

PERALIHAN PIUTANG DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HAK TANGGUNGAN: STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 202/PDT/2021/PT DKI

Khopipah Indar Parawansah, Yetniwati, Raffles
Magister Kenotariatan, Universitas Jambi
e-mail: khopipahindar06@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk menganalisis pengaruh peralihan piutang terhadap hak tanggungan sebagai jaminan utang, khususnya dalam aspek kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. 2) Mengkaji akibat hukum dari pengalihan piutang terhadap keabsahan dan pelaksanaan hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, serta implikasinya terhadap pihak-pihak yang terlibat. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundangan-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conseptual*) dan pendekatan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menggunakan teori perjanjian, teori kepastian hukum, teori tanggungjawab. Data dikaji melalui studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta analisis terhadap putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan piutang yang tidak disertai pemberitahuan kepada debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, tidak mengikat debitur dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Dalam Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia kepada pihak ketiga tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur dinyatakan tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi ketentuan normatif, termasuk tidak adanya pelaksanaan pengikatan ulang terhadap hak tanggungan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan hak-hak debitur. Selain itu, proses pelaksanaan hak tanggungan oleh pihak ketiga menjadi tidak dapat dilaksanakan secara sah karena hilangnya hubungan hukum formal antara kreditur baru dengan objek jaminan. Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan pentingnya pemberitahuan debitur dalam proses *cessie*, serta perlunya prosedur hukum yang ketat dalam pengalihan piutang yang dijamin hak tanggungan agar tidak menimbulkan pelanggaran asas itikad baik dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Adapun saran yang diajukan yaitu agar setiap pengalihan piutang disertai pemberitahuan tertulis kepada debitur dan dilakukan pencatatan ulang atas hak tanggungan demi menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam praktik perbankan.

Kata kunci : Peralihan Piutang, Hak Tanggungan, Cessie, Debitur, Kepastian Hukum.

Abstract

*The objectives of this research are 1) To analyze the effect of transfer of receivables on mortgage rights as debt collateral, especially in the aspect of legal certainty for creditors and debtors. 2) To examine the legal consequences of the transfer of receivables on the validity and implementation of mortgage rights based on Decision Number 202/PDT/2021/PT DKI, as well as the implications for the parties involved. With these objectives, the problems discussed are 1) How is the effect of transfer of receivables in the context of mortgage rights as debt collateral. 2) What are the legal consequences of the transfer of receivables on the validity and implementation of mortgage rights in Decision Number 202/PDT/2021/PT DKI. With the formulation of these problems, this research uses normative juridical research with a statutory approach (*statue approach*), conceptual approach (*conceptual*) and case*

approach (case approach) using agreement theory, legal certainty theory, responsibility theory. The data is reviewed through a literature study of laws and regulations, legal doctrine, and analysis of relevant court decisions. The results show that the transfer of receivables that is not accompanied by notification to the debtor, as stipulated in Article 613 of the Civil Code, does not bind the debtor and has the potential to cause legal disputes. In Decision Number 202/PDT/2021/PT DKI, the transfer of receivables made by PT Bank UOB Indonesia to a third party without prior notification to the debtor was declared legally invalid because it did not fulfill the normative provisions, including the absence of re-binding of the mortgage. This creates legal uncertainty and harms the rights of the debtor. In addition, the process of exercising the mortgage rights by a third party cannot be legally implemented due to the loss of formal legal relationship between the new creditor and the collateral object. The conclusion of this research emphasizes the importance of debtor notification in the cessie process, as well as the need for strict legal procedures in the transfer of receivables secured by mortgage rights so as not to cause violations of the principle of good faith and legal protection for all parties. The suggestions made are that every transfer of receivables should be accompanied by written notification to the debtor and re-recording of mortgage rights in order to ensure legal certainty and justice in banking practice.

