

PROBLEMATIKA PENGALIHAN PIUTANG BANK SECARA CESSIE TERHADAP DEBITUR (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 142/PDT.G/2022/PN MDN)

*PROBLEMATICS OF CESSIE TRANSFER OF BANK RECEIVABLES TO DEBTORS
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER 142/PDT.G/2022/PN MDN)*

Gladys Fiona Tantiani¹, Roswita Sitompul², O.K. Isnainul³

Universitas Prima Indonesia

Email: gladysfiona.gf@gmail.com

Abstract

Cessie is the transfer of receivables collection rights in the name and other intangible objects carried out by authentic deed or deed under hand. In Cessie the right to collect receivables is transferred to new creditors but District Court's ruling in case No. 142/PDT.G/2022/PNMDN gives the plaintiff the right to sell the collateral. Legal research is normative legal research. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature studies. The data is analyzed qualitatively. The problems are the legal consequences of transferring Bank receivables cessie to new creditors, the judge's considerations in Decision Number 142/Pdt.G/2022/PNMdn, and legal protection of debtors and the implementation of the Decision Number 142/Pdt.G/2022/PNMdn. The consequence of transferring bank receivables by cessie is not only the right to collect receivables is transferred but the rights of creditors as holders of collateralized rights also transfer to new creditors. The execution of the debtor's guarantee must be in accordance with applicable regulations, the creditor can't necessarily own the collateral. It needs clearer regulation regarding the consequences of transferring bank receivables cessie in particular against the guarantee of liability. So, the regulation can provide legal protection and certainty for both cessus, cedent, and cessionaris.

Keywords: *Problematic, Transfer of receivables, Cessie*

Abstrak

Cessie merupakan pengalihan hak tagih piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya yang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Dalam cessie hak tagih piutangnya saja yang beralih kepada kreditur baru tetapi Putusan No. 142/PDT.G/2022/PN MDN memberikan hak kepada penggugat untuk menjual atau melakukan balik nama terhadap jaminan hak tanggungan. Penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Data tersebut dianalisis secara kualitatif. Masalah yang diteliti adalah akibat hukum pengalihan piutang Bank secara cessie terhadap kreditur baru, pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn, dan perlindungan hukum terhadap debitur dan pelaksanaan hasil Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn. Akibat hukum pengalihan piutang bank secara cessie adalah tidak hanya hak tagih piutang saja yang beralih melainkan hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan beralih kepada kreditur baru. Perlindungan hukum terhadap eksekusi dari jaminan debitur bahwa tidak serta merta kreditur bisa memiliki barang jaminan tersebut. Perlunya aturan hukum yang lebih jelas mengenai akibat hukum dari pengalihan piutang bank secara cessie khususnya terhadap jaminan hak tanggungan. Sehingga peraturan tersebut akan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum baik bagi cessus, cedent, dan cessionaris

Kata Kunci: *Problematika, Pengalihan piutang, Cessie*

PENDAHULUAN

Penyaluran dana oleh bank dalam rangka membantu masyarakat yang membutuhkan uang adalah melalui pemberian kredit¹ dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.² Walaupun bank telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, tetap ada kemungkinan debitur yang wanprestasi.³ Ketika debitur wanprestasi, maka pengalihan piutang bank dengan *cessie* menjadi pilihan yang menarik untuk mendapatkan uang segar dengan cepat. Dalam *cessie*, kreditur lama menjual piutang kepada orang yang kemudian menjadi kreditur baru,⁴ tetapi hubungan hukum utang piutang tidak pernah sedetikpun hapus, melainkan dialihkan seluruhnya kepada kreditur baru.⁵

Dalam KUH Perdata istilah *cessie* tidak dikenal, namun dalam Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUH Perdata diatur bahwa:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.”

Sehingga dari sini dapat disimpulkan bahwa penyerahan ini tidak ada konsekuensi bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.⁶

Salah satu contoh nyata pengalihan piutang bank dengan *cessie* adalah pengalihan piutang PT Bank M terhadap debitur S kepada dr. R sebagaimana tercantum dalam Putusan No. 142/Pdt.G/2022/PN Mdn yang akan dibahas oleh penulis. Putusan No. 142/Pdt.G/2022/PN Mdn merupakan putusan terhadap perkara gugatan antara dr. R sebagai penggugat melawan S sebagai tergugat, PT Bank M sebagai turut tergugat I, Notaris E, S.H. sebagai turut tergugat II, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan sebagai turut tergugat III.

Kronologis awal mula perkara di atas adalah S merupakan debitur yang menandatangani Perjanjian kredit dengan PT Bank M sebagai kreditur. Atas fasilitas yang diterima S, maka ia memberikan jaminan sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal

¹ Novelia Adistie and Jarkasi Anwar, “Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur,” *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir* 1, no. 1 (2021): 93–117, doi:10.51825/ya.v1i1.11407.

² Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

³ Widya Padmasari, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 2, no. 1 (2018): 264–75.

⁴ Vanessa Maurizkha and Abdul Salam, “Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Peralihan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Piutang Melalui Cessie (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab Dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/Pdt/2011)” 1, no. 1 (2022).

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1998).

⁶ Agung La Tenritata, Anita Afriana, and Nun Harrieti, “Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Legal Certainty Related To Transfer of Receivables (Cessie) in Home Ownership Loan Practice Reviewed From the Book,” no. 42 (n.d.): 327–40.

sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang terdaftar atas nama S. Hak atas tanah tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama).

Kemudian S tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran kreditnya kepada PT Bank M Setelah beberapa upaya yang dilakukan PT Bank M untuk menyelesaikan kredit macet dari debitur maka terakhir dr. R setuju membeli hak tagih piutang (*cessie*) PT Bank M kepada S atas fasilitas kredit yang diterimanya.

Pembelian *cessie* tersebut dilaksanakan dengan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. xx dan Akta Pengalihan Hak “*Cessie*” No. xx yang keduanya tertanggal xx yang dibuat oleh E, S.H., Notaris. Hal ini memenuhi syarat pengalihan piutang sesuai dengan Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata. Sehingga dengan beralihnya piutang PT Bank M kepada dr. R maka hak tanggungan tersebut juga beralih pada dr. R.⁷ Hal ini sesuai Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya akan disebut UUHT) 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.”

Dalam hal piutang bank dialihkan kepada dr. R., Hak Tanggungan yang menjaminnya, karena hukum hak itu beralih pula kepada kreditor baru itu.⁸ Sehingga apabila S sebagai debitur wanprestasi terhadap dr. R sebagai kreditor baru, maka dr. R dapat mengeksekusi jaminan hak tanggungan tersebut.

Namun dalam perkara ini dr. R meminta hak ke pengadilan agar memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan untuk melakukan proses balik nama terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan tersebut ke nama dr. R atau nama orang lain karena S dianggap telah wanprestasi. Hakim juga mengabulkan poin gugatan dr. R tersebut.

Hal tersebut tentunya merupakan penemuan hukum baru dari hakim, sebab yang penulis ketahui bahwa *cessie* merupakan bentuk dari peralihan piutang saja tanpa mengalihkan hak kepemilikan.⁹ Jika dalam proses jual beli kita dapat dengan mudah melakukan balik nama terhadap sertifikat hak atas tanah yang menjadi peralihan tersebut, namun berbeda halnya dengan *cessie* yang tentunya tidak menjadi dasar untuk melakukan balik nama di BPN.¹⁰ Akta *cessie* dapat digunakan sebagai dasar atau bukti bahwa piutang telah dialihkan kepada kreditor baru¹¹ tetapi dokumen tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk peralihan hak di BPN.

⁷ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang* (Bandung: Alumni, 1999).

⁸ Penjelasan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁹ Akhmad Budi Cahyono, “*Cessie* Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama,” *Lex Jurnalica* 2, no. 1 (2004): 13–20, <https://media.neliti.com/media/publications/17969-ID-cessie-sebagai-bentuk-pengalihan-piutang-atas-nama.pdf>.

¹⁰ Gita Permata Aulia and Endang Sri Kawuryan, “Perindungan Hukum Terhadap Pembeli *Cessie* Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan,” *Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 79–98, doi:10.30737/transparansi.v1i1.170.

¹¹ Puteri Natalia Sari, “Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia” (Universitas Indonesia, 2010).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dasar peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan akta *cessie* merupakan akta yang dibuat di hadapan Notaris,¹² seharusnya tidak bisa menjadi dasar melakukan balik nama hak atas tanah. Karena konsepnya *cessie* hanya berlaku untuk penggantian kreditur¹³ saja bukan penggantian kepemilikan jaminan debitur.

Penulis tertarik untuk membahas mengenai pengalihan piutang bank secara *cessie* serta akibat hukumnya, terutama terhadap putusan No. 142/Pdt.G/2022/PN Mdn. Penulis ingin lebih mendalami pengaturan hukum mengenai fenomena diatas dimana pihak tertentu ingin memiliki objek jaminan debitur dengan cara membeli piutang bank, bukan dengan cara membeli obyek jaminan dari pelelangan umum.

