

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 06/05/2023, Diperbaiki: 30/05/2023, Diterbitkan: 02/06/2023

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS AKTA CESSIE YANG DILAKSANAKAN SEPIHAK OLEH KREDITUR (STUDI KASUS PUTUSAN No. 53/ Pdt.G/2018/PN Gpr. DAN PUTUSAN No. 21/ Pdt.G/2019/PN Kdr)

**Rhonny Yusvaldi<sup>1</sup>, Busyra Azheri<sup>2</sup>, Yussy Adelina Mannas<sup>3</sup>**<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, IndonesiaEmail: [rhonnyyusvaldi2209@gmail.com](mailto:rhonnyyusvaldi2209@gmail.com)<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia**Corresponding Author: Rhonny Yusvaldi**

### ABSTRACT

*According to Article 613 paragraph (1) of the Civil Code, it is stated that the surrender of receivables on behalf of and other incorporeal objects are carried out by making an authentic deed and/or private deed, by which the rights to the object are delegated to another person. In a cessie, the takeover of bank receivables by a third party does not mean that only the receivables are taken over, but is accompanied by the takeover of the bank's rights and obligations, including the transfer of collateral for the debtor's debt. The research method used in this study is a Normative Juridical approach, the research results obtained are 1. As a result of the Cessie Deed being carried out unilaterally by the creditor, the Jessie is carried out by making an authentic deed or private deed, the Jessie is transferred by the creditor, and there will be a replacement of the creditor only if the cassie is carried out by Article 613 of the Civil Code, but if the cassie is carried out unilaterally by the creditor then the cassie deed has no legal consequences because the cassie in the deed does not fulfill one of the elements of Article 613 of the Civil Code 2. In case, the taking over of a receivables bank by a third party does not mean that only the receivables are taken over, but it is accompanied by the takeover of the rights and obligations of the bank, including the transfer of collateral for the debtor's debt. The transfer of receivables by Jessie does not result in the termination of the existing agreement made between the creditor and the debtor. 3. The debtor's legal protection for a session which is carried out unilaterally by the creditor according to the Civil Code Article 613 such submission to the debtor has no consequences unless the delivery is notified to him or in writing it is approved and acknowledged if the cassie is carried out unilaterally by the creditor the Jessie has not resulted in the debtor, in other words, the Jessie has not occurred or has not been transferred and the debtor can file a lawsuit in court.*

**Keywords:** Legal Protection, Cessie, Debtor, Creditor.

### ABSTRAK

Menurut Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa penyerahan piutang atas nama dan benda lain yang tidak berwujud dilakukan dengan membuat akta otentik dan/atau akta di bawah tangan, yang dengannya hak atas benda itu dilimpahkan kepada orang lain. Dalam cessie, pengambilalihan piutang bank oleh pihak ketiga tidak berarti hanya piutangnya saja yang diambil alih, tetapi disertai dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk pengalihan jaminan atas utang debitur. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif, hasil penelitian yang diperoleh adalah 1. Akibat Akta Cessie dilakukan secara sepihak oleh kreditur maka Jessie dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan, maka Jessie dipindahtanggankan oleh kreditur, dan akan ada penggantian kreditur hanya jika cassie dilakukan menurut Pasal 613 KUH Perdata, tetapi jika cassie dilakukan secara sepihak oleh kreditur maka akta cassie tidak mempunyai akibat hukum. karena cassie dalam akta tidak memenuhi salah satu unsur Pasal 613 KUH Perdata 2. Dalam hal pengambilalihan bank piutang oleh pihak ketiga tidak berarti piutangnya saja yang diambil alih, tetapi disertai dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk pengalihan jaminan atas utang debitur. Pengalihan piutang oleh Jessie tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur. 3. Perlindungan hukum debitur atas suatu sidang yang dilakukan secara sepihak oleh kreditur menurut KUHPerdata Pasal 613 penyerahan itu kepada debitur tidak mempunyai akibat, kecuali jika penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakui jika kasasi dilakukan secara sepihak oleh kreditur Jessie belum mengakibatkan debitur, dengan kata lain Jessie belum terjadi atau belum dialihkan dan debitur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Cessie, Debitur, Kreditur.

### PENDAHULUAN

Dewasa ini masyarakat dalam memenuhi kebutuhan yang semakin lama semakin meningkat memerlukan pendanaan untuk pembiayaan usaha untuk meningkatkan taraf hidup. Dalam upaya untuk meningkatkan taraf hidup tersebut, masyarakat melakukan berbagai usaha. Salah satu alternatif pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank atau lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas berupa kredit. Kredit disalurkan oleh bank atau lembaga pembiayaan kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.<sup>1</sup>

Salah satu sisi bank atau lembaga lain diluar bank berorientasi pada keuntungan berupa kontraprestasi dari kredit yang diberikan kepada debitur yang berwujud bunga, di sisi lain bank atau lembaga lain diluar bank dihadapkan pada kemungkinan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur terjadinya resiko atas pemberian kredit kepada debitur. Untuk itu, bank atau lembaga lain diluar bank harus benar-benar dapat menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai langkah untuk menghindari terjadinya suatu resiko terhadap kredit yang diberikan kepada debitur. Bank atau lembaga lain diluar bank dalam hal pemberian kredit kepada debitur tidak dapat terlepas dari jaminan atau agunan yang diberikan debitur untuk menjamin keberadaan kredit debitur tersebut.

<sup>1</sup> Fungsi bank dalam sistem penyaluran kredit, <https://www.media.neliti.com/media/publications/156327-ID-fungsi-bank-dalam-sistem-penyaluran-kredit.pdf> di akses pada Kamis tanggal 11 Maret 2021 pukul 20.00 WIB

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Perbankan menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, dan dalam hal ini bank adalah sebagai kreditur.

