusita untuk memberitahukan kepada *cessus* tentang telah adanya *Cessie* . Setelah adanya betekening, maka pembayaran hutang oleh cessus terhadap *cedent* tidak akan membebaskan debitur terhadap *cessionaris*”.²³

²¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal 266.

²² Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2011, hal. 41.

²³ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Benda)*, Setiawan, Jakarta, 2008, hal. 92.

Setelah adanya pemberitahuan kepada debitur cessus melalui jurusita pengadilan, maka *Cessie* tersebut sudah dianggap sah di mata hukum, maka debitur cessus menjadi wajib membayar hutangnya kepada cessionaris sebagai kreditur baru. Apabila dikemudian hari debitur cessus membantah adanya *Cessie* dan tetap melakukan pembayaran kepada cedent, maka debitur cessus sudah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan karena hal tersebut debitur cessus dapat dituntut berdasarkan pasal 1365 KUHPer. Kemudian cedent dapat dituntut secara pidana apabila setelah menerima pembayaran dari debitur *cessus*, *cedent* tidak meneruskannya kepada cessionaris dalam hal ini sebagai pihak yang sudah berhak karena akibat hukum dari *Cessie*. Jika hal ini terjadi cedent dapat dituduh melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam pasal 372 KUHP atau dituduh melakukan tindak pidana perbuatan curang berdasarkan pasal 378 KUHP.

Dalam praktek *Cessie* sebagai jaminan kredit, bank mengadakan perjanjian kepada debitur, antara lain:

1. Jika pemindahan itu belum diberitahukan dengan sah kepada yang berutang, atau sebelum diterima atau diakui oleh mereka, maka bank menerima segala pembayaran piutang yang dipindah namakan itu.
2. Uang yang diterima oleh bank dari piutang yang telah dipindah namakan itu dimasukkan ke dalam rekening kreditur yang mengambil kredit, jika perlu setelah dikurangi dengan hak

3. Jika sekiranya yang mengambil kredit kepada bank sudah dapat ditagih maka bank berhak membayarnya dengan uang dari piutang yang diterimanya.

Secara umum piutang-piutang perbankan atau lembaga-lembaga keuangan nonbank dapat dialihkan kepada pihak ketiga. Ada dua hal yang terkait dengan penjualan piutang, yaitu sebagai berikut :

1. Penjualan putus (*assets sales without recourse*)

Dalam penjualan piutang jenis ini, penjual piutang tidak lagi memiliki kewajiban untuk membeli kembali piutang yang tidak tertagih oleh pembeli. Pada umumnya transaksi ini dilakukan dalam anjak piutang murni. Melalui proses penjualan (yang dilakukan secara on-balance sheet ini), resiko yang dihadapi oleh penjual atas piutang yang dijual tersebut dialihkan kepada pembeli. Penjualan pada umumnya dilakukan dengan diskonto. Diskonto ini menggambarkan dua hal, yaitu harga pengembalian oleh debitur piutang di masa akan datang (nilai masa depan yang dihitung pada saat piutang dijual) dan nilai persentase piutang yang diperkirakan tidak dapat dipenuhi oleh debitur piutang tersebut (jika piutang yang dijual bersumber dari berbagai debitur).

2. Penjualan tidak putus (*assets sales with recourse*)

Penjualan tidak putus adalah penjualan asset dengan janji atau kewajiban untuk membeli kembali dalam jangka waktu tertentu. Pada umumnya penjualan tidak putus ini dilakukan untuk melakukan pembiayaan sementara karena pada prinsipnya piutang yang dijual tersebut tidak benarbenar dimaksudkan untuk dijual (dalam pengertian yang sebenarnya yaitu pengalihan hak milik atas piutang tersebut), melainkan hanya sebagai jaminan dalam rangka memperoleh pinjaman sementara (biasa juga dalam bentuk *bridging finance*).²⁴

B. Prosedur Pelaksanaan *Cessie* Menurut KUH Perdata

Dalam pelaksanaan *Cessie* atau pengalihan piutang harus sesuai dengan KUHPerdata atau khususnya pasal 613 ayat (1) KUHPerdata. Pelaksanaan atau praktek *Cessie* juga boleh dilakukan selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Dalam hal ini tidak merugikan dan mengambil hak-hak orang lain. Agar hal-hal yang merugikan orang lain tidak terjadi seperti pembahasan di atas, maka sebelum *Cessie* di anggap sah atau berlaku dikiranya perlu adanya pemberitahuan kepada setiap pihak yaitu debitur cessus, kreditur lama cedent, dan kreditur baru cessionaris. Setelah ataupun sebelum adanya pemberitahuan kepada

²⁴ Gunawan Widjaja dan E. Paramitha Sapardan, *Seri Aspek Hukum Dalam Pasar Modal Asset Securitization (Pelaksanaan SMF Indonesia)*, Vol 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 38-39.

debitur cessus diperlukan pembuatan akta *Cessie* atau akta di bawah tangan sebagai berikut:

Contoh akta *Cessie* :

Pada hari ini, Senin tanggal 25 Oktober 2020;

Selanjutnya pihak kedua dalam akta ini menerangkan, bahwa untuk menjamin lebih jauh pembayaran utang tuan Kunto Handoko tersebut yang berdasar akta tersebut, baik berupa utang pokok, bunga, maupun denda dan biaya-biaya serta lain-lain, maka pihak kedua sekarang untuk nantinya (*me voor als*) dan bilamana pihak pertama menjalankan hak-haknya berdasarkan akta tersebut, dengan ini menyerahkan (*men-cedeer*) sebagai jaminan kepada pihak pertama dan pihak pertama menerangkan dengan ini menerima penyerahan (*Cessie*):

Tagihan-tagihan pihak kedua kepada pihak ketiga, yang menurut keadaan pada tanggal 25 Juli 2020 oleh pihak kedua dinyatakan berjumlah Rp 30.000.000,00, satu dan lain seperti diuraikan dalam daftar yang setelah dibubuhi materai secukupnya ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, notaris, diletakkan pada minuta akta ini;

Para pihak menerangkan pula, bahwa penyerahan dan penerimaan piutang sebagai dimaksud di atas diatur dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Penagihan dan tagihan-tagihan tersebut tetap akan dilakukan oleh pihak kedua, tetapi mulai hari penyerahan (*Cessie*) dimaksud diatas, tidak lagi untuk dimilikinya sendiri, tetapi semata-mata untuk diserahkan kepada pihak pertama seluruhnya guna diperhitungkan dengan jumlah utang tuan Kunto Handoko tersebut kepada pihak pertama.²⁵Tiap-tiap bulan pihak kedua harus memberi laporan kepada pihak pertama tentang tagihan-tagihan yang telah dilunaskan serta pula tagihantagihan yang bertambah. Penambahan tagihan-tagihan di anggap sebagai pengganti tagihan-tagihan yang telah dilunaskan dan termasuk dalam penyerahan (*Cessie*) sebagai jaminan yang dimaksud dalam Akta ini.

Pasal 2

Apa yang diserahkan seperti dimaksud dalam akta ini berikut segala sesuatu yang mempunyai hubungan dengan tagihan-tagihan tersebut, berpindah kepada pihak pertama dan segala keuntungan atau kerugian yang timbul darinya menjadi milik atau dipikul oleh pihak pertama.

Pasal 3

Pihak kedua menjamin kepada pihak pertama, bahwa apa yang diserahkan sebagai dimaksud dalam akta ini adalah benar haknya pihak kedua, bebas dari sitaan, tidak digadaikan atau diberikan sebagai jaminan dengan cara apa pun juga kepada pihak ketiga dan mengenai segala sesuatu yang mempunyai hubungan dengan tagihan-tagihan dimaksud, baik sekarang maupun di kemudian hari pihak pertama tidak akan mendapat tuntutan apa pun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang diserahkan secara *Cessie* sebagai dimaksud dalam akta ini dan oleh karenanya pihak pertama dibebaskan

²⁵ Soeroso. R, *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 208.

oleh pihak kedua dari segala tuntutan apa pun juga dari pihak ketiga mengenai hal tersebut.²⁶

Pasal 4

Pengakuan secara *Cessie* yang dinyatakan dalam akta ini, dilakukan dengan perjanjian bahwa setelah tuan Kunto Handoko tersebut melunasi utangnya kepada pihak pertama, hak atas tagihan yang diserahkan secara *Cessie* dimaksud dengan sendirinya menurut hukum berpindah lagi kepada pihak kedua.