Penulis berharap bisa menemukan kejelasan hukum mengenai akibat hukum dari pengalihan piutang bank secara *cessie* sehingga tidak ada pihak tertentu yang bertujuan menguntungkan dirinya pribadi di atas ketidakmampuan debitur. Penulis senantiasa menginginkan setiap orang bisa mendapat perlindungan dan keadilan oleh hukum. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Problematika Pengalihan Piutang Bank Secara Cessie Terhadap Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn)**” dengan tujuan agar senantiasa setiap orang bisa mendapat perlindungan hukum dan keadilan.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang dimuat dalam jurnal ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah akibat hukum pengalihan piutang Bank secara *cessie* terhadap kreditur baru?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dan pelaksanaan hasil Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn?

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam penelitian ini teori yang digunakan adalah teori keadilan bermartabat dan teori kepastian hukum. Teori keadilan bermartabat dikemukakan oleh Prof. Dr. Teguh Prasetyo, S.H., M.Si. Teori keadilan bermartabat menggunakan pendekatan hukum sebagai filsafat hukum, teori hukum, dokmatika hukum dan praktik hukum, yang digambarkan dalam suatu struktur sistematis.¹⁴ Tujuan hukum dalam teori keadilan bermartabat menekankan pada

¹² Yogi Rahmadinata, “Peralihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur,” *Recital Review* 4, no. 8.5.2017 (2022): 29.

¹³ Kartini Muljadi and Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2006).

¹⁴ Teguh Prasetyo, *Hukum Dan Teori Hukum (Perspektif Teori Keadilan Bermartabat)* (Bandung: Nusa Media, 2019).

keadilan, yang dimaknai sebagai tercapainya hukum yang memanusiakan manusia. dalam perspektif keadilan bermartabat, semua peraturan perundangan dan putusan hakim di Indonesia merupakan belahan jiwa dari Pancasila. Dengan perkataan lain, semua peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap itu adalah Pancasila juga, karena sejiwa dengan Pancasila, tidak bertentangan dengan Pancasila, tidak melawan Pancasila. Sehingga setiap kegiatan ekonomi harus dilakukan dengan prinsip keadilan dan seimbang. Para pihak harus dalam keadaan yang seimbang sehingga hasilnya adil bagi semua pihak. Sehingga pengalihan piutang Bank secara cessie dapat dilakukan secara adil dan tidak merugikan pihak manapun, baik itu pihak Bank (cedent), kreditur baru (cessionaris), maupun debitur (cessus).

Teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch mengemukakan 4 hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹⁵ Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Hukum yang pasti akan memberikan keadilan bagi para pihak sehingga hukum harus pasti dan tidak menimbulkan multitafsir.

Apabila para pihak dalam pelaksanaan pengalihan piutang secara cessie bersengketa dan ingin mencari keadilan dan kepastian hukum, maka pengadilan lah jawabannya. Seperti kasus dr R. menggugat S, dr. R meminta hak agar dr. R bisa membaliknamakan sertifikat hak atas tanah yang menjadi jaminan utang S. Hakim mengabulkan gugatan dr.R. Namun apakah putusan hakim memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Setiap putusan hakim harusnya memberikan keadilan dan kepastian hukum.¹⁶

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini merupakan penelitian hukum normatif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni dengan melakukan studi lapangan pada Pengacara Pihak Penggugat, Bank, Notaris, dan Kantor Badan Pertanahan Nasional. Data sekunder mencakup data kepustakaan atau dikenal sebagai bahan hukum meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.¹⁷ Data yang dikumpulkan dengan studi lapangan dan studi kepustakaan tersebut dianalisis secara kualitatif.¹⁸

¹⁵ Sidharta Arief, *Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Filsafat Hukum* (Bandung: Refika Aditama, 2007).

¹⁶ Supriadi, *Etika Profesi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

¹⁷ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004).

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2005).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Pengalihan Piutang Bank Secara Cessie Terhadap Kreditur Baru

Pengalihan piutang dengan *cessie* dilakukan atas suatu tagihan yang dimiliki oleh kreditur terhadap debiturnya yang merupakan tagihan atas nama,¹⁹ pada prinsipnya tagihan atas nama menunjukkan dengan jelas dan tegas mengenai kreditur yang berhak menerima pembayaran atas tagihan yang dimaksud biasanya dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian kredit.²⁰

Cessie sendiri diatur dalam Buku II KUH Perdata yaitu Pasal 613 sampai dengan Pasal 624, dimana unsur-unsur *cessie* adalah:

1. Harus menggunakan akta otentik maupun akta di bawah tangan.
2. Terjadi pelimpahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh kepada orang lain.
3. Wajib diberitahukan kepada debitur

Cessie hanya mengalihkan hak bukan bendanya. Dalam hal ini hak yang dialihkan adalah hak piutang yang awalnya berada di cedent (Kreditur lama) beralih ke Cessionaris (kreditur baru). Cessie juga tidak menghapus piutang, hanya mengalihkan kepemilikan dari piutang tersebut, dan memberikan hak tagih untuk pemenuhan prestasi berupa pembayaran piutang yang dialihkan.