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 usahannya.<sup>2</sup>

Bank pada umumnya selalu menjalankan asas *prudential* (kehati-hatian) akan tetapi kemungkinan terjadinya *wanprestasi* atau *default* selalu ada. Kredit yang telah diberikan tidak selamanya berkualitas lancar. 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 segalagalanya. Bank sedapat mungkin akan menghindari 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

Penyelesaian kredit bermasalah atau yang lebih dikenal dengan sebutan kredit macet yang dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan dana yang telah disalurkanannya yaitu dengan melalui *cessie*. *Cessie* merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain. Menurut Pasal 613 ayat (1) KUHPdata disebutkan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik dan/atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Dalam *cessie*, pihak yang mengalihkan atau menyerahkan disebut *Cedent*, sedangkan pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan disebut *Cessionaris*, lalu debitur dari tagihan yang dialihkan atau diserahkan disebut *Cessus*.<sup>5</sup>

Penyerahan utang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Oleh karena itu, *cessie* harus tertulis, penyerahan yang demikian

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta 2012, hlm. 43.

<sup>3</sup> Ibid, hlm.10.

<sup>4</sup> Yuristia Eka Erwanda, "Analisis Yuridis Pengalihan Piutang Secara *Cessie* dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Utang Debitur (Studi Kasus atas Putusan PN Pekanbaru No. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr)" [https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/download/20505/876\(diakses\\_tgl.11/10/2018\)](https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/download/20505/876(diakses_tgl.11/10/2018)).

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*,: Citra Aditya, Bandung, Hlm. 185, 2010

bagi si berutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. *Cessionaris* bisa menyatakan menerima *cessie* dalam suatu akta/surat tersendiri dan secara tertulis.<sup>6</sup>

Konsekuensi dari pengalihan piutang dalam *cessie* itu, memberikan hak bagi penerima *cessie* (*cessionaris*) sebagai kreditur baru bagi debitur (*cessus*), sehingga hubungan selanjutnya antara kreditur baru dengan debitur dan segala akibat dari peralihan piutang itu memberikan hak bagi debitur untuk mengajukan gugatan kepada kreditur baru,<sup>7</sup>.

*Cessie* merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain. Menurut Pasal 613 ayat (1) KUHPerdata disebutkan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik dan/atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.<sup>8</sup>

Bahwa karena Tergugat I tidak ada upaya untuk menyelesaikan tanggung – jawabnya, maka Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat, jika urusan hutang piutang karena terjadi macet akhirnya dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III. Dengan sitiasi yang tidak jelas, tidak berselang waktu lama dengan tanggal yang tidak dapat diingat lagi oleh Penggugat, penggugat di telfon oleh saudara.

Gugatan yang terdapat dalam putusan Nomor : 21/Pdt.G/2019/PN.Kdr. Para PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari ABDUL MOE'IS sebagaimana tertuang dalam petikan buku pendaftaran nikah PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah memiliki peninggalan atau warisan berupa Sebidang tanah beserta bangunnan yang berdiri diatasnya sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 40, Gambar Situasi Nomor : 996 tanggal 14 Agustus 1993 dengan luas : 253 M2 (meter persegi) atas nama ABDUL MOE'IS, yang terlatak di Desa/Kelurahan Ringinanom, Kecamatan Kota Kediri, Kota Kediri Jawa Timur; Bahwa objek tersebut menjadi jaminan kredit yang dibiayai oleh TERGUGAT I, fasilitas kredit angsuran berjangka 5 sebagaimana dalam akta notaris sebagaimana perjanjian kredit nomor : BDI/049/KAB/224/112002, Fasilitas kredit berjangka 5 sebagaimana dalam akta pengakuan hutang tanggal 5 Februari 2003 nomor 7 yang dikuatkan dengan akta Notaris sebagaimana perjanjian kredit nomor : BDI/049/KB/013/0203 dan fasilitas kredit berjangka sebagaimana sebagaimana dalam akta addendum perjanjian kredit berjangka sebagaimana dalam akta addendum perjanjian kredit tanggal 6 Februari 2004 Nomor 8 sehingga total fasilitas kredit yang diterima oleh Alm ABDUL MOEIS tersebut kemudian dibebankan akta pembebanan hak tanggung yang dibuat oleh notaris Warsiki Poernomowati, PARA PENGGUGAT menerima surat pemberitahuan dari TERGUGAT III, Nomer : 012/CMJ.S4/I/XI/14 tertanggal 07 Nopember 2014 pengalihan Piutang (*Cessie*) terhadap kredit Abdul Muis kepada TERGUGAT III selaku Cessor dimana kewajiban pembayaran hutang Sdr. Abul Moe'is.

<sup>6</sup>Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, PT Gramedia, Jakarta , Hlm. 47, , 2010

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm 58.

<sup>8</sup> putusan No. 53/Pdt.G/2018/PN

KUHPerdata tidak menyebutkan bagaimana bentuk persetujuannya, kekaburan makna ditambahkan dengan adanya beberapa putusan pengadilan yang mengesahkan proses alih tanpa persetujuan Debitur tersebut. Dari beberapa putusan Hakim tersebut memberikan perlindungan terhadap Hak Debitur baru, sehingga memberikan warna baru dalam hukum di Indonesia adalah putusan Pengadilan / Yurisprudensi.

Putusan Pengadilan menimbulkan implikasi Yuridis terhadap para pihak. Kekaburan makna ini menjadi alasan bahwa perlu adanya pengkajian lebih lanjut mengenai status alih tersebut apakah boleh dilakukan atau tidak, mengikat KUHPerdata secara tegas menyatakan bahwa semua jenis novasi harus dalam sepengetahuan atau persetujuan Debitur dan juga Kreditur, Berdasarkan hal uraian tersebut maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dalam penyusunan tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Akta Cessie Yang Dilaksanakan Sepihak Oleh Kreditur”**.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif, karena secara yuridis penelitian didasarkan pada pendekatan terhadap asas-asas dan aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. (Petikan Penjelasan Umum RUU Perkreditan Perbankan) serta beberapa bentuk Penetapan Pengadilan Negeri. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh asas-asas hukum penemuan hukum terhadap suatu permasalahan tertentu dengan bertumpu pada data sekunder.<sup>9</sup>

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif normatif, yaitu dari data yang diperoleh dan disusun secara sistimatis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistimatis. Logis sistimatis menunjukkan cara berpikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perlindungan Hukum Debitur Atas Cessie yang Dilakukan Sepihak oleh Kreditur**

Tidak selamanya cessie itu dapat dibenarkan oleh hukum. Ada cessie yang tidak dibenarkan oleh hukum atau cessie yang tidak sah, yaitu sebagai berikut :

1. Cessie yang bertentangan dengan Undang-Undang.
2. Cessie yang bertentangan dengan ketertiban umum.

---

<sup>9</sup> *Ibid*,Hlm.94

3. Cessie yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur.
4. Cessie yang dilarang dalam perjanjian yang menimbulkan hak yang dialihkan.