Pasal 5

Mengenai akta ini dan pelaksanaannya serta akibatnya, para pihak memilih tempat tinggal (domisili) di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

C. Pandangan KUH Perdata Terhadap Praktek *Cessie*

Surat pengakuan utang diatur dalam hukum acara perdata dan dijumpai pula dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam HIR (*Herzien Inlandsch*) atau *Reglemen* Indonesia diperbarui (RID) dijelaskan dalam pasal 224 dan pasal 258 menurut R.Bg yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo sebagai berikut :

“Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang, yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan ‘Atas nama Undang-Undang’ berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah

²⁶*Ibid.*,

hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti".²⁷

Menurut pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa sertifikat hipotek. Dengan adanya perkembangan, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam buku kedua KUHPer di cabut dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Mengenai surat utang yang dimaksud adalah surat pengakuan utang, karena surat utang berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut dan yang membuat surat hanya satu pihak. Pihak yang dimaksud adalah pihak yang meminjamuang, yaitu debitur. Dalam surat pengakuan utang pada pokoknya debitur mengakui telah berutang sejumlah uang kepada kreditur.

Surat pengakuan utang bukan merupakan surat perjanjian utang, melainkan isinya berupa sebuah pernyataan debitur tentang pengakuan dirinya yang telah berutang kepada kreditur. Walaupun isinya berupa pernyataan sepihak

²⁷ Gatot Supramono, *Perjnjian Utang Piutang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal. 37-38.

dari debitur, surat pengakuan utang mempunyai kekuatan mengikat, karena jika debitur lalai (*wanprestasi*) membayar utang tersebut, surat pengakuan utang dapat dipakai sebagai alat bukti dan sekaligus untuk mengeksekusi pemngembalian utang debitur.²⁸

Antara perjanjian utang piutang dengan surat pengakuan utang mempunyai hubungan satu sama lain. Surat pengakuan utang baru ada setelah adanya perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang selalu dibuat terlebih dahulu daripada surat pengakuan utang. Sejalan dengan asas kebebasan berkontrak, perjanjian utang piutang dapat dibuat secara tertulis atau tidak tertulis (lisan). KUHPerdara mengakui keberadaan perjanjian lisan, asalnkan telah terjadi kesepakatan para pihak yang berjanji. Perjanjiannya sah setelah dipenuhi sebagaimana dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara.

Kreditur dan debitur membuat perjanjian utang piutang sesungguhnya dipandang sudah cukup, karena dengan perjanjian tersebut sudah mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Dalam perjanjian utang-piutang pada umumnya sudah ditentukan hak-hak dan kewajiban masingmasing para pihak karena adanya jaminan. Secara umum jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu hak atas kebendaan yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan atas pelunasan piutangnya yang menimbulkan keyakinan bahwa

²⁸*Ibid.*, hal. 39.

debitur akan melunasi kewajibannya berupa kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.²⁹

Berdasarkan penjelasan diatas, praktek *Cessie* berbeda konsep dengan apa yang diutarakan diatas. Praktek *Cessie* merupakan pengalihan piutang yang pada dasarnya sebelum sah di mata hukum, harus dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan. Berarti praktek *Cessie* tidak bisa dilakukan secara lisan seperti yang di jelaskan di atas.

Menurut pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selama perjanjian utang piutang tidak melawan hukum maka perjanjian tersebut tidak dilarang. Dalam pasal 1365 KUHPer yang mengatur perbuatan melawan hukum dalam bidang hukum perdata memuat ketentuan sebagai berikut:

“Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Dari penjelasan pasal tersebut dapat dilihat bahwa untuk dapat diajukan tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum, maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur, yaitu:

- 1) Ada perbuatan melawan hukum,
- 2) Ada kesalahan
- 3) Ada kerugian yang ditimbulkan perbuatan itu,
- 4) Ada hubungan causal perbuatan dan kerugian.³⁰

²⁹ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUH Perdata dan Perkembangannya*,: PT Refika Aditama,Bandung, 2012, hal. 67.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) MELALUI AKTA NOTARIS DI KANTOR NOTARIS /PPAT SUJATMOKO, SH, M.Kn

A. Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata

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

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit

³⁰*Ibid.*, hal. 166.

sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

Pembuatan suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi:

1. Perjanjian Kredit Di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit Di bawah tangan ini terdiri dari:
 - a. Perjanjian Kredit Di bawah tangan biasa;
 - b. Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmerking*);
 - c. Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan akta notarial (*legalisasi*).³¹
2. Perjanjian Kredit Notariil, yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris. Perjanjian Notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di

³¹Sutarno.. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta.Bandung, 2014, hal. 33.

hadapan pejabat yang berwenang/Notaris). Adapun isi perjanjian kredit dapat digolongkan dalam 2 (dua) bagian yaitu:

a. Klausula Hukum (*Legal Clauses*)

Klausula Hukum adalah klausula yang berisikan ketentuan-ketentuan hukum yang biasanya berlaku untuk pemberian fasilitas kredit. Termasuk dalam klausula ini antara lain seperti klausula perlindungan Bank, Debet Rekening, Condition Precedent, Pernyataan dan Jaminan (*Representation and Warranties*), Covenant dan lain-lain.

b. Klausula Komersial (*Commercial Clauses*)

Klausula Komersial adalah klausula yang berkaitan dengan aspek komersial dalam pemberian fasilitas kredit, seperti jenis fasilitas kredit, jumlah fasilitas kredit, jangka waktu kredit, ketentuan pembayaran besarnya angsuran, ketentuan tentang denda dan bunga, asuransi, dan lain-lain.³²

Dalam proses pelaksanaan perkreditan, berdasarkan perjanjian yang telah dibuat bersama antara kreditur dan debitur, sesuai syarat yang di tentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yaitu untuk sahnya sebagai Perjanjian para pihak harus memenuhi persyaratan yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan diri, dan subyek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal pokok yang

³²*Ibid.*, hal. 35

ada dalam perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.³³

Selanjutnya yang menjadi syarat penting perjanjian adalah: Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Pengertian kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, dimana perbuatan yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang yang telah dewasa, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap. Hal ini menyatakan bahwa adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang. Sebagai debitur, maka semua kewajiban yang disyaratkan dalam perjanjian harus dilakukan atau dipenuhi agar tidak berdampak pada perbuatan yang melanggar hukum. Apabila pihak debitur inkar janji (wanprestasi), maka pihak kreditur akan melakukan suatu upaya hukum agar tidak terjadi kredit macet, atau lampauan waktu penyetoran kewajiban oleh pihak debitur. Dalam Perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debitornya sesuai dengan kebebasan berkontrak.³⁴

Di dalam praktek perbankan, dalam usaha mengamankan pemberian kredit, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Fungsi perjanjian kreditnya sendiri adalah sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang

³³*Ibid.*, hal 40.

³⁴Suharnoko, Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 50.

menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Selain itu juga berfungsi sebagai alat bukti mengenaibatasan-batasan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit. Apabila terjadi permasalahan tang piutang dimana pihak debitur inkar janji, maka pihak bank akan melakukan pengalihan piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga, setelah melakukan proses persyaratannya.

Dengan demikian pengalihan piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga menurut KUH Perdata sebagaimana diketahui bahwa *Cessie* adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain. Sehingga pengalihan hak dari kontrak atau piutang atau yang sering disebut dengan istilah *Cessie* diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Agar *Cessie* dapat dilaksanakan maka *Cessie* harus diberitahukan kepada cessus (pihak debitur dari piutang atas nama). Dalam model formulir yang diterbitkan bank, tercantum

Cessie sebagai jaminan diantara beberapa jaminan lain (gadai, dan hak tanggungan).³⁵

Dalam hubungan dengan pengalihan dan hak yang terbit dari suatu kontrak, Pasal 613 KUH Perdata menentukan bahwa : Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena suratditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen. Karena diatur dalam buku kedua KUH Perdata, maka lembaga *Cessie* oleh hukum dimasukkan ke dalam wilayah kerja hukum benda.