Pemberian fasilitas kredit oleh bank tentunya diikuti dengan penyerahan jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum.²¹ Dalam praktek pembebanan jaminan atas hutang debitur terdapat beberapa lembaga jaminan yang mengatur pengikatan jaminan, yaitu²²

1. Hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
2. Hipotik yang diatur dalam Pasal 1162-1232 KUH Perdata.
3. Gadai yang diatur dalam Pasal 1150-1160 KUH Perdata
4. Jaminan Fidusia yang ditetapkan dalam UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Karena fokus pembahasan penulis adalah mengenai Putusan No.142/Pdt.G/2022/PN Mdn, dimana jaminan debitur dibebankan hak tanggungan maka penulis akan fokus membahas hanya mengenai akibat hukum jaminan hak tanggungan akibat pengalihan piutang bank secara *cessie*.

Akibat pengalihan piutang bank secara *cessie*, bukan hanya hak tagih piutangnya saja yang beralih kepada kreditur baru melainkan beralih pula hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang dijamin. Hak tanggungan yang dijamin akan berpindah dan

¹⁹ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan* (Bandung: Mandar Maju, 2012).

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2018).

²¹ Risma Wati Sitompul et al., "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN" 4, no. 4 (2022): 95–109.

²² Gentur Cahyo Setiono, "Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan," *Jurnal Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 1–18.

beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 UUHT yang berbunyi:

“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”

Pasal 16 ayat 2 UUHT menegaskan bahwa peralihan hak tanggungan tersebut kemudian wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan. Pengalihan hak tanggungan karena *cessie* tersebut juga ditegaskan pula pada Penjelasan Umum angka 8 UUHT yang menjelaskan bahwa:

1. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.
2. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Pendaftaran peralihan hak tanggungan akibat *cessie* tersebut bisa dilakukan dengan dua metode, yaitu:

1. Metode konvensional

Apabila sertifikat hak tanggungan (untuk selanjutnya disingkat menjadi SHT) merupakan blangko lama (belum menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik), maka pendaftaran peralihan hak tanggungannya akibat *cessie*, bisa didaftarkan dengan mendatangi kantor BPN secara langsung. *Cessionaris* sebagai pemohon bisa melakukan penyerahan dokumen melalui loket yang kemudian akan diperiksa kelengkapan persyaratannya oleh pihak BPN. Selanjutnya pemohon melakukan pembayaran berdasarkan Surat Perintah Setor (SPS).

2. Metode Modern yaitu melalui sistem hak tanggungan elektronik (selanjutnya akan disebut HT-el)

Apabila SHT yang terbit merupakan SHT yang didaftarkan dan dikeluarkan melalui sistem HT-el maka pencatatan peralihan Hak tanggungannya akibat *cessie* bisa dilakukan melalui sistem HT-el. Sehingga *cessionaris* tidak perlu mendatangi kantor BPN secara langsung. Hal ini tentunya menghemat waktu dan biaya.

Biaya yang dibutuhkan untuk pendaftaran peralihan hak tanggungan akibat peralihan piutang secara *cessie* adalah sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per sertifikat hak tanggungan.²³ Pada prinsipnya pendaftaran pencatatan peralihan hak tanggungan akibat *cessie* secara elektronik dan konvensional sama. Perbedaannya hanya terletak pada metode pelaksanaannya saja. Pada metode konvensional, petugas langsung melihat dan memegang dokumen secara fisik. Sedangkan, pada cara elektronik petugas hanya melihat dokumen