Menurut Pasal 1385 KUHPerdata Pembayaran harus dilakukan kepada si berpiutang, atau kepada seorang yang dikuasakan olehnya, atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh Hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran-pembayaran bagi si berpiutang. Pembayaran yang dilakukan kepada seorang yang tidak berkuasa menerima bagi si berpiutang, adalah sah, sekadar si berpiutang telah menyetujuinya atau nyata-nyata telah mendapat manfaat karenanya.<sup>10</sup>

Tentang cessie yang bertentangan dengan Undang-Undang atau ketertiban umum misalnya cessie yang mengalihkan hak untuk membeli senjata kepada musuh dari negara yang sedang terlibat perang. Sedangkan cessie yang dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur dapat diberikan contoh sebagai berikut : Dengan suatu kontrak jual beli, seorang pembeli membeli sejumlah barang secara rutin tiap minggu dalam jumlah tertentu. Dengan metode pembayaran secara mencicil. Kemudian, pembeli men-cessie hak belinya kepada pihak lain. Penjual dapat menolak cessie tersebut jika dalam pertimbangannya pihak pembeli tersebut mempunyai kemampuan membayar yang berbeda dengan pihak pembeli semula. Dia dapat juga menolak pembeli baru jika pihak pembeli baru ternyata musuh bebuyutannya. Contoh lain dari cessie yang dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur adalah sebagai berikut: Seorang nasabah menandatangani sebuah perjanjian asuransi kesehatan untuk 2 (dua) tahun dengan suatu perusahaan asuransi. Ketika kontrak asuransi baru berjalan 4 (empat) bulan, tetapi preminya sudah dibayar lunas, pihak tertanggung mengalihkan *cessie* hak asuransinya kepada pihak lain, yang menyebabkan bergantinya pihak tertanggung. Dalam hal ini, pihak perusahaan asuransi dapat menolak cessie tersebut dengan alasan bahwa pihak penerima pengalihan mungkin mempunyai kondisi kesehatan yang berbeda dengan tertanggung semula, sehingga mungkin juga akan mengubah kewajiban dari pihak perusahaan asuransi. Tentang cessie yang dilarang dalam perjanjian yang menimbulkan hak yang dialihkan banyak contohnya, karena memang banyak kontrak yang secara eksplisit melarang pengalihan hak yang timbul dari kontrak tersebut kepada pihak lain, yang tertuang dalam *nonassignable clause*, misalnya yang berbunyi: “Pihak distributor tidak dapat mengalihkan seluruh hak yang terbit dari kontrak ini kepada pihak lain manapun tanpa persetujuan tertulis dari pihak prinsipal”.<sup>11</sup>

Menurut Utrecht, kepastian Hukum mengandung dua pengertian, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan Hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>12</sup>

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga

<sup>10</sup> Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

<sup>11</sup> Sriwaty Sakkirang, Hukum Perdata (Yogyakarta : Teras, 2011), h. 96.

<sup>12</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Bakti, Bandung, 1999 hlm 23.

predektif dan antisipatif, Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.<sup>13</sup>

.Cessie atas kontrak masa depan diatur secara khusus pada KUH Perdata. Ketentuan tentang cessie dalam Pasal 613 KUH Perdata menentukan tentang cessie terhadap piutang. Dengan demikian yang ada mekanisme dalam KUH Perdata adalah jika objek pengalihannya sudah dalam bentuk piutang. hak-hak yang timbul dari suatu kontrak Dalam prinsipnya tidak dimungkinkan jika ada pengalihan kontrak, di mana kontrak tersebut sendiri masih belum dibuat sama sekali, Sebab dalam hal ini piutang tersebut masih belum ada. Hal-hal tertentu piutang yang belum ada tersebut cukup layak untuk dialihkan. Menurut hemat penulis, jika kita melihat kepada sistem KUH Perdata yang juga menganut sistem kebendaan berkontrak (*freedom of contract*) atau sistem terbuka (*open system*), maka kontrak untuk pengalihan piutang yang akan tetap sah, meskipun pada saat kontrak ditandatangani piutang tersebut masih belum ada. Mengikatnya kontrak tersebut hanya sebatas mengikat secara obligatoir saja, sedangkan penyerahan piutangnya dilakukan pada waktu piutang tersebut sudah benar-benar ada.

Hal ini sesuai dengan asas cessie sebagai kontrak riil/nyata. Berdasarkan asas kontrak yang nyata ini, jika seorang berjanji untuk mengalihkan piutangnya di kemudian hari, meskipun perjanjian yang demikian sudah mengikat secara *obligatoir* (Pasal 1333 jo Pasal 1334 KUH Perdata), tetapi piutangnya belum beralih, kecuali jika dilakukan cessie pada saat piutang benar-benar eksis.<sup>14</sup> Perbuatan hukum pengembangan cessie dapat dilihat bahwa di samping lembaga hukum cessie dalam bentuknya yang tradisional berupa pengalihan piutang, terdapat juga berbagai perbuatan hukum yang merupakan pengembangan dari lembaga cessie atau menggunakan cessie sebagai sarana untuk mencapai sarannya.

Pada cessie ganda, Pasal 613 KUH Perdata antara lain menyatakan bahwa penyerahan akan utang 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 tetapi setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Dengan demikian, kepada kreditur KUH Perdata 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.