Hal ini adalah wajar mengingat *Cessie* adalah suatu cara pengalihan hak yaitu hak atas piutang. Namun demikian karena suatu ketika suatu piutang beralih maka tentu pihak kreditur juga berganti dari kreditur yang lama kepada kreditur yang baru sehingga dilihat dari segi bergantinya kreditur maka *Cessie* juga termasuk ke dalam hukum kontrak, sehingga diatur juga oleh buku ketiga KUH Perdata.

³⁵*Ibid.*, hal. 52.

Seperti yang dikatakan oleh ahli hukum dari negeri Belanda *Scholten*, bahwa *Cessie* dapat di pandang dari 2 (dua) segi sebagai berikut:

- 1) Sebagai lembaga hukum perikatan, yakni sebagai pergantian kreditur (kontrak antar kreditur), dan
- 2) Sebagai bagian hukum benda, yakni sebagai cara peralihan hak milik. Meskipun sebenarnya *Cessie* (pengalihan piutang) mesti dibedakan dengan novasi (pembaruan utang), delegasi (pengalihan kewajiban debitur), subrogasi (pembayaran oleh pihak ketiga) dan beneficiary (kontrak untuk pihak ketiga).³⁶

B. Akibat Hukum Pembeli Piutang (Cessor) Terhadap Penyerahan Benda Pengalihan Piutang (*Cessie*)

Akibat hukum Pembeli Piutang Cessor dari keseluruhan proses transaksi *Cessie*, ada tiga macam hubungan hukum yang terjadi yaitu sebagai berikut:

- a. Hubungan utang piutang lama antara kreditur lama dengan debitur.
- b. Hubungan pengalihan piutang antara kreditur lama dengan kreditur baru.
- c. Hubungan utang piutang baru antara kreditur baru dengan debitur

Dalam perjanjian *Cessie*, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertubuh lainnya. Jika di dalam perjanjian *Cessie* yang diatur

³⁶Rachmad Setiawan, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hal. 10.

adalah mengenai pengalihan piutang atas nama, maka piutang atas nama tersebut merupakan objek perjanjian *Cessie* . Sebagai objek dalam perjanjian *Cessie* , yang diserahkan oleh kreditur selaku pemilik piutang kepada pihak ketiga selaku pembeli piutang adalah berupa piutang yang dimaksud. Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *Cessie* itu memberikan hak tagih kepada penerima *Cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Dengan dibuatnya perjanjian *Cessie* , maka kreditur lama selaku pemilik piutang telah melakukan kewajibannya menyerahkan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam perjanjian *Cessie* .³⁷

yang dialihkan di dalam perjanjian *Cessie* itu memberikan hak tagih kepada penerima *Cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Dengan dibuatnya perjanjian *Cessie* , maka kreditur lama selaku pemilik piutang telah melakukan kewajibannya menyerahkan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam perjanjian *Cessie* .

Hal yang sama berlaku juga jika setelah perjanjian *Cessie* dibuat ternyata di kemudian hari perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan itu batal demi hukum sehingga kreditur baru tidak dapat melakukan penagihan kepada debitur atas piutang yang dialihkan oleh kreditur kepadanya

³⁷ Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 33.

berdasarkan perjanjian *Cessie* yang dimaksud, maka kreditur lama yang melakukan pengalihan piutang itu juga dapat dikatakan telah melakukan tindakan wanprestasi. Namun, batal demi hukum perjanjian kredit tersebut tidak menjadikan perjanjian *Cessie* juga batal demi hukum. Perjanjian *Cessie* yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sesuai dengan KUHPerdara, tetaplah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.³⁸

Berkenaan dengan dimintakannya pembatalan atau batal demi hukum suatu perjanjian kredit, kreditur lama selaku pemilik piutang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas perjanjian *Cessie* yang telah dibuat sebelumnya. Wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *Cessie* itu dikarenakan objek yang seharusnya diserahkan olehnya kepada kreditur baru berdasarkan perjanjian *Cessie* adalah tidak sebagaimana mestinya.

Hal ini disebabkan karena di dalam perjanjian *Cessie* pada umumnya kreditur yang melakukan pengalihan piutang menjamin bahwa piutang yang merupakan objek perjanjian *Cessie* secara sah adalah miliknya sendiri, tidak ada pihak manapun yang turut mempunyai hak apapun juga, tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa dan membebaskan serta melepaskan penerima pengalihan

³⁸*Ibid.*, hal. 35.

piutang tersebut dari semua tuntutan atau gugatan dari pihak manapun juga mengenai atau yang berhubungan dengan piutang yang dialihkan tersebut.

Dengan demikian, apabila setelah dibuatnya perjanjian *Cessie* ternyata terdapat pihak yang meminta agar perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan tersebut dibatalkan atau perjanjian kredit itu menjadi batal demi hukum, maka kreditur lama selaku pemilik piutang yang dialihkan itu dapat dinyatakan telah melanggar perjanjian *Cessie* dan melakukan wanprestasi.

Namun demikian, jika perjanjian *Cessie* dilakukan sehubungan dengan adanya suatu jual beli piutang atas nama dan setelah dibuatnya perjanjian *Cessie* tersebut debitur dinyatakan pailit atau kondisi finansial debitur mengalami penurunan sedemikian rupa sehingga pihak ketiga selaku kreditur baru tidak dapat melakukan penagihan kepada debitur atas piutang yang dialihkan oleh kreditur lama kepadanya, maka kreditur lama yang melakukan pengalihan piutang yang dimaksud tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas hal itu, kecuali jika di dalam perjanjian *Cessie* dikatakan sebaliknya. Berkenaan dengan hal ini, sepanjang perjanjian *Cessie* dibuat dengan memenuhi ketentuan Pasal 613 KUHPerdara dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian *Cessie* tetap sah, hanya saja kreditur baru selaku pihak yang menerima pengalihan tidak

dapat menerima haknya atas piutang yang dimaksud sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian *Cessie*.³⁹

Dari uraian di atas tampak bahwa perjanjian *Cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit. Agar dapat lebih mudah dipahami, hendaknya terlebih dahulu perlu dimengerti apa yang dimaksud dengan perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir*. Suatu perjanjian disebut sebagai perjanjian *accessoir* atau bersifat *accessoir* yaitu apabila ia timbul karena adanya perjanjian pokok. Keberadaan perjanjian *accessoir* ditentukan oleh perjanjian pokoknya. Keabsahan perjanjian pokok tersebut mempengaruhi keabsahan perjanjian *accessoir*nya.

Dengan demikian, terdapat keterkaitan dan ketergantungan yang sangat erat antara perjanjian *accessoir* dengan perjanjian pokoknya. Salah satu contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pengikatan jaminan. Perjanjian pengikatan jaminan timbul karena adanya perjanjian kredit. Perjanjian ini baru ada apabila di dalam perjanjian kredit ditetapkan untuk dibuat suatu perjanjian pengikatan jaminan antara kreditur dengan debitur. Dengan demikian, eksekusi terhadap perjanjian pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan apabila perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya tidak sah atau cacat hukum. Berbeda dengan perjanjian pengikatan jaminan, perjanjian *Cessie* dapat bersifat *accessoir* dan dapat pula tidak bersifat *accessoir*.⁴⁰

³⁹*Ibid.*, hal 37.

⁴⁰Munir Fuady, *Hukum. Kontrak Dalam Paradigma Hukum Bisnis*, Buku Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti. Jakarta. 2011, hal. 65.

Apabila pengalihan piutang secara *Cessie* dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian *Cessie* akan bersifat *accessoir*. Peristiwa hukum yang dimaksudkan itu salah satunya dapat berupa jual beli diantara kreditur dengan pihak ketiga. Dalam hal suatu peristiwa jual beli piutang atas nama terjadi mendahului perjanjian *Cessie* dan perjanjian *Cessie* itu dibuat sebagai suatu *levering* sehubungan dengan transaksi jual beli tersebut maka perjanjian *Cessie* ini bersifat *accessoir* dengan perjanjian jual beli piutang sebagai perjanjian pokoknya.