Keywords : *Transfer of Receivables, Mortgage Rights, Cessie, Debtor, Legal Certainty.*

A. Pendahuluan

Piutang merupakan aset penting yang dapat dimanfaatkan oleh kreditur sebagai sumber likuiditas atau tambahan modal. Mekanisme pengalihan utang atau yang sering disebut *cession* merupakan instrumen hukum yang memungkinkan kreditur mengalihkan hak utangnya kepada pihak ketiga, seperti lembaga keuangan atau investor lainnya. Sektor perbankan sebagai lembaga keuangan resmi mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga ini bertujuan untuk menjadi perantara (*financial intermediary*) antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*excess fund*) dan pihak yang kekurangan dana (*lack of fund*). Dengan cara ini, bank terlibat dalam kegiatan kredit dan menawarkan berbagai layanan. Bank merespons kebutuhan pendanaan dan meluncurkan mekanisme sistem untuk semua sektor perekonomian.¹

Menurut R. Subekti dalam bukunya hukum perjanjian menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.²

Dalam praktiknya, salah satu bentuk pengikatan jaminan yang umum digunakan oleh bank adalah melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat

¹ Muhammad Djumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 97.

² R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT merupakan syarat formal yang harus dipenuhi agar hak tanggungan dapat didaftarkan dan memperoleh kekuatan hukum penuh. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mewajibkan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan akta autentik, yaitu APHT, oleh PPAT.

Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, ditentukan bahwa APHT harus memuat secara jelas antara lain: identitas para pihak (pemberi dan penerima hak tanggungan), domisili hukum, uraian utang yang dijamin, nilai tanggungan, serta objek jaminan secara rinci. Keberadaan APHT sangat krusial karena berfungsi sebagai bukti sah pemberian hak tanggungan, serta menjadi dasar hukum untuk proses pendaftaran di Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Tanpa adanya APHT, hak tanggungan tidak dapat dilahirkan secara sah dan tidak dapat didaftarkan sebagai hak jaminan kebendaan. Maka dari itu, APHT memainkan peran penting dalam menjamin keamanan hukum hubungan antara kreditur dan debitur, khususnya jika terjadi wanprestasi dan proses eksekusi jaminan harus dilakukan. Dengan demikian, pemahaman mengenai peran dan isi APHT menjadi sangat penting dalam menganalisis validitas jaminan kredit dan keabsahan peralihan piutang dalam konteks hukum perbankan di Indonesia.

Di dalam bidang hukum privat, hukum perjanjian merupakan salah satu hal yang sangat penting dan dibutuhkan dalam hubungan-hubungan hukum berkaitan harta kekayaan yang dilakukan sehari-hari. Ketentuan ini telah diatur dalam BW (*Burgerlijke Wetboek*) yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dalam perjanjian tersebut.³

Perjanjian pinjaman ada 2 jenis, bisa dengan akta otentik dan di bawah tangan. Peranan akta autentik dalam pemberian kredit oleh bank sangatlah penting, sebab alat-alat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika ditinjau dari kekuatan pembuktian dalam undang-undang, berbeda halnya dengan surat-surat yang ditandatangani di bawah tangan. Namun dokumen akta di bawah tangan mempunyai kelemahan, yaitu orang yang menandatangani dapat dengan mudah menyangkal keaslian tanda tangannya, atau bahkan lebih. Sangat mudah untuk tidak mengakui adanya perbuatan hukum dalam perbuatan perdata.⁴

³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.1.

⁴ *Ibid*, hlm. 27-28.

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan harus mampu meningkatkan perannya dalam pertumbuhan perekonomian masyarakat, khususnya perannya dalam memberikan pembiayaan dalam bentuk pinjaman kepada perusahaan-perusahaan yang memerlukan modal untuk ini. Hal tersebut dikarenakan pertumbuhan ekonomi (*inheren*) berkaitan erat dengan kemajuan pembangunan nasional pada umumnya dan oleh karena itu bermanfaat bagi masyarakat.⁵

Kronologi Kasus Peralihan Piutang dan Hak Tanggungan (Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI) :

Kasus ini bermula dari hubungan kredit antara Linda Soetanto (Penggugat) dan PT Bank UOB Indonesia (Tergugat I). Pada 3 Agustus 2015, Linda menandatangani perjanjian kredit untuk pembelian properti sebesar Rp13,45 miliar dengan jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan. Selama beberapa tahun, Linda melaksanakan kewajiban pembayaran, namun pada 2018 mengalami keterlambatan pembayaran karena kesulitan keuangan.