Permasalahan yang timbul adalah mengenai hak dari si pihak penerima pengalihan kredit (pembeli) yang telah beritikad baik, melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas sesuai dengan kesepakatan. Solusi yang dapat dilakukan oleh pembeli adalah berkonsultasi terlebih

<sup>13</sup> Lili rasjidi, *dasar-dasar filsafat dan teori hukum*, citra aditya, 2019 hlm 118

<sup>14</sup> Moniaga, YF, *Perjanjian Kredit*, <http://e-journal.uajy.ac.id/5143/4/3HK09134.pdf>. diakses 11 Desember 2018

dahulu kepada pihak bank tentang adanya peralihan kredit tersebut dengan membawa bukti-bukti pelunasan dan dokumen oper kredit tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena pada umumnya bank hanya mengacu pada Perjanjian Kredit yang telah baku mengenai ketika terjadi peralihan kredit kepada pihak ketiga yaitu umumnya klausul perjanjian kredit tersebut menyatakan bahwa debitur harus memberitahukan kepada kreditur (bank) untuk persetujuan.<sup>15</sup>

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. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh bank selaku kreditur tersebut mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru.<sup>16</sup>

Dalam *cessie*, pengambil alihan piutang bank oleh pihak ketiga bukan berarti hanya piutang saja yang diambilalih, tetapi disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk beralihnya jaminan utang debitur. Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.<sup>17</sup>

Peralihan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur baru di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama.

Hal-hal yang kemudian akan dilakukan oleh kantor pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan yaitu dengan melakukan pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Peralihan hak tanggungan baru berlaku dan mengikat kreditur baru adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah. Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggal hari 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.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Badan konsultasi Bantuan Hukum UMM, "Konsultasi Pengambilan Sertifikat" <http://bkbhumm.blogspot.com/2009/01/konsultasi-pengambilan-sertifikat.html>, Diunduh 14 Desember 2018.

<sup>16</sup> Puteri Natalia Sari, "Pengalihan Piutang secara Cessie dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, Tesis Program Magister Kenotariatan", (Jakarta: UI., hlm. 24, 2010)

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

<sup>18</sup> OpCit

## **Perlindungan Hukum terhadap debitur dalam Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Gp dan putusan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdr**

Pertimbangan dari pendapat teori abstrak, bahwa penyerahan harus didasarkan atas adanya kehendak untuk menyerahkan. Kehendak untuk menyerahkan tersebut tampak pada peristiwa perdata (*rechtstitel*)nya. *Rechtstitel* disini merupakan peristiwa yang berdiri sendiri dengan penyerahan. Teori perlindungan hukum tidak mensyaratkan titel yang sah, hanya mensyaratkan adanya suatu titel saja.<sup>19</sup> Jadi dengan telah dilaksanakannya perjanjian obligator dalam hal ini penulis contohkan sama yaitu dengan perjanjian jual beli dan pengalihan piutang, apabila perjanjian tersebut batal atau dibatalkan maka bisa saja penyerahannya tetap sah. Hal ini tetap harus mengingat Pasal 584 KUH Perdata tentang cara memperoleh hak milik yang berbunyi hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu. Pada putusan **Nomor 53/Pdt.G/2018/PN** yang dimana penggugat **IWAN SUNARNO** mengajukan gugatan kepada

- 1. MOCH DHOFIR ALWI**, selaku Ketua Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki Gringging beralamat di Jl. Madura No.17 Dusun Gringging Desa Grogol Kecamatan Grogol Kabupaten Kediri Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Drs. Pujihandi, S.H.,M.H., Advokat pada Kantor Advokat Pujihandi yang beralamat di Jl. KH Saedang No.15 Dusun Budimulyo, Desa Branggahan, Kecamatan Ngadiluwih, Kabupaten Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tertanggal 5 Juli 2018, Kuasa Substitusi kepada Andika Tiar Pradana, S.H. Advokat yang beralamat di Jl. KH Saedang No : 15 Dusun Budimulya, Desa Branggahan, Kecamatan Ngadiluwih, Kabupaten Kediri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi tertanggal 24 Oktober 2018 dan 27 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tertanggal 25 Oktober 2018 dan 29 November 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
- 2. PT. BANK DANAMON Tbk. CABANG KEDIRI**, beralamat di Jl. Brawijaya No.33 Kota Kediri ;
- 3. PT. BANK DANAMON Tbk. CABANG MALANG**, berkedudukan di Kompleks Pertokoan Suryani Indah beralamat di Jl. Ade Irma Suryani Blok B,7-8 Kota Malang ; Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III memberikan Kuasa kepada Agus Muwanto, S.H.,M.Hum., Slamet Indra Rosadi, S.S.,S.H., Hari Mudjining Dradjat,S.H., Ahmad Uul Albab, S.H.,M.H., Nur Kholilah, S.H. selaku Para Advokat pada Kantor Advokat Agus Muwanto & Rekan yang beralamat di jalan jambangan Vc No.8 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

---

<sup>19</sup> Rachmad Setiawan, J. Satrio, Penjelasan Hukum tentang Cessie, National Legal Reform Program : Jakarta, hlm. 4, 2010

25 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tertanggal 7 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II dan Tergugat III ;

4. **MENIK RAHMAWATI**, beralamat di Jl. Semeru No.60 RT.005/RW.010 Kelurahan Sisir Kecamatan Batu Kota Batu ; Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Budhi Ariyanto, S.H. dan Romawie Rachman, S.H. Advokat dan Penasehat Hukum berkantor dan bertempat tinggal di Jalan pemandian Tentara H.138, Kelurahan Kesatrian, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Juli 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tertanggal 5 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ; 5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG, beralamat di Jl. S. Supriyadi No. 157 Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang ; atas peristiwa hukum tersebut di Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, sesuai dengan wilayah yurisdiksi kewenangan mengadili sebagaimana Pasal 125 ayat (2) Pasal 132, Pasal 133 HIR ..

Kronologi gugatan Penggugat ini diawali dengan sebuah peristiwa yakni pada sekitar bulan Februari tahun 2003, dengan tanggal yang tidak dapat lagi diingat oleh Penggugat, Penggugat didatangi oleh Tergugat I, yang mengajak Penggugat untuk mengajukan pinjaman bank bersamasama atas nama Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki Gringging. Pada waktu itu kedudukan Tergugat I masih aktif sebagai Ketua Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki Gringging.