Hal tersebut dikarenakan suatu transaksi jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik. Oleh sebab itu, dalam hal objek transaksi jual beli adalah berupa piutang atas nama, maka pengalihan hak milik ini dilakukan dengan cara *Cessie*. Akan tetapi, perjanjian *Cessie* baru dapat bersifat *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang bilamana perjanjian *Cessie* dibuat terpisah dari perjanjian jual beli piutang atas nama dimana perjanjian jual beli piutang itu sebagai perjanjian pokoknya. Namun, jika hal mengenai kesepakatan jual beli piutang atas nama dan penyerahan piutang atas nama tersebut dicantumkan dan/atau diatur di dalam satu perjanjian yang sama yaitu di dalam perjanjian *Cessie* maka *Cessie* dalam hal ini merupakan peristiwa hukum dan perjanjian *Cessie* tidak bersifat *accessoir*.⁴¹

⁴¹Elly Erawati dan Herlien Budiono, . *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Nasional Lembaga Legal Reform, Jakarta, 2010, hal. 21.

Kegiatan pemberian kredit tidak dapat dilepaskan dari kegiatan pemberian jaminan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Meskipun adanya jaminan tersebut tidak merupakan suatu keharusan, namun demi melindungi kepentingan kreditur guna menjamin pelunasan dan/atau pembayaran kembali atas setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh debitur kepada kreditur, maka dapat disepakati adanya pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur. Dengan demikian perjanjian pemberian jaminan ini bersifat *accessoir* dimana perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokoknya. Suatu piutang yang timbul dari perjanjian kredit dapat dikatakan sebagai benda yang dimiliki oleh kreditur.

Oleh sebab itu, layaknya seorang pemilik suatu kebendaan, kreditur berhak untuk mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga manapun berdasarkan pertimbangan baiknya sendiri tanpa diperlukan adanya persetujuan dari pihak manapun. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur ini dilakukan secara *Cessie*. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh kreditur kepada pihak ketiga secara *Cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit.⁴²

Berkenaan dengan hal ini, perjanjian pemberian jaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit itu juga tetap berlaku. Pengalihan hak dan kewajiban tersebut dengan demikian meliputi juga pengalihan hak dan kewajiban kreditur berdasarkan suatu perjanjian pemberian jaminan yang merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit yang bersangkutan. Apabila suatu piutang yang

⁴²Rachmad Setiawan dan J Satrio, *Op. Cit.*, hal. 22.

dialihkan itu timbul dari suatu perjanjian kredit dan dijamin dengan Hak Tanggungan, maka jika kredit tersebut dialihkan oleh kreditur dengan cara *Cessie*, hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit yang dimaksud.

Bahwa pengalihan piutang dengan cara *Cessie* mengalihkan juga hak dan wewenang kreditur lama kepada kreditur baru. Pengalihan ini terjadi juga terhadap jaminan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang menimbulkan piutang yang dialihkan. Dalam hal hak tanggungan tersebut dibebankan untuk menjamin hutang debitur kepada satu kreditur berdasarkan satu perjanjian kredit, pengalihan hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan lebih mudah karena tidak perlu melibatkan banyak pihak. Sebagai kreditur yang baru, pihak ketiga dapat dengan segera menerima sertipikat hak tanggungan dan melakukan pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada dirinya.

Proses yang ditempuh di dalam peralihan Hak Tanggungan sehubungan dengan terjadinya pengalihan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu dilaksanakan melalui suatu proses. Proses-proses tersebut meliputi proses pendaftaran peralihan Hak Tanggungan, pencatatan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta proses penyalinan yaitu menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dari keseluruhan proses itu, peralihan Hak Tanggungan

baru berlaku dan mengikat pihak ketiga adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah.

Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggalhari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan. Namun jika tanggal hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka pencatatan tersebut dilakukan pada hari kerja berikutnya. Pemberitahuan mengenai telah terjadinya pengalihan piutang tersebut dilakukan oleh kreditur baru kepada Kantor Pertanahan. Pemberitahuan dan pendaftaran yang dilakukan oleh kreditur baru bertujuan agar beralihnya.

Hak Tanggungan itu mengikat/berlaku pada pihak ketiga. Berkenaan dengan pengalihan hak tanggungan karena terjadinya pengalihan piutang secara *Cessie* tidak berarti hak tanggungan yang lama menjadi hapus dan dibebaskan untuk kemudian dibebankan kembali dengan Hak Tanggungan yang baru untuk kepentingan kreditur yang baru. Hal ini disebabkan karena pembebasan hak tanggungan salah satunya baru dapat terjadi bilamana hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah dilunasi. Dalam hal terjadinya pengalihan Hak Tanggungan karena pengalihan piutang secara *Cessie* , hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu belum dilunasi dan/atau belum berakhir. Sehingga dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan Hak Tanggungan dari kreditur

lama kepada kreditur baru dan bukan pembebasan dan pemasangan kembali Hak Tanggungan.⁴³

Proses Pengalihan Piutang (*Cessie*) sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata tidak secara nyata disebutkan. Sehubungan dengan hal tersebut maka adanya suatu perjanjian tertulis, baik itu berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan, adalah merupakan sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi di dalam melakukan pengalihan piutang atas nama. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata. Namun, keberadaan perjanjian *Cessie* yang dibuat baik secara otentik atau dibawah tangan itu belum akan mengikat dan atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana hal mengenai hal tersebut, telah dilakukannya pengalihan piutang secara *Cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui debitur. Dengan demikian, kepada kreditur KUHPerdata menganut sistem pengalihan pertama (*first assignment*), sedangkan kepada debitur, KUH Perdata menganut sistem pemberitahuan pertama (*first notification*). Artinya kepada *Cessie* tersebutlah lebih dahulu diberitahukan kepada debitur.

Akibat Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) dinyatakan sah karena *Cessie* dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan, dengan syarat utama keabsahan *Cessie* adalah pemberitahuan *Cessie* tersebut kepada pihak terhutang untuk disetujui dan diakuinya. Pihak terhutang di sini adalah pihak terhadap mana

⁴³*Ibid.*,

si berpiutang memiliki tagihan, sehingga *Cessie* merupakan penggantian orang yang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru.

Sebagai contoh, misalnya A (debitur) berpiutang kepada B (Bank/kreditur), tetapi A menyerahkan piutangnya itu kepada C, maka C sebagai kreditur baru (*cessor*) yang berhak atas piutang yang ada pada B (Bank) untuk melanjutkan piutang. Pengalihan hak dari kontrak atau piutang dengan cara *Cessie* diatur dan dibenarkan KUH Perdata, khususnya pada Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. *Cessie* yang tidak dibenarkan oleh hukum yaitu *Cessie* yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, *Cessie* yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur.

C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris

Perlindungan hukum bagi para pihak khususnya *cessionaris* (kreditur baru) dan *cessus* (debitur) dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *Cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata.

Cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atau penyerahan tagihan atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Disepakati pula istilah teknis

hukum yang berkaitan dengan *Cessie* , orang yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur asal) disebut cedent, yang menerima penyerahan (kreditur baru) adalah cessionaris, sedangkan cessus adalah debitur, yang mempunyai utang.

Pasal 613 ayat 1 KUH Perdata berbunyi :“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.“

Pasal 613 KUH Perdata tersebut berada dalam Bagian Kedua Buku Kedua KUH Perdata dibawah judul Tentang Cara Memperoleh Hak Milik, jadi *Cessie* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penyerahan dalam proses *Cessie* adalah penyerahan tagihan atas nama dari cedent ke cessionaris. Telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan tagihan atas nama adalah tagihan atau piutang yang jelas atas nama krediturnya (dalam hal ini apabila *Cessie* belum dilakukan maka tagihan atau piutang masih atas nama kreditur lama). Dalam tagihan atas nama jelas kepada siapa utang tersebut harus dibayar.

Dalam proses *Cessie* ini, tindakan penyerahan tidak berdiri sendiri, tindakan tersebut selalu merupakan konsekuensi lebih lanjut dari suatu peristiwa hukum, yang mewajibkan orang untuk menyerahkan sesuatu. Hubungan hukum yang mewajibkan adanya penyerahan disini disebut sebagai hubungan hukum obligatoir, yang bisa timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang.

Hubungan hukum obligatoir dalam proses *Cessie* termasuk yang timbul dari perjanjian karena muncul karena diperjanjikan antara para pihak. Kita ketahui suatu perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.