Permohonan Restrukturisasi Kredit: Linda mengajukan restrukturisasi kredit beberapa kali antara Maret 2017 hingga Januari 2018. Namun, permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh Bank UOB. Ketika Linda mencoba melakukan pelunasan tunggakan pada Juli 2018, rekeningnya ternyata telah diblokir sepihak. Pengalihan Piutang (*Cessie*): Pada Juli 2018, Bank UOB mengalihkan hak tagih piutang kepada Ny. Cynthia (Tergugat II) melalui Akta Pengalihan Hak atas Tagihan. Linda baru diberitahu mengenai pengalihan tersebut setelah transaksi selesai, tanpa adanya persetujuan tertulis darinya, meskipun ia masih berusaha melunasi utangnya. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH): Linda menganggap pengalihan piutang tersebut melanggar hukum karena dilakukan tanpa prosedur yang benar. Ia menuntut pembatalan *cessie* dan meminta ganti rugi karena tindakan tersebut dianggap merugikan.⁶

Perbandingan Pasal dengan putusan pengadilan yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini Pasal 613 KUH Perdata mengatur mengenai pengalihan piutang (*cessie*), yang menyatakan bahwa penyerahan piutang atas nama dan hak-hak lain yang tidak bertubuh harus dilakukan dengan akta otentik atau di bawah tangan dan harus diberitahukan kepada debitur agar memiliki akibat hukum. Dalam konteks putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, permasalahan utama berkaitan dengan sah atau tidaknya pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia kepada Ny. Cynthia melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 37 tanggal 12 Juli 2018.

Putusan ini menyoroti apakah pengalihan piutang dilakukan sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata, terutama terkait pemberitahuan kepada debitur. Penggugat berargumen bahwa ia tidak diberitahu sebelumnya mengenai pengalihan piutangnya dan baru menerima

⁵ Afifah, N., & Haryanti, P., 2021, *Hakikat Peran Intermediasi Bank Syariah Bagi Masyarakat Pada Pt Bprs Lantabur Tebuireng Jombang*, Journal Of Islamic Economics Studies, 2(3), hlm. 160–173.

⁶ Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI.

pemberitahuan setelah transaksi dilakukan, yang menurutnya bertentangan dengan ketentuan dalam KUH Perdata. Selain itu, ada permasalahan terkait implikasi pengalihan piutang terhadap hak tanggungan, di mana penggugat berpendapat bahwa proses *cessie* tidak seharusnya dilakukan sebelum ia memperoleh salinan akta pengalihan piutang.

Berdasarkan isi putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, isu hukum utama dalam penelitian ini mengenai keabsahan peralihan piutang (*cessie*) terhadap hak tanggungan, perlindungan hukum bagi debitur, dan implikasi hukum peralihan piutang terhadap eksekusi hak tanggungan.

Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI menjadi ilustrasi konkret yang menarik mengenai bagaimana peralihan piutang dapat memengaruhi hak tanggungan dan hak-hak para pihak terkait. Dalam kasus tersebut, pengadilan harus mempertimbangkan beberapa prinsip hukum mendasar seperti itikad baik, kewajiban pemberitahuan, dan perlindungan hak pihak ketiga. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mengenai peralihan piutang dan implikasinya terhadap hak tanggungan, serta memberikan rekomendasi yang dapat berkontribusi pada pengembangan praktik hukum yang lebih baik dan berkeadilan.

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis normatif penelitian terhadap sejauh mana putusan pengadilan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI menerapkan hukum yang berlaku. Pendekatan yuridis pada hakekatnya menunjuk pada suatu ketentuan khusus yaitu ilmu hukum dogmatik. Ukuran yang digunakan untuk melihat atau menentukan apakah suatu permasalahan hukum konkret telah memenuhi kriteria yuridis atau tidak, harus dilihat dari 4 (empat) macam karakteristik, yaitu : dari sudut system ilmiahnya, system normatifnya, system pendekatannya dan dari system interprestasinya.⁷

Teknik pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam metode pendekatan perundang-undangan penelitian perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang- undangan.⁸

⁷ Bahder Johan Nasution, 2008 *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung , hlm. 89.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cet.4, Kencana, Jakarta , hlm.96.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.⁹