Penggugat sedang memerlukan biaya untuk perluasan tempat usaha salon istrinya dan untuk biaya kelahiran anaknya yang kedua, maka Penggugat akhirnya menerima tawaran dari Tergugat I, yang kemudian antara Penggugat beserta istri dan Tergugat beserta istri mendatangi Tergugat II, . Bahwa, pada tanggal 17 April 2003, Tergugat II menyetujui pengajuan pinjaman yang diajukan oleh Tergugat I dan Penggugat sebesar Rp.150.000.000.00,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan agunan 2 (dua) lembar Buku Sertifikat Hak Milik yakni ; 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 290 Desa Grogol atas nama Khusnul Khotimah dengan surat ukur No.05 tanggal 1 Juni 1998 seluas 240 M<sup>2</sup>, NIB 12.35.13.02.00647, yang merupakan agunan dari Tergugat I 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 315 Desa Grogol atas nama Iwan Sunarno dengan surat ukur No.03 /Grogol/2000 tanggal 26 Januari 2000 seluas 506 M<sup>2</sup>, NIB 12.04.13.02.00040, yang merupakan agunan dari Penggugat selanjutnya Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan kesepakatan datang ke notaris yang ditunjuk oleh Tergugat II yakni Notaris Paulus Bing Adiputra SH yang beralamat di Jl. Soekarno-Hatta Tepus Kediri, untuk menandatangani perjanjian dan menyerahkan agunan kepada Tergugat II.

Agunan milik Penggugat yakni tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 315 Desa Grogol atas nama Iwan Sunarno dengan surat ukur No.03 /Grogol/2000 tanggal 26 Januari 2000 seluas 506 M<sup>2</sup>, NIB 12.04.13.02.00040 dengan batas-batas sebagai berikut ; Sebelah Utara : Jalan Sebelah Selatan : Tanah milik Sdr. Amir, Sdr. Jaroli Sebelah Timur : Jalan Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Suroyo, Sdr. Januri, Sdr. Koetrijono Untuk selanjutnya terhadap obyek tersebut di dalam perkara ini mohon ditetapkan dan disebut sebagai Obyek sengketa .

Uang pinjaman dari Tergugat II sebesar Rp.150.000.000, (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibawa oleh Tergugat I lalu diberikan kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000.00,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) secara bertahap, yakni Rp.20.000.000.00,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan Rp.30.000.000, (Tiga Puluh Juta Rupiah) 7. Bahwa, cara pembayaran atas uang yang diterima tersebut oleh Tergugat I selaku Ketua Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki ditentukan dengan sistem membayar bunga setiap bulan karena menurut Tergugat I memakai sistem rekening koran, dengan perhitungan ; Rp.50.000.000.00,- (Lima Puluh Juta Rupiah) x 1,6% (bunga) = Rp.800.000.00,- (delapan Ratus Ribu Rupiah) dan disetorkan kepada karyawan KOPPAS yang bernama Kunjarwati. 8. Bahwa, Penggugat telah secara rutin membayar jasa bunga tersebut selama 4 (empat) tahun yakni sejak bulan April 2003 sampai dengan pertengahan tahun 2006, setelah itu berhenti dikarenakan Tergugat I, menyampaikan pembayaran bunga tidak usah dilanjutkan karena Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki mengalami kolaps dan tidak dapat menjalankan kegiatan sebagaimana harusnya, atas keterangan Tergugat I akhirnya Penggugat mendatangi Tergugat II untuk menyampaikan niat Penggugat mengambil agunan dengan melunasi hutang, dengan perhitungan dana yang dipinjam oleh Penggugat adalah sebesar Rp.50.000.000.00,- (Lima Puluh Juta Rupiah), tetapi hal tersebut ditolak oleh Tergugat II dengan alasan pinjaman tersebut satu paket dengan Tergugat I sehingga apabila mau mengambil agunan, semua kredit harus dilunasi.

Secara tertulis Penggugat mendapat pemberitahuan dari Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I mendapat surat dari Tergugat III pada tanggal 26 September 2014. Namun anehnya surat dibuat di Surabaya tetapi kantor Tergugat III berada di Malang. Surat tersebut menyatakan pengalihan tanggungan hutang piutang berupa cecisse kepada Tergugat IV., Penggugat akhirnya menghubungi Tergugat IV melalui telpon dan Tergugat IV menyampaikan kepada Penggugat jika kredit atas nama Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki telah dialihkan kepada Tergugat IV. Penggugat dapat mengambil agunan dengan melunasi kredit sebesar 1.1 M (Satu milyar seratus juta rupiah) kepada Tergugat IV. Bahwa, jumlah nilai uang pelunasan yang disampaikan oleh Tergugat IV sebesar Rp.1.1 M sungguh nilai yang tidak masuk akal dan sangat fantastis mengingat, hutang Tergugat I dan Penggugat hanya Rp.150.000.000.00,- (Seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan Penggugat hanya memakai uang tersebut sejumlah Rp.50.000.000.00,- 17. Bahwa, apabila kredit atas nama Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki memang harus membayar bunga, maka nilai Rp.1.1 M itu sungguh tidak dapat diterima akal.

Pinjaman bermasalah yang macet mendapat keringanan dan hanya mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya sesuai dengan Suku Bunga Bank Indonesia (SBBI), yakni sebesar 0,5% per bulan. Sehingga apabila diakumulasi, maka semestinya bunga pinjaman tersebut adalah Rp.150.000.000.00,- x 0,5 % 12 x 14 tahun, nilainya sebesar Rp.126.000.000.00,-. Nilai tersebut apabila ditambahkan dengan pokok pinjaman sebesar Rp.150.000.000.00,- menjadi Rp.276.000.000.00,- Bahwa pada tanggal 26 Januari 2017, Penggugat diberitahu oleh Tergugat I, jika Tergugat IV menyampaikan, akan mengajukan lelang di Tergugat V. Penggugat mengajak Tergugat I untuk menyelesaikan persoalan tersebut, namun lagi-lagi Tergugat I, hanya diam tak

bergeming., dengan kejadian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana kronologi di atas, Penggugat merasa dibodohi oleh Para Tergugat, Penggugat tidak hanya dirugikan hak-haknya tapi juga dilecehkan dan didzolimi.