Peristiwa yang menjadi dasar penyerahan yang disebut peristiwa perdata atau *rechtstitel* adalah peristiwa yang menimbulkan perikatan-perikatan diantara dua pihak, dimana yang satu berkedudukan sebagai kreditur dan pihak lain berkedudukan sebagai debitur. Jadi peristiwa perdata(*rechtstitel*) tersebut adalah hubungan obligatoir yang menjadi dasar *Cessie* . Dalam permasalahan ini, *rechtstitel* atau peristiwa perdata yang menjadi dasar *Cessie* dikenal dengan nama perjanjian jual beli dan pengalihan piutang.⁴⁴

Permasalahan disini adalah hubungan antara peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut dengan tindakan penyerahannya sendiri (*Cessie*). Apabila dikaitkan dengan rumusan teori kausal dan teori abstrak, masih banyak perdebatan KUH Perdata menganut teori kausal ataukah teori abstrak.

Berkaitan dengan rumusan masalah yaitu mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya cessionaris dan cessus dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *Cessie* , maka penulis menyoroti bahwa hal ini akan sangat banyak kemungkinannya ditemui dalam praktik. Terutama kenyataan yang sering ditemui dalam bisnis perbankan, apabila ada

⁴⁴ Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 11 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

debitur yang mulai mengalami kesulitan pengembalian fasilitas kredit kepada bank. Memang masih ada debitur-debitur yang kooperatif dalam upaya menyelesaikan permasalahan kreditnya. Akan tetapi yang lebih banyak ditemui adalah apabila debitur telah mulai masuk ke kolektibilitas dalam perhatian khusus ataupun macet, sulit untuk melakukan koordinasi dengan bank bahkan ada kemungkinan debitur tersebut menghilang (tidak kooperatif).

Apabila dalam kondisi demikian, dengan penuh pertimbangan bank akan mencari jalan dalam penyelesaian kreditnya. Salah satunya dengan lembaga *Cessie*, apabila ada calon pembeli piutang yang berminat baik itu orang pribadi ataupun bank lain (badan hukum). Calon pembeli piutang disini bisa juga selain bank sebagai badan hukum, yaitu orang pribadi. Dasar kewenangan pengalihan piutang adalah perjanjian kredit sendiri yang dibuat oleh debitur dengan bank selaku kreditur awal. Dimana perjanjian kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata).

Seperti telah dijelaskan, bahwa dalam peristiwa *Cessie* ada kemungkinan debitur (cessus) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditur lain. Dan sesuai bunyi Pasal 613 angka 2 KUH Perdata: "...tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya..", maka dapat diartikan bahwa *Cessie* yang telah terjadi antara cedent (kreditur awal) dengan cessionaris (kreditur baru)

adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi cessus (debitur) sebelum kepadanya diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya.

Tidak ada akibat hukum disini artinya cessus (debitur) tetap menganggap bahwa krediturnya pada saat itu adalah kreditur awal, dimana dengan ketidaktahuannya itu cessus (debitur) tetap melakukan pembayaran angsuran atau pengembalian fasilitas kredit kepada cessionaris (kreditur awal), meskipun anggapan cessus (debitur) tersebut tidak benar karena senyata-nyatanya piutang telah beralih menjadi milik cessionaris (kreditur baru).

Apabila terjadi hal demikian maka dalam hukum perikatan dikenal sebagai *Onverschuldigde Betaling* yaitu pembayaran utang yang tidak diwajibkan. Yang diatur dalam Pasal 1359 alinea 1 KUH Perdata yang berbunyi : Tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu utang, apa yang telah dibayarnya dengan tidak diwajibkan dapat dituntut kembali.

Disini ada semacam itikad baik atau tidak baik dari cessus (debitur), dimana apabila cessus (debitur) tidak atau belum mengetahui adanya pengalihan piutang tersebut ke cessionaris (kreditur baru) dan dengan itikad baik tetap membayar kewajiban/angsurannya kepada cedent (kreditur awal) maka tindakannya masih bisa dibenarkan, akan tetapi apabila cessus (debitur) sebenarnya sudah mengetahui pengalihan piutang tersebut dan tetap membayar kepada cedent (kreditur awal) maka tindakannya tersebut bisa tidak memperoleh perlindungan hukum dengan dinyatakan pembayarannya kepada cedent (kreditur

awal) tidak sah, dan perlindungan hukum kepada cessionaris (kreditur baru) adalah tetap berhak menagih atas pembayaran yang telah dibayarkan kepada cedent (kreditur awal) tersebut. Menurut HFA Vollmar, “kelalaian dalam pemberitahuan kepada cessus berakibat bahwa pembayaran tagihan yang dilakukan oleh cessus kepada cedent atau kreditur lama tetap sah, asal cessus dengan jujur beranggapan bahwa cedent masih sebagai krediturnya.”⁴⁵

Dalam pelaksanaan pemberitahuan ini, selain di Pasal 613 KUH Perdata tidak diatur mengenai tenggat waktu maksimal harus dilakukannya pemberitahuan tersebut kepada cessus (debitur), juga tidak diatur siapa yang harus melakukan pemberitahuan kepada cessus (debitur). Apakah pihak cedent (kreditur awal) selaku yang mengalihkan piutang, ataukah cessionaris (kreditur baru) selaku penerima atas pengalihan piutang tersebut, ataukah pihak Notaris sebagai pihak ketiga yang mempunyai kedudukan netral apabila akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang tersebut dibuat secara notariil.

Apabila yang memberitahukan kepada cessus (debitur) adalah cedent (kreditur awal) adalah untuk kepentingan agar cessus (debitur) mengetahui bahwa kreditur yang bersangkutan saat ini adalah sudah bukan lagi cedent (kreditur awal) lagi, melainkan sudah berpindah menjadi cessionaris (kreditur baru) dengan konsekuensinya adalah pembayaran angsuran selanjutnya wajib dibayarkan kepada cessionaris (kreditur baru) beserta jaminan ataupun dokumen-dokumen

⁴⁵Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 11 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

perkreditan yang telah diserahkan kepada cessionaris (kreditur baru), termasuk apabila akan dilakukan pelunasan kredit konfirmasi diajukan kepada cessionaris (kreditur baru).⁴⁶

Penyerahan piutang yang dilakukan oleh cedent (kreditur awal) kepada cessionaris (kreditur baru) tidak mengakibatkan lunasnya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dengan tetap berlakunya perjanjian pokok, maka tetap berlaku pula perjanjian pengikatan jaminannya sebagai *accessoir*. Hak dan kewajiban atau prestasi atas perjanjian pokok yang beralih dari cedent (kreditur awal) kepada cessionaris (kreditur baru), jugaikut mengalihkan segala hak dan kewajiban dari perjanjian pengikatan jaminannya. Apabila suatu piutang yang timbul dari perjanjian kredit dengan diberikan jaminan hak tanggungan dialihkan dengan perjanjian *Cessie* , maka segala hak dan kewajiban dari hak tanggungan ikut beralih kepada cessionaris (kreditur baru).

Hal ini diatur dalam Pasal 16 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan berikut:

1. Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *Cessie* , subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

⁴⁶Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 11 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

2. Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah hak tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.⁴⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah tersebut dan dengan memperhatikan penjelasan pasalnya, maka peralihan hak tanggungan tersebut terjadi karena hukum. Oleh karena itu peralihan hak tanggungan sebagai *accessoir* dari perjanjian pokok, tidak perlu dibuktikan

⁴⁷Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 11 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pencatatan beralihnya hak tanggungan itupun cukup dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan akta pengalihan piutang (*Cessie*)nya sebagai dasar beralihnya suatu piutang kepada kreditur yang baru (*cessionaris*).