²³ Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

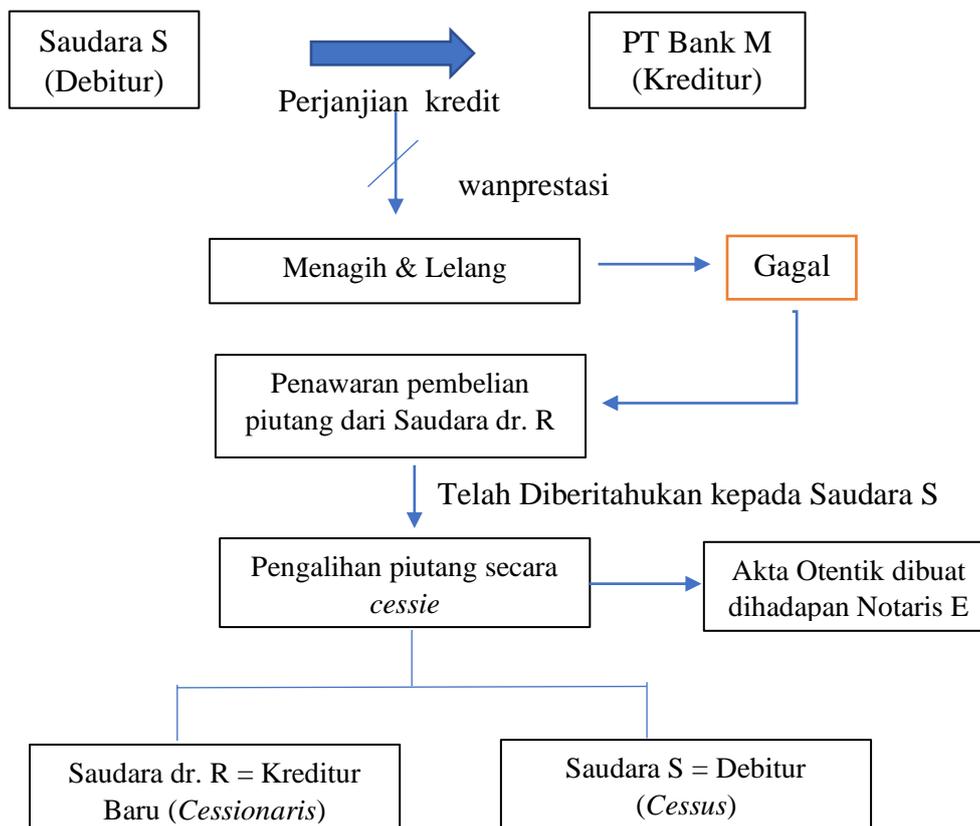
yang telah diunggah melalui sistem HT-el. Maka dari itu, alur pelayanan elektronik masih sama dengan konvensional, tetapi berbeda di cara pelaksanaannya saja.

Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn

Kasus ini dimulai ketika Saudara dr. R mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dimana kedudukannya sebagai berikut:

1. Penggugat : dr. R
2. Tergugat : Saudara S
3. Turut Tergugat I : PT Bank M
4. Turut Tergugat II : Notaris E
5. Turut Tergugat III : Kantor BPN

Adapun kronologis sebelum penggugat menggugat adalah seperti dijelaskan pada gambar berikut.



Dalam Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn antara penggugat melawan tergugat, hakim telah memeriksa dan memutus perkara tersebut setelah melakukan beberapa kali persidangan. Berikut beberapa poin utama putusan hakim dalam perkara Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn yang akan ditelaah:

1. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)

Seperti yang telah dijelaskan bahwa Penggugat telah membeli piutang bank secara cessie, sehingga secara hukum penggugat sebagai kreditur baru dan Tergugat sebagai debitur. Jadi tergugat memiliki kewajiban untuk membayar utangnya kepada Penggugat.

Namun tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk membayar utangnya kepada penggugat. Penggugat juga telah melayangkan somasi pertama pada tanggal 28 Januari 2022 dan somasi kedua pada tanggal 4 Februari 2022. Wanprestasi dapat diartikan tidak dipenuhinya janji oleh seseorang yang dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.²⁴ Karena tergugat tidak memenuhi prestasinya dalam membayar utang sebagai kewajibannya kepada penggugat maka dapat dikatakan bahwa tergugat telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1234 KUH Perdata.

2. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak “Cessie” tertanggal 5 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Turut Tergugat II adalah sah dan berharga serta mengikat menurut hukum

Dalam melaksanakan pengalihan piutang bank secara cessie sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata maka pengalihan atau penyerahan piutang atas nama itu harus dilakukan dengan cara membuat suatu akta otentik maupun akta di bawah tangan.²⁵ . Notaris memiliki wewenang yang jelas berdasarkan undang-undang untuk membuat akta otentik²⁶ Apabila akta pengalihan piutang bank tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik maka Notaris tersebut hanya sebagai pihak ketiga yang mempunyai kedudukan yang netral²⁷

Akta di bawah tangan yaitu akta yang ditandatangani di bawah tangan yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Akta di bawah tangan juga sebenarnya diperbolehkan dalam pelaksanaan pengalihan piutang bank secara cessie, namun karena akta bawah tangan memiliki kelemahan. Kekuatan pembuktian dari suatu akta dibawah tangan tidak sesempurna akta otentik. Suatu akta dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian formal dan materil jika para pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya tanda tangan.²⁸

²⁴ Dicky Hertanto, Winanto Wiryomartani, and Daly Erni, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG,” *Indonesian Notary*, 2018, 163–86.

²⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya, 2010).