Niat baik Penggugat untuk menyelesaikan masalah justru dipingpong dan diombang-ambingkan tidak menentu. Bahwa, karena Penggugat merasa mempunyai hak yang dirampas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini dan menarik Para Tergugat sebagai Pihak- Pihak yang harus bertanggung jawab, sebab Para Tergugat tersebut ,masing-masing telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata..Bahwa terhadap Tergugat I, sebagai ketua dari Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki seharusnya bertanggung jawab penuh atas kredit macet yang berakibat merugikan Penggugat, namun yang terjadi justru sebaliknya Tergugat I membuat surat pernyataan pembubaran Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki karena pailit untuk menghindari tanggung jawabnya terhadap Penggugat. Bahkan Penggugat juga tidak peduli atas agunan milik istrinya sendiri yakni berupa ; ♣ Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 290 Desa Grogol atas nama Khusnul Khotimah dengan surat ukur No.05 tanggal 1 Juni 1998 seluas 240 M2 ,NIB 12.35.13.02.00647 .Bahwa, surat pernyataan dari Tergugat I tentang pembubaran Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki tersebut oleh Dinas Koperasi , Industri dan Perdagangan Kabupaten Kediri ditanggapi dengan menyampaikan perihal pembubaran koperasi harus melalui proses pengadilan kepailitan dan dinyatakan oleh putusan pengadilan, sehingga dengan demikian secara hukum sampai dengan saat sekarang, kedudukan Tergugat I sebagai Ketua Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) adalah masih berlaku dan harus bertanggung jawab kepada Penggugat berkaitan dengan kredit di Tergugat II. dikarenakan Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki adalah sebuah lembaga yang berbadan hukum yang dapat melakukan perbuatan atau tindakan hukum keperdataan , maka tidak ada alasan lain bagi Tergugat I untuk mengelak tanggung jawabnya sebagai Ketua yang merupakan organ dari Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki terhadap Penggugat. .Bahwa, terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Penggugat merasa dirugikan dengan alasan pengalihan kredit dengan sistem cessie dari Tergugat II, Tergugat III kepada Tergugat IV tanpa melibatkan Penggugat secara langsung selaku pemilik jaminan/agunan kredit adalah sebuah pelanggaran hukum dengan melanggar ketentuan yang semestinya. Sebab peralihan tanggungan dengan sistem cessie harus memenuhi beberapa unsur.

PARA PENGGUGAT setelah memberikan kelengkapan sesuai angka no 3 menunggu informasi atas asuransi jiwa namun yang diterima bukanlah penjelasan atas asuransi jiwa tersebut dan bekas perjanjian kredit Alm. ABDUL MOE'IS, melainkan surat penawaran pelunasan tertanggal 01 April 2014 dari TERGUGAT I yang dimana isinya untuk melunasi hutang tersebut diharuskan membayar uang sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah); Bahwa atas surat yang diterima tersebut PARA PENGGUGAT kembali mendatangi kantor TERGUGAT I untuk melakukan negosiasi dan menanyakan dokumen kredit alm Abdul Moe'is dan asuransi kreditnya namun tidak berhasil dan tidak menemukan titik temu.

PARA PENGGUGAT menerima surat pemberitahuan dari TERGUGAT III, Nomer: 012/CMJ.S4/I/XI/14 tertanggal 07 Nopember 2014 yang ditujukan kepada ABDUL MUIS Perihal Pemberitahuan terjadinya pengalihan Piutang (Cessie) terhadap kredit Abdul Muis kepada TERGUGAT III selaku Cessor dimana kewajiban pembayaran hutang Sdr. Abdul Moe'is sebesar Rp. 988.883.361,51,- (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Satu Ribu Lima Puluh Satu Rupiah); . 19 Hari kemudian atau pada tanggal 26 September 2014, PARA PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I dengan nomor surat : B.0551/SARM-Sby/0914 yang ditujukan kepada Abdul Muis yaitu perihal Peralihan Hak Tagih oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, dimana pada intinya menyatakan “ telah dibuat akta notaris nomor 35 tanggal 26 September 2014, tentang pengalihan hak atas piutang dan perjanjian jual beli, yang dibuat dihadapan TERGUGAT II atas sertifikat milik PARA PENGGUGAT dimana atas objek tersebut berpindah kepemilikan kepada TERGUGAT III; 11.Bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah menerima perincian hutang yang dialihkan oleh TERGUGAT I kepada pembeli yaitu TERGUGAT III dan hanya mengetahui rincian dari TERGUGAT III pada tanggal 2 Desember 2014 sebagai berikut : No. Rincian Kewajiban Jumlah 1. Pokok Rp. 200.000.000,- 2. Bunga Tertunggak Rp. 244.227.777,- 3. Denda Rp. 544.655.584,- Jumlah Kewajiban Rp. 988.883.361,51 Sehingga dari yang seharusnya dilunasi oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar 75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) menjadi 13 x nya untuk menyelesaikan pembayaran hutang di TERGUGAT II akibat peralihan hutang oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II; Bahwa sangat tidak wajar membeli piutang dengan jaminan asset yang nilainya sangat jauh dan dalam Lelang antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV atas asset dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 40, Gambar Situasi Nomor : 996 tanggal 14 Agustus 1993 dengan luas : 253 M2 (meter persegi) atas nama ABDUL MOE'IS, yang terletak di Desa/Kelurahan Ringinanom, Kecamatan Kota Kediri, Kota Kediri Jawa Timur

Hal itu dibuktikan dalam Risalah Lelang terjual sebesar Rp. 291.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Juta); Bahwa kemudian TERGUGAT III berusaha memindahkan dan menjual objek yang menjadi jaminan tersebut dengan fasilitas TERGUGAT V dimana seperti termuat dalam risalah lelang dan dimenangkan atau dibeli oleh TERGUGAT IV sebesar Rp. 291.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah) yang artinya tidak sesuai dengan nilai yang ditagihkan ke Alm Abdul Moe'is sebesar Rp. 988.883.361,51,- (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Satu Ribu Lima Puluh Satu Rupiah); II. DASAR HUKUM Bahwa peristiwa hukum atas gugatan ini adalah terjadinya hutang piutang berupa kredit Modal kerja sebesar Rp. 224.444.444,46 dimana debitur tersebut telah Meninggal Dunia kemudian atas hutang piutang tersebut kemudian dilakukan Cessie antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT II dan TERGUGAT III menagih kewajiban sebesar Rp. 988.883.361,51 dan oleh TERGUGAT III berusaha dijual melalui lelang dari TERGUGAT V dan dimenangkan oleh TERGUGAT IV dengan nilai Rp. 291.000.000. terkait hal tersebut dapat PARA PENGGUGAT sampaikan pertimbangan sebagai berikut : Peristiwa hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT

I adalah adanya perjanjian kredit sebagaimana perjanjian pokok yang kemudian diikuti perjanjian hak tanggungan dalam bentuk akta pembebanan hak tanggungan sebagai aksesoir atas perjanjian kredit tersebut; .Bahwa dalam hak tanggungan telah diatur secara jelas dan tegas, bahwa objek jaminan atas pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan dalam bentuk sertifikat hak tanggungan yang dicatat dan dikeluarkan oleh Pertanahan Nasional. Oleh karena itu maka sudah jelas dan segala proses hukum beserta ketentuannya, hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT semula Abdul Muis dengan TERGUGAT I harus tunduk pada undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka hal tersebut juga telah diatur oleh UUHT sebagaimana bunyi pasal 20 (I), yaitu: Pasal 20 (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Objek hak tanggungan dijual melalui jasa pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Bahwa dalam ketentuan tersebut jelas tidak ada kata-kata *cessie* dan atau pengalihan hutang kepada pihak ketiga, sebagai upaya untuk penyelesaian hutang, sebagaimana surat dari TERGUGAT I nomor: B.072/OLSARM/0414 tertanggal 01 April 2014 namun muncul surat nomor: B.0551/SARM-Sby/0914 tertanggal 26 September 2014 yang pada intinya telah mengalihkan piutang kepada pihak ketiga. Oleh karena itu sudah selayaknya jika akta notaris nomor 35 tanggal 26 September 2014 tentang pengalihan hak atas piutang dan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dinyatakan batal demi hukum; 18. Di Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara, namun demikian definisi mengenai *cessie* tidak disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hal ini dapat dilihat pada bunyi Pasal 613 KUHPerdara “Penyerahan akan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

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 kepada satu-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.

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 peringkat II. 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

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.<sup>20</sup>

Dilihat dari kewenangan yang telah diberikan kepada Notaris, sebagaimana penjelasan tersebut diatas, maka sesuai dengan bunyi dari Pasal 613 KUHPdata 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 berbunyi :<sup>21</sup> “karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal 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.”<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Citra Umbara, Bandung, hlm. 9 Pasal 15 ayat(1) , 2016

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, SL Media, Jakarta, 2010, hlm. 98-99 penjelasan Pasal demi Pasal dari Pasal 16 ayat (1)

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 63 Pasal 16 ayat (1)

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnyapiutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat HakTanggungan yang bersangkutan, yang dijadikan jaminan. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.<sup>23</sup>

Sehubungan dengan yang telah dikemukakan di atas, Undang-Undang ini mengatur tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya sedangkan jaminan dengan hak tanggungan yang tidak mungkin untuk dilakukan proses roya, maka pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, dimana sebelumnya dibuatkan akta *cessie* oleh Notaris.<sup>24</sup> Akta *cessie* sebagai alat bukti otentik yang menjelaskan bahwa benar telah terjadi suatu peralihan piutang dari kreditor lama kepada kreditor baru sangatlah penting, yang mana keberadaan akta tersebut merupakan sebagai salah satu syarat dalam proses keabsahan peralihan hak. Syarat sahnya suatu perjanjian, telah diatur oleh KUHPerdara dalam Pasal 1320 yang berbunyi :<sup>25</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. (cakap hukum)
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal

Empat unsur di atas harus terpenuhi pada suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap sah, Ketentuan tersebut juga berlaku terhadap akta peralihan piutang *cessie*, yang mana di dalam akta tersebut juga membahas mengenai adanya suatu perjanjian peralihan piutang antara kreditor dengan pembeli *cessie*. 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.

Teori perlindungan hukum hubungannya adalah sebab akibat sebagaimana disampaikan oleh **Lili Rasjidi**, maka atas peristiwa *cessie* ini parameternya adalah apakah peristiwa perdata yang mendasari tindakan penyerahan tersebut sah.<sup>26</sup> 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 (kreditor baru) tidak menjadi pemilik atas piutang yang dialihkan tersebut.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Lili Rasjidi, *Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.,Hlm. 88.

Menilik teori perlindungan hukum yang di kemukakan oleh **Lili Rasjidi** Perlindungan hukum debitur atas cession yang di lakukan sepihak oleh kreditur menurut KUHPerdara Pasal 613 penyerahan yang demikian bagi si berhutang tidak ada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya apabila cession tersebut dilakukan sepihak oleh kreditur cession tersebut belum berakibat bagi si debitur dengan kata lain cession tersebut belum terjadi atau belum beralih dan si debitur dapat melakukan gugatan kepengadilan, sedangkan menurut UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan dalam pasal 5 menjelaskan "apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Dengan demikian, kepada kreditur KUHPerdara menganut sistem pengalihan pertama (*first assignment*), sedangkan kepada debitur, KUHPerdara menganut sistem pemberitahuan pertama (*first notification*). Artinya kepada cession tersebutlah lebih dahulu diberitahukan kepada debitur.