Dengan melihat uraian-uraian diatas, jelas bahwa pengalihan piutang (*Cessie*) mengalihkan segala hak, kewajiban serta wewenang dari cedent (kreditur awal) kepada *cessionaris* (kreditur baru). Pengalihan piutang ini mengakibatkan turut beralihnya segala hak, kewajiban dan wewenang terhadap perjanjian pengikatan jaminannya dalam hal ini hak tanggungan. Apabila hak tanggungan disini dibebankan untuk menjamin hutang kepadasatu-satunya kreditur berdasarkan perjanjian kredit, maka pengalihan hak tanggungan disini relatif dapat dilakukan dengan mudah dan cepat karena tidak melibatkan banyak pihak. Akan lebih kompleks apabila jaminan hak tanggungan tersebut digunakan untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh lebih dari satu kreditur seperti yang terjadi pada kredit sindikasi. Jelas karena melibatkan banyak kreditur maka proses peralihan piutang maupun hak tanggungannya akan lebih rumit dan memakan waktu yang lebih lama.⁴⁸

Oleh karena itu lembaga *Cessie*, dalam praktik perbankan masih menjadi salah satu pilihan untuk proses penyelamatan maupun penyelesaian kredit. Sebagai penerima hak tagih, *cessionaris* (kreditur baru) dapat dengan segera

⁴⁸Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 11 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

menerima dokumen jaminan yaitu sertipikat hak milik, sertipikat hak tanggungan dan selanjutnya melakukan pendaftaran sekaligus pencatatan atas pengalihan hak tanggungan dari cedent (kreditur awal) ke cessionaris (kreditur baru) di Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran atas pengalihan hak tanggungan disini wajib dilakukan untuk memberikan hak preferen kepada cesionaris (kreditur baru) selaku pemegang hak tanggungan yang baru. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dengan melihat wilayah hukum dari objek hak tanggungan itu berada dan terdaftar. Hak preferen adalah hak yang dimiliki oleh kreditur untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan agunan, sebagaimana bunyi pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Dalam setiap pembebanan dan/atau pengalihan Hak Tanggungan diwajibkan adanya pendaftaran di kantor pertanahan. Kewajiban ini berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) juncto Pasal 16 ayat (2) Undangundang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Aturan mengenai kewajiban pendaftaran hak tanggungan yang diatur di dalam undang-undang tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 616 juncto Pasal 620 KUH Perdata. Sehubungan dengan pendaftaran pengalihan hak tanggungan akibat terjadinya pengalihan atas hutang yang dijamin dengan hak

tanggungannya kepada pihak ketiga, Kantor Pertanahan akan mencatatkan peralihan itu pada buku tanah hak tanggungan dan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan itu pada sertifikat hak tanggungan dan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sejak tanggal dilakukannya pendaftaran pengalihan hak tanggungan tersebut maka pengalihan hak tanggungan itu berlaku dan mengikat pula bagi pihak ketiga.

Cessie tidak secara nyata disebutkan dalam KUH Perdata. Sehubungan dengan itu adanya akta notaris maupun akta dibawah tangan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi dalam proses pengalihan piutang atas nama. Dalam peristiwa *Cessie* ada kemungkinan debitur (*cessus*) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditur lain.

Cessie yang telah terjadi antara *cedent* (kreditur awal) dengan *cessionaris* (kreditur baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum kepadanya diberitahukan atau disetujui secara tertulis atau diakuinya. Perlindungan hukum kepada *cessionaris* (kreditur baru) adalah tetap berhak menagih atas pembayaran yang telah dibayarkan kepada *cedent* (kreditur awal) tersebut, dalam hal *cessus* (debitur) sudah mengetahui atas pengalihan piutang tersebut dan tetap melakukan pembayaran ke *cedent* (kreditur awal) dengan dinyatakan atas pembayaran ke *cedent* tersebut tidak sah.

Sedangkan langkah perlindungan hukum yang bisa diberikan kepada *cessus* (debitur) saat dilakukan pemberitahuan oleh pihak *cessionaris* (kreditur

baru) yang belum dikenalnya, adalah dengan meminta asli salinan akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang tersebut atau berupa fotocopi yang telah dilegalisasi notaris.

BAB IV

PEMBUATAN AKTA *CESSIE* OLEH NOTARIS /PPAT SUJATMOKO, SH, M.Kn SEBAGAI KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI *CESSIE* DI KANTOR NOTARIS /PPAT SUJATMOKO, SH, MKN

A. Pengalihan *Cessie* Kepada Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Properti

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undangundang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undangundang.

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

yang menjadi syarat penting perjanjian adalah: Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Pengertian kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, dimana perbuatan yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang yang telah dewasa, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap. Hal ini menyatakan bahwa adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang. Sebagai debitur, maka semua kewajiban yang disyaratkan dalam perjanjian harus dilakukan atau dipenuhi agar tidak berdampak pada perbuatan yang melanggar hukum. Apabila pihak debitur inkar janji (*wanprestasi*), maka pihak kreditur akan melakukan suatu upaya hukum agar tidak terjadi kredit macet, atau lampauan waktu penyetoran kewajiban oleh pihak debitur.

Dengan demikian pengalihan piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga menurut KUH Perdata sebagaimana diketahui bahwa *Cessie* adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain. Sehingga pengalihan hak dari kontrak atau piutang atau yang sering disebut dengan istilah *Cessie* diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Agar *Cessie* dapat dilaksanakan maka *Cessie* harus diberitahukan kepada cessus (pihak debitur dari

piutang atas nama). Dalam model formulir yang diterbitkan bank, tercantum *Cessie* sebagai jaminan diantara beberapa jaminan lain (gadai, dan hak tanggungan).

Dalam hubungan dengan pengalihan dan hak yang terbit dari suatu kontrak, Pasal 613 KUHPerdara menentukan bahwa, penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

Pasal 613 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang (debitur) tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan

surat disertai dengan endosemen. Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara tersebut dalam suatu tindakan *Cessie*, yakni:

- 1) Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan.
- 2) Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan.
- 3) *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.⁴⁹

Karena *Cessie* diatur dalam buku kedua KUHPerdara, maka lembaga *Cessie* oleh hukum dimasukkan ke dalam wilayah kerja hukum benda. Hal ini adalah wajar mengingat *Cessie* adalah suatu cara pengalihan hak yaitu hak atas piutang. Namun demikian karena suatu ketika suatu piutang beralih maka tentu pihak kreditur juga berganti dari kreditur yang lama kepada kreditur yang baru sehingga dilihat dari segi bergantinya kreditur maka *Cessie* juga tennasuk ke dalam hukum perjanjian sehingga diatur juga oleh buku ketiga KUHPerdara.

Meskipun sebenarnya *Cessie* (pengalihan piutang) mesti dibedakan dengan novasi (pembaruan utang), delegasi (pengalihan kewajiban debitur), subrogasi (pembayaran oleh pihak ketiga) dan *beneficiary* (kontrak untuk pihak ketiga). Secara yuridis *Cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama debitur (*cessus*) dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*), dengan

⁴⁹Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 15 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta cession baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya oleh debitur. Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPERdata tersebut dalam suatu tindakan *Cessie*, yakni pertama dibuatkan akta otentik dibawah tangan, Kedua hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/dipindahkan. Kepada Pihak penerima pengalihan, dan ketiga yaitu, *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.⁵⁰

Dalam proses *Cessie* ini, tindakan penyerahan tidak berdiri sendiri, tindakan tersebut selalu merupakan konsekuensi lebih lanjut dari suatu peristiwa hukum, yang mewajibkan orang untuk menyerahkan sesuatu. Hubungan hukum yang mewajibkan adanya penyerahan disini disebut sebagai hubungan hukum obligatoir, yang bisa timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang. Hubungan hukum obligatoir dalam proses *Cessie* termasuk yang timbul dari perjanjian karena muncul karena diperjanjikan antara para pihak. Kita ketahui suatu perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.

Pada Pasal 613 ayat 2 KUHPERdata tercantum ketentuan tentang adanya pemberitahuan kepada cessus maka cessionaris mendapat kuasa dari cedent.

⁵⁰Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 15 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

Dalam akta tercantum ketentuan berikut bahwa pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua untuk memberitahukan kepada siapapun juga mengenai *Cessie* ini termasuk memberitahukan dengan surat juru sita kepada siapapun juga yang berutang kepada pihak pertama; atas nama pihak pertama, pihak kedua berhak melakukan segala sesuatu yang diperlukan atau diharuskan agar piutang tagihan pihak pertama dapat dibalik nama ke atas nama pihak kedua dan diterima oleh pihak kedua. *Cessie* harus dibuat akta baik otentik atau di bawah tangan.