²⁶ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum perdata juncto. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²⁷ Widya Padmasari, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 2 (2018): 264–75.

²⁸ Gloria Beatrix, “Perbedaan Akta Otentik Dan Akta Dibawah Tangan,” *Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman*, 2021.

Sehingga pengalihan piutang bank dengan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak “Cessie” yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Turut Tergugat II adalah sah dan berharga serta mengikat menurut hukum. Hal ini karena akta tersebut sesuai sebagai salah satu syarat pengalihan piutang bank dalam Pasal 613 KUH Perdata dan akta tersebut juga dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3. Menyatakan Penggugat pembeli piutang yang beritikad baik

Seorang cessionaris berhak memperoleh seluruh hak dan kewajiban serta segala manfaat yang terkait dengannya, termasuk hak dan kewajiban berdasarkan suatu surat kuasa dalam kedudukan yang sama dengan pihak yang mengalihkan dan atau menjual (cedent) sebelum terjadinya pengalihan dan atau penjualan tersebut.

Cessionaris dianggap sebagai pihak yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230K/Sip/1980 yang telah memberikan jaminan perlindungan bagi pembeli dan penerima pengalihan hak atas tagihan (cessionaris) yang bertikad baik²⁹ Penggugat dalam hal ini melakukan pembelian piutang bank dengan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sehingga penggugat harusnya dianggap sebagai pembeli piutang yang beritikad baik.

4. Menghukum Tergugat untuk melepaskan haknya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yang menjadi objek jaminan atas utang Tergugat

Pemberian fasilitas kredit akan selalu membutuhkan adanya jaminan. Hal ini tujuannya untuk melindungi kepentingan kreditur, agar dana yang telah diberikannya kepada debitur dapat dikembalikan sesuai jangka waktu yang ditentukan³⁰ Penyerahan jaminan oleh Debitur sebagai suatu bentuk kepastian hukum dalam pemberian kredit. Sehingga jaminan dalam kasus ini berupa hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan agar memiliki kekuatan eksekutorial, sesuai yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan tersebut dibantu oleh PPAT kemudian sertifikat hak tanggungan akan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).³¹ Maka setelah dibebankan hak tanggungan tersebut pihak kreditur berkedudukan sebagai kreditur separatis.³² Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Seperti yang telah penulis jelaskan di atas bahwa jaminan hak atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan tersebut juga beralih demi hukum kepada kreditur yang baru akibat pengalihan piutang bank secara cessie. Sehingga kreditur baru harus mendaftarkan peralihan hak tanggungan melalui penyalinan catatan atas perubahan data kreditur yang

²⁹ Wawan Iriawan, *Cessie, Piutang Kredit, Hak Dan Perlindungan Bagi Kreditur Baru* (Jakarta: Djambatan, 2005).

³⁰ Debora R.N.N. Manurung, “Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Parate Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia,” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (2015): hal. 224.

³¹ Pasal 14 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

³² Sutarno, *Aspek Hukum Dalam Perkreditan Pada Bank* (Bandung: Alfa Beta, 2009).

baru (cessionaris) pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan berdasarkan akta cession yang dilampirkan.³³

Apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi dan tidak mampu membayar hutangnya, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³⁴

Hak menjual tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.³⁵

Jadi pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan).³⁶ Namun penjualan objek hak tanggungan tersebut tetap harus melalui proses lelang. Tidak serta merta ketika debitur wanprestasi maka kreditor bisa memiliki atau melakukan balik nama atas objek hak atas tanah yang menjadi jaminan utang debitur. Hal ini berarti adanya larangan untuk memiliki secara langsung barang jaminan atas utang (Beding Van Niet Zuivering). Sehingga Beding Van Niet Zuivering tersebut memerintahkan pihak kreditor karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang debitur secara otomatis.

5. Memberikan hak kepada Penggugat untuk menjual atau melakukan balik nama kepada penggugat sendiri atau orang lain terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yang menjadi objek jaminan atas utang tergugat.

Proses pengalihan piutang secara cession memang dilakukan secara sah. Sehingga Penggugat dengan dalil Pasal 621 KUH Perdata yaitu:

“Setiap pemegang besit suatu barang tak bergerak, dapat minta kepada Pengadilan Negeri tempat barang itu terletak, untuk dinyatakan sebagai miliknya.”

Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Medan tempat hak atas tanah itu berada untuk dinyatakan sebagai milik Penggugat. Hakim pada akhirnya memberikan hak kepada Penggugat untuk menjual atau melakukan balik nama kepada penggugat sendiri atau orang lain terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yang menjadi objek jaminan atas utang tergugat.

6. Memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (turut tergugat III) untuk melakukan proses balik nama ke nama Penggugat atau nama orang lain terhadap sebidang

³³ Padmasari, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cession) Melalui Akta Notaris,” 2018.

³⁴ Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

³⁵ Penjelasan Pasal 6 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

³⁶ Penjelasan Pasal 6 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yang menjadi objek jaminan atas utang tergugat.

Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memintahkan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah bisa dengan putusan pengadilan. Sehingga BPN atas amar putusan ini berhak melakukan pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Serta Pelaksanaan Atas Hasil Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn

Perlindungan hukum adalah suatu bentuk perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam wujud perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif,³⁷ baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara manusia dengan sesama masyarakat. Hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan interaksi atau hubungan manusia. Maka hukum harus dilaksanakan untuk mewujudkan keadilan dan menjaga keteraturan.

Dalam perjanjian pengalihan piutang bank secara cessie dalam kasus no 142/Pdt.G/2022/PN Mdn, ada keanehan menurut penulis. Jaminan dari debitur sudah dibebankan hak tanggungan oleh Bank sehingga penggugat sebagai cessionaris seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan sesuai Penjelasan umum angka 8 UUHT. Apabila peralihan hak tanggungan tersebut didaftarkan, seharusnya ketika debitur wanprestasi cessionaris bisa langsung mengeksekusi jaminan hak tanggungan debitur tanpa perlu mengajukan gugatan ke pengadilan terlebih dahulu.³⁸ Namun disini penggugat tidak mendaftarkan peralihan hak tanggungan atas jaminan debitur tersebut, melainkan langsung memohon ke pengadilan untuk memerintahkan BPN melakukan balik nama atas jaminan tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui

1. jual beli,
2. tukar menukar,
3. hibah,
4. pemasukan dalam perusahaan
5. pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga tidak diatur bahwa akibat hukum dari pengalihan piutang secara cessie bisa menyebabkan beralihnya hak atas tanah yang dijamin debitur untuk menjamin pelunasan utangnya. Sehingga pengalihan piutang bank secara cessie tidak serta merta bisa

³⁷ Sri Handajani, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Satuan Rumah Susun* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014).

³⁸ Pasal 7 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

mengalihkan kepemilikan atas hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan dari kreditur lama ke kreditur baru.

Dalam hal ini penulis melihat adanya kekosongan hukum mengenai akibat hukum yang timbul dari pengalihan piutang bank secara cessie. Dimana tidak ada larangan atau sanksi bagi cessionaris yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan akibat cessie. Terlebih lagi memang diperbolehkan bagi siapapun Warga Negara Indonesia (WNI) yang ingin memohon ke pengadilan. Penggugat dalam Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Mdn memohon ke Pengadilan berdasarkan Pasal 621 KUH Perdata. Penggugat memang cessionaris yang membeli piutang bank sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga dari bukti-bukti yang diajukan akhirnya Pengadilan mengabulkan permohonan Penggugat. Dalam persidangan, debitur sebagai tergugat juga tidak pernah hadir dan melakukan pembelaan. Sampai akhirnya Debitur harus kehilangan haknya atas hak atas tanah yang dijadikan jaminan atas pelunasan utang debitur.

Penulis dalam penelitian ini bersikap netral, tidak membela pihak tertentu. Di satu sisi, pihak debitur melakukan wanprestasi dan tidak hadir serta tidak membela diri di hadapan pengadilan. Dimana prinsip dasar yang dianut adalah utang tetap harus dibayar. Di sisi lain, pihak cessionaris membeli piutang bank secara cessie dengan prosedur yang sesuai peraturan perundang-undangan. Namun eksekusi hak atas tanah yang dijaminakan oleh debitur tersebut bukan melalui eksekusi hak tanggungan melainkan putusan pengadilan.

Walaupun debitur memang pihak yang wanprestasi namun ia juga tetap berhak untuk dilindungi oleh hukum. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur adalah dengan mengajukan gugatan pada cessionaris apabila pihak debitur merasa dirugikan dan diperlakukan dengan tidak adil, dan masih kurangnya peraturan tentang cessie di dalam undang-undang.

Hal ini tentunya perlu menjadi perhatian dimana tindakan pengalihan piutang bank secara cessie yang memang sengaja dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dengan tujuan semata-mata ingin memperoleh kepemilikan atas obyek jaminan debitur. Maksudnya, ada niat tersembunyi dari seseorang yaitu ingin memiliki obyek jaminan debitur dengan cara membeli piutang bank, bukan dengan cara membeli obyek jaminan dari pelelangan umum. Alasannya karena cessie umumnya dijual bank dengan harga lebih murah dari utang tertunggak debitur, sedangkan jika membeli benda jaminan debitur melalui proses lelang, ada prosedur-prosedur yang harus dipenuhi, terlebih proses lelang membutuhkan waktu dan yang dinyatakan menjadi pembeli lelang adalah penawar tertinggi.