## KESIMPULAN

1. Dalam hukum cession dikenal sebagai suatu cara pemindahan piutang atas nama di mana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada pihak yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedikitpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru, Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru Maka dari itu, akta cession yang dilakukan sepihak oleh kreditur seharusnya tidak boleh dilakukan karna telah merusak hal yang mendasari cession yaitu peristiswa perdata harus nyata dan tidak melanggar syarat subjektif dan objektif perjanjian sebagai bukti *cession* kepada para pihak. dalam akta cession yang dilakukan sepihak oleh kreditur telah melanggar asas novasi yang dimana debitur tidak diberitahukan atas telah beralihnya cession tersebut.
2. Akibat Akta *Cession* yang dilakukam sepihak oleh kreditur, *cession* dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau akta dibawah tangan, *cession* yang dialihkan oleh kreditur, Pada putusan NO. 52/Pdt. G/2018/PN Gpr. Penggugat akhirnya menghubungi Tergugat IV melalui telpon dan Tergugat IV menyampaikan kepada Penggugat jika kredit atas nama Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki telah dialihkan kepada Tergugat IV. Penggugat dapat mengambil agunan dengan melunasi kredit sebesar 1.1 M (Satu milyar seratus juta rupiah) kepada Tergugat IV. Bahwa, jumlah nilai uang pelunasan yang disampaikan oleh Tergugat IV sebesar Rp.1.1 M sungguh nilai yang tidak masuk akal dan sangat fantastis mengingat, hutang Tergugat I dan Penggugat hanya Rp.150.000.000.00,- ( Seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan Penggugat hanya memakai uang tersebut sejumlah Rp.50.000.000.00,- 17.Bahwa,apabila kredit atas nama Koperasi Pedagang Pasar (KOPPAS) Sumber Rejeki memang harus membayar bunga, maka nilai Rp.1.1 M itu sungguh tidak dapat diterima akal. Dalam putusan No.21/ Pdt.G/2019/PN PENGGUGAT semula Abdul Muis dengan TERGUGAT I harus tunduk pada undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

3. Perlindungan hukum debitur atas *cessie* yang dilakukan sepihak oleh kreditur menurut KUHPerdara Pasal 613 penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya apabila *cessie* tersebut dilakukan sepihak oleh kreditur *cessie* tersebut belum berakibat bagi si debitur dengan kata lain *cessie* tersebut belum terjadi atau belum beralih dan si debitur dapat melakukan gugatan kepengadilan, sedangkan menurut Pasal 5 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan menjelaskan “apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum disertai pengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Jadi apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya, mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan itu terlebih dahulu dan sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Dengan demikian, kepada kreditur KUH Perdata 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.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm.420
- Boedi Harsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, 27 Mei 1996
- Dawia Kusumari, Subekti, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, Laporan Penelitian Yayasan Lembaga Bantuan Hukum. Rahmat Setiawan, J. Satrio.
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003
- Eugima Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, 2003
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995
- Gunawan Widjaja, *Lisensi*,. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001
- H.B. Sutopo. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, (Surakarta : UNS Press.1998)
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Edisi Revisi, Penerbit CV, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Edisi Revisi, Penerbit CV, Mandar Maju, Bandung, 2000

- Hartono Soerjopratiknjo, *Utang Piutang, Perjanjian Pembayaran Hipotik*, Yogyakarta: Seksi Notariat, Fak. Hukum UGM, 1984, hal. 62; J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Kompensasi dan Percampuran Utang*, Bandung: Alumni, 1999
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1998
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta 2006
- Intan Nur Rahmawanti dan Rukiyah Lubis, *Win-win Solution Sengketa Konsumen*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2014
- Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D. Purnomo, *Credit (Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet)*, Penerbit Andi Yogyakarta, 2018
- J. Satrio, *"Parate Ekskusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet"*, Cetakan ke-1, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1995
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *"Hak Tanggungan"*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo, Jakarta, 1998
- Komariah, , *Hukum Perdata*, Cetakan ke-4, Penerbit UMM Press, Malang, 2005
- Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York:Columbia University Press, 1978
- M. Rahman Firdaus, *Teori Analisa Kredit*, Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, 1985
- M. Yahya Harahap, 2007, "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cetakan ke-6, Sinar Grafika, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypoteek Serta Hambatan-hambatannya*, Citra Adhitya Bhakti, Bandung, 1991
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000.
- Munir Fuady, *"Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek"*, Cetakan ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002,
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003)
- \_\_\_\_\_, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan IV, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, (selanjutnyadisebut dengan Peter Mahmud Marzuki I).
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju, 1994
- Purwahid Pratik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fak. Hukum UNDIP, Semarang, 1997
- Puteri Natalia Sari, "Pengalihan Piutang secara Cessie dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, *Tesis Program Magister Kenotariatan*", (Jakarta: UI, 2010)
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979

- Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, PT Gramedia, Jakarta , 2010
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
- Salim H.S., 2006, "Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak", Cetak ke-3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta 2004
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2012
- Sri Kastini, *Gadai Saham, Gadai Piutang dan Cessie. Hukum Jaminan Indonesia*, Seri Dasar Hukum Ekonomi 4. ELIPS, Jakarta. 1998.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* cetakan ke-3, (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2011)
- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Undang-Undang Badan Pertanahan Nasional BPN, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional,.
- <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/download/20505/876>(diakses tgl.11/10/2018).
- Doktrin Subrogasi, Novasi, Cessie", [www.jdih.bpk.go.id](http://www.jdih.bpk.go.id), diakses 22 Desember 2018.
- Badan konsultasi Bantuan Hukum UMM, "Konsultasi Pengambilan Sertifikat" <http://bkbhumm.blogspot.com/2009/01/konsultasi-pengambilan-sertifikat.html>, Diunduh 14 Desember 2018.
- <http://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/1509> , di akses pada selasa 14 maret tahun 2023 pukul 20.00WIB
- Bizlaw, Apa Itu Subrogasi, Novasi, Dan Cessie? <https://bizlaw.co.id/apa-itu-subrogasi-novasi-dan-cessie/> dikutip pada 22 juli 2022 pukul 21.30 wib
- <https://infiniti.id/blog/legal/subrogasi-novasi-cessie-kenali-perbedaannya>, di akses pda selasa , 14 maret tahun 2023 pukul 18.30 WIB.
- Saufa Ata Taqiyya, Dasar Hukum Cessie dan Penjelasannya <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dasar-hukum-cessie-dan-penjelasannya-cl311/> Jumat 3 juni 2022 pukul 16.00 WIB
- [http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/250/5/128400276\\_file5.pdf](http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/250/5/128400276_file5.pdf) dikutip pada 22 juli 2022 pukul 20.30