Tetapi alas hak adanya *Cessie* , yaitu ada tagihan tidak menuntut alas hak tagihan secara tertulis, bisa saja tagihan terjadi karena perbuatan hukum yang dibuat secara lisan. Bentuk tertulis misalnya dalam bentuk pengakuan hutang atau janji mau membayar suatu hutang. Dalam Pasal 1385 KUHPerdara disebutkan bahwa pembayaran harus dilakukan kepada si berpiutang atau kepada kuasanya atau orang yang ditunjuk oleh hakim. Namun bila tagihan berbentuk surat pengakuan hutang, bila debitur membayar kepada yang membawa surat tersebut, maka sahlah pembayaran tersebut.

Ketentuan tentang *Cessie* dalam Pasal 613 KUHPerdara menentukan tentang *Cessie* terhadap piutang. Dengan demikian yang ada mekanisme dalam KUHPerdara adalah jika objek pengalihannya sudah dalam bentuk piutang. Oleh karena itu pada prinsipnya tidak dimungkinkan jika ada pengalihan terhadap hak-hak yang timbul dari suatu kontrak, di mana kontrak tersebut sendiri masih belum

dibuat sama sekali. Sebab dalam hal ini piutang tersebut masih belum ada. Meskipun begitu dalam hal-hal tertentu piutang yang belum ada tersebut cukup layak untuk dialihkan

Pengalihan piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga menurut KUHPerdota sebagaimana diketahui bahwa *Cessie* adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain. Sehingga pengalihan hak dari kontrak atau piutang atau yang sering disebut dengan istilah *Cessie* diatur dan dibenarkan oleh KUHPerdota dan diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Agar *Cessie* dapat dilaksanakan maka *Cessie* harus diberitahukan kepada cessus (pihak debitur dari piutang atas nama). Dalam model formulir yang diterbitkan bank, tercantum *Cessie* sebagai jaminan diantara beberapa jaminan lain (gadai, dan hak tanggungan).

B. Pembuatan Akta *Cessie* Oleh Notaris Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli *Cessie*

Lembaga hukum *Cessie* dalam beberapa tahun terakhir banyak dipermasalahkan di dalam keputusan-keputusan pengadilan. Oleh karena itu, kita

perlu sekali mempunyai pengertian yang sama mengenai apa itu *Cessie* , bagaimana cara penyerahannya, kapan *Cessie* selesai, bagaimana akibat hukumnya terhadap cessus, bagaimana hubungannya dengan titel penyerahannya, dan semua hal tentang *Cessie* agar penerapannya bisa lebih diterima oleh para pencari keadilan.

Namun, karena Pasal 613 BW sekaligus mengatur tentang “penyerahan tagihan atas nama“ dan “benda-benda tak bertubuh lainnya”, maka orang sering tidak jeli untuk membedakan penggunaan istilah *Cessie* untuk penyerahan tagihan atas nama dengan akta yang memindahkan “benda tak bertubuh lainnya”. Penyerahan “benda-benda tak bertubuh lainnya” memang-sama dengan penyerahan tagihan atas nama-dilakukan dengan membuat akta, tetapi dalam doktrin tidak disebut sebagai akta *Cessie* . Ini perlu dibedakan, sebab kalau tidak dibedakan, maka kita tidak bisa lagi mengatakan, bahwa *Cessie* selesai dalam arti objek *Cessie* telah beralih ke dalam pemilikan cessionaries—dengan ditandatanganinya akta *Cessie*, sebab penyerahan saham-sebagai benda tak bertubuh-melalui akta penyerahan, dengan ditandatangani akta penyerahan saham, belum mengalihkan hak milik atas saham ybs. kepada pembelinya, karena untuk itu masih diperlukan balik nama dalam daftar Saham.

Sumardi Mangunkusumo. melihat bahwa obyek hukum dalam perjanjian kredit adalah uang yang digolongkan sebagai benda yang dapat digunakan sampai

habis, jadi perjanjian kredit termasuk perjanjian peminjaman benda yang dapat habis/diganti (*verbruikleen*).⁵¹

Perjanjian kredit memiliki 2 jenis, yaitu berupa akta otentik dan dibawah tangan. Peranan akta otentik dalam pemberian kredit di bank sangat penting, karena mempunyai daya pembuktian kepada pihak ketiga, yang mana pembuktian tersebut tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Sedangkan akta di bawah tangan memiliki kelemahan yaitu pihak yang membubuhkan tanda tangannya dapat dengan mudah mengingkari keaslian tanda tangan tersebut atau lebih mudahnya tidak mengakui adanya perbuatan hukum di dalam akta dibawah tangan.

Cessie adalah pemindahan atau pengalihan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dari seorang yang berpiutang (kreditur) kepada orang lain, yang dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan, yang selanjutnya diberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada si berutang (debitur).

Melalui *Cessie* , seseorang yang mempunyai hak tuntutan atas piutang atas nama atau hak kebendaan tak bertubuh lainnya (kreditur) dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak ketiga. Dengan adanya peralihan atau penyerahan tersebut, maka pihak ketiga akan menggantikan kedudukan kreditur.

⁵¹*Ibid.*, hal. 47.

Cessie tidak mengakibatkan hapusnya piutang, hanya mengalihkan kepemilikan dari piutang tersebut, dan memberikan hak untuk menuntut pemenuhan prestasi berupa pembayaran piutang yang dialihkan. Mengenai pengalihannya, *Cessie* hanya berlaku untuk penggantian kreditur saja.

Pentingnya peranan pembeli *Cessie* didalam peralihan piutang ini sangat membantu pihak kreditur dalam pengembalian dana yang belum sepenuhnya terbayarkan oleh debitur. Pengaturan mengenai *Cessie* diatur dalam Pasal 613 KUHPer. Akta *Cessie* biasanya dibuat dalam hubungan dengan perjanjian hutang piutang biasa dalam konteks perdagangan (pembelian dan penjualan barang dagangan secara cicilan), perjanjian pinjaman (kredit), dan lainnya. Dalam konteks perjanjian hutang piutang, baik untuk tujuan perdagangan maupun pinjaman (kredit), biasanya pengalihan hak kebendaan (tak bertubuh) tersebut dilakukan untuk tujuan pemberian jaminan atas pelunasan hutang. Barang jaminan *Cessie* yang dialihkan berupa Sertipikat tanah biasanya akan berlanjut dengan proses pengalihan balik nama sertipikat dari nama debitur terdahulu menjadi nama pihak kreditur yang baru (pembeli *Cessie*) guna mendapatkan kepastian hukum, namun proses peralihan ini sudah diluar wewenang pihak Bank lagi.⁵²

⁵²Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris /PPAT SUJATMOKO, SH, Mkn Tanggal 15 Januari 2021, Pkl 11.00 WIB.

C. Akta *Cessie* Yang Dibuat Oleh Notaris Belum Dapat Menjadi Dasar Untuk Proses Balik Nama Di BPN

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁵³

Dilihat dari kewenangan yang telah diberikan kepada Notaris, sebagaimana penjelasan tersebut diatas, maka sesuai dengan bunyi dari pasal 613 KUHPerdara yaitu“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”.

Dan dengan adanya penjelasan pasal demi pasal di dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah khususnya pada pasal 16 ayat (1) yang karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal

⁵³ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*, Ind-Hil-Co, Jakarta,2015, hal. 52.

tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.”.

Maka dapat dikatakan bahwa Notaris dengan jelas telah diberikan wewenang sepenuhnya oleh Negara melalui Undang-Undang untuk dapat membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum mengenai peralihan piutang melalui proses *Cessie*. Dengan begitu, pembuatan akta *Cessie* oleh Notaris merupakan kewenangan umum yang dimiliki oleh Notaris. Didalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa : “ jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *Cessie* , subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor baru.”.

Jika didalam proses jual beli dapat dengan mudah melakukan balik nama terhadap sertipikat dari tanah yang menjadi obyek peralihan tersebut, maka berbeda dengan *Cessie* yang pastinya mengalami kesulitan untuk melakukan balik nama di BPN. Hal tersebut dapat terjadi sebab *Cessie* hanya bentuk dari peralihan piutang saja tanpa mengalihkan hak kepemilikan. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh

Kepala. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Untuk dapat melakukan peralihan nama sertipikat, pembeli *Cessie* membutuhkan BPN sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam hal kepengurusan tanah. Namun pihak BPN tidak mau menerima akta *Cessie* saja sebagai dasar untuk peralihan nama di sertipikan, sehingga pembeli *Cessie* harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu, agar dari ketetapan Pengadilan Negeri tersebut dapat menjadi dasar peralihan nama (didalam penetapannya, PN memerintahkan BPN untuk dapat mengalihkan nama yang tertulis di sertipikat menjadi nama pembeli *Cessie* sesuai dengan pasal 621 KUHPer).

Meskipun sudah jelas diatur dan diperintahkan oleh Undang-Undang, yaitu pada pasal 621 KUHPer, tetapi sebagian ketua pengadilan negeri berpendapat berbeda. Ada yang memiliki pendapat tidak perlu dibuatkan penetapan, namun ada yang berpendapat bahwa harus didahului dengan gugatan, berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung yang memerintahkan (SEMA/PERMA No. 3 Tahun 2016) bahwapermohonan peralihan hak harus didasarkan dari hasil amar putusan bukan penetapan, kecuali peralihan hak untuk kepentingan umum oleh Negara.

Harus diingat, bahwa susunan sumber hukum yang terdapat di Indonesia adalah UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Ketetapan

MPR,UU/Perppu,Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden,Peraturan Daerah Provinsi,Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, maka tidak patut bila lebih mendahulukan ketentuan yang terdapat di SEMA/PERMA Mahkamah Agung daripada Undang-Undang. Sekaligus adanya asas *Pacta Sunt Servanda* (setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya) sesuai ketentuan pasal 1338 KUHPer, yang mana berlaku bagi kreditur lama dengan kreditur baru.

Akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak tanah di BPN. Perlu disempurnakan dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu, agar dari ketetapan Pengadilan Negeri tersebut dapat menjadi dasar peralihan nama (didalam penetapannya, PN memerintahkan BPN untuk dapat mengalihkan nama yang tertulis di sertipikat menjadi nama pembeli *Cessie* sesuai dengan pasal 621 KUHPer).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum mengenai *cessie* berdasarkan KUHPerduta Adalah *Cessie* merupakan Suatu Perbuatan Hukum Mengalihkan Piutang Orang Atau Kreditur Yang Memegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Lain, Yaitu Penyerahan Piutang Atas Nama Yang Dilakukan Dengan Cara Membuatkan Akta Otentik Atau Akta Di Bawah Tangan, Kemudian Dilakukan Pemberitahuan Mengenai Adanya Penyerahan Itu Kepada Debitur Dari Piutang Tersebut.
2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Melalui Akta Notaris khususnya *cessionaris* (kreditur baru) dan *cessus* (debitur) adalah dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta *Cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. *Cessie* adalah suatu cara pengalihan piutang atau penyerahan tagihan atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Disepakati pula istilah teknis hukum yang berkaitan dengan *Cessie* , orang yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur asal) disebut *cedent*, yang menerima penyerahan (kreditur baru) adalah *cessionaris*, sedangkan *cessus* adalah debitur, yang mempunyai utang.

3. Pembuatan Akta Cessie Oleh Notaris/PPAT Sujatmoko, S.H, M.Kn
Sebagai Kepastian Hukum Bagi Pembeli Cessie Akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan proses penghapusan hutang (atau roya) di dalam Hak Tanggungan atau hipotek, tetapi hanya merupakan pengalihan piutang saja dari kreditur lama kepada kreditur baru yang kemudian peralihan tersebut dicatat di dalam sertipikat hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan Hal ini merupakan salah satu kepastian hukum yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pembeli *Cessie* (yang mana menurut Undang-Undang pembeli *Cessie* memiliki Hak tagih terhadap obyek tersebut). Namun kepastian hukum seperti yang tersebut diatas masih belum sempurna, meskipun telah dibuatnya akta *Cessie* oleh Notaris dan dicatatnya perubahan kreditur tersebut di dalam sertipikat Hak Tanggungan, karena pembeli *Cessie* masih belum memiliki Hak kepemilikan atas tanah tersebut.

B. Saran

1. Sebaiknya Pemerintah membuat peraturan secara tegas dalam KUH Perdata, sehingga perlu peraturan khusus penetapan perjanjian yang berhubungan dengan *Cessie* , karena hal pengalihan piutang dapat menimbulkan konflik sosial dan atau hukum lain seperti tindakan pihak lain yang berhubungan dengan pidana.

2. Sebaiknya Bank sebagai pihak kreditur membuat surat penyerahan pengalihan yang ditanda tangani oleh para pihak, untuk mencegah hal-hal di kemudian hari.
3. Sebaiknya Notaris yang memiliki tanggung jawab baik secara moral maupun hukum jangan sampai disalahgunakan karena tanggung jawab notaris sekarang tidak hanya sebagai saksi, tetapi notaris dapat dilibatkan apabila notarisnya juga ikut serta melakukan pelanggaran hukum atau kejahatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdullah, Ali, 2015, “*Teori Dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca-Amandemen, Edisi Revisi*”, Kencana, Jakarta.
- Ali, Achmad, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.
- Asikin, Amiruddin, H. Zainal, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta.
- Basyir, Ahmad Azhar, 2008, *Asas-asas Hukum Mu’amalati*, UII Press, Yogyakarta.
- Djoni S. Gazali, dan Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dillah, Suratman-H.Philips, 2013, *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Karya Ilmiah Bidang hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Hermansyah, 2011, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* , Prenada Media Group, Jakarta.
- Moch Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli* , PT Refika Aditama, Bandung.
- Karjadi, M. dan R. Soesilo, 2003, “*Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Dengan Penjelasannya Resmi Dan Komentar*”, Politeia, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mulyadi Lilik, 2009, *Bunga Rampai Hukum Perdata, Perspektif Teoritis dan Praktik*, Alumni, Bandung.
- Marzuki, Mahmud Peder, 2008, “*Penelitian Hukum*”, Kencana, Jakarta.

Setiawan Rachmad dan J Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Cessie* . Nasional Lembaga Legal Reform, Jakarta.

Sasangka, Hari, 2008, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata Untuk Mahasiswa dan Pratisi*, Mandar Maju, Bandung.

Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang,2008, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang adalah Kitab Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat Gubernur Bank Indonesia.

C. Jurnal

- Aspan, H., Fatmawati, I., & Nofrial, R. (2021). *Application of Default Limits and Unlawful Acts in Agreements on the Indonesian Civil Code*. International Journal Of Law and Social Science, 2(5), 56-65.
- Medaline, O., Rafianti, F., & Sembiring, R. (2021). *Mapping Community Land in North Sumatra through the Implementation of Agrarian Reform*. Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(3), 7450-7459.
- Nurhayati, S. (2019, November). *Review Of Islamic Maqashid On The Change From Wage Status To Debt Based On Constitutional Court Decision No. 72/PUU-XIII/2015*. In International Halal Conference & Exhibition 2019 (IHCE) (Vol. 1, No. 1, pp. 297-307).
- Sari Natalia Puteri, 2010, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Zarzani, T. R., Medaline, O., & Dartimnov, D. (2021). *A Legal Responsibility of a Notary for Actions Performed by Parties in the Making an Authentic Ded.* Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(3), 4286-4294.

D. Internet

- Ahmad Nur Sigit, Skripsi, *Praktek Cessie Dalam Pandangan Kuhper Dan Hukum Islam*, Diakses Melalui: <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/7067/1/Ahmad%20Nur%20Sigit.pdf>, Diakses pada tanggal 14 Juni 2020, pukul 10.00 WIB.
- Imam Purbo Jati, Skripsi, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris*, Diakses Melalui: [file:///C:/Users/%60/Downloads/1509-3516-3-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/%60/Downloads/1509-3516-3-PB%20(1).pdf), Diakses pada tanggal 14 juni 2020, pukul 11 WIB.
- Kadek Nadya Pramita Sari, Skripsi, *Skripsi Implementasi Cessie Di Bank Bri Kantor Cabang Denpasar Gatot Subroto*, Diakses melalui : <file:///C:/Users/%60/Downloads/50289-1021-112299-1-10-20190621.pdf> Diakses pada tanggal 14 juni 2020, pukul 11 WIB.

Property Indonesia, Internet, *Properti Adalah Pengertian Definisi Property*,
Diases Melalui: <https://www.propertyindonesia.co.id/properti-adalah-pengertian-definisi-property/>, Diakses pada tanggal 14 Juni 2020, pukul
12.00 WIB