PENUTUP

Kesimpulan

Dalam perjanjian kredit antara Bank dan debitur akan ada kemungkinan debitur wanprestasi sehingga kreditur dapat mengalihkan piutangnya secara cessie kepada pihak lain. Akibat pengalihan piutang bank secara cessie tersebut bukan hanya hak tagih piutangnya saja yang beralih kepada kreditur baru melainkan beralih pula hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang dijaminakan.

Hakim mempertimbangkan bahwa penggugat merupakan pembeli cession yang beritikad baik dan melaksanakan kegiatan pembelian piutang Bank secara cession sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata. Pengalihan piutang dilakukan secara sah maka penggugat menjadi orang yang berhak atas hak atas tanah yang menjadi jaminan atas utang debitur.

Dalam perjanjian kredit setiap pihak berada dalam posisi yang sama rata sehingga para pihak wajib dilindungi oleh hukum. Setiap perikatan yang mengikat debitur yang kemudian menimbulkan utang atau kewajiban prestasi tertentu dijamin pemenuhannya oleh seluruh kekayaan milik debitur. Namun eksekusi dari jaminan debitur juga harus sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak serta merta kreditur bisa memiliki barang jaminan tersebut.

Saran

Dari pembahasan di atas penulis melihat adanya kekosongan hukum mengenai akibat hukum yang timbul dari pengalihan piutang bank secara cession. Dimana tidak ada larangan atau sanksi bagi cessionaris yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan akibat cession.

Hal ini tentunya perlu menjadi perhatian dimana ada niat tersembunyi dari seseorang yaitu ingin memiliki obyek jaminan debitur dengan cara membeli piutang bank, bukan dengan cara membeli obyek jaminan dari pelelangan umum. Sehingga penulis merasa perlunya aturan hukum yang lebih jelas mengenai akibat hukum dari peralihan piutang bank secara cession khususnya terhadap jaminan hak tanggungan yang memberikan perlindungan hukum baik bagi cessus, cedent, dan cessionaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Adistie, Novelia, and Jarkasi Anwar. "Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (Cession) Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan Milik Debitur." *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir* 1, no. 1 (2021): 93–117. doi:10.51825/yta.v1i1.11407.
- Arief, Sidharta. *Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Filsafat Hukum*. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Aulia, Gita Permata, and Endang Sri Kawuryan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cession Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 79–98. doi:10.30737/transparansi.v1i1.170.
- Beatrix, Gloria. "Perbedaan Akta Otentik Dan Akta Dibawah Tangan." *Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman*, 2021.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Cahyono, Akhmad Budi. "Cession Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama." *Lex Jurnalica* 2, no. 1 (2004): 13–20. <https://media.neliti.com/media/publications/17969-ID-cession-sebagai-bentuk-pengalihan-piutang-atas-nama.pdf>.
- Handajani, Sri. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Satuan Rumah Susun*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014.

- Hertanto, Dicky, Winanto Wiryomartani, and Daly Erni. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG." *Indonesian Notary*, 2018, 163–86.
- Iriawan, Wawan. *Cessie, Piutang Kredit, Hak Dan Perlindungan Bagi Kreditur Baru*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Manurung, Debora R.N.N. "Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Parate Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (2015): hal. 224.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Maurizkha, Vanessa, and Abdul Salam. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Peralihan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Piutang Melalui Cessie (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab Dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/Pdt/2011)" 1, no. 1 (2022).
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaya. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Padmasari, Widya. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 2, no. 1 (2018): 264–75.
- . "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 2 (2018): 264–75.
- Prasetyo, Teguh. *Hukum Dan Teori Hukum (Perspektif Teori Keadilan Bermartabat)*. Bandung: Nusa Media, 2019.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2018.
- Rahmadinata, Yogi. "Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur." *Recital Review* 4, no. 8.5.2017 (2022): 29.
- Sari, Puteri Natalia. "Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia." Universitas Indonesia, 2010.
- Satrio, J. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni, 1999.
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Setiono, Gentur Cahyo. "Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan." *Jurnal Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 1–18.
- Sitompul, Risma Wati, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi, and Alusianto Hamonangan. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN" 4, no. 4 (2022): 95–109.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 1998.
- Supriadi. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sutarno. *Aspek Hukum Dalam Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfa Beta, 2009.
- Tenritata, Agung La, Anita Afriana, and Nun Harrieti. "Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Legal Certainty Related To Transfer of Receivables (Cessie) in Home Ownership Loan Practice Reviewed From the Book,” no. 42 (n.d.): 327–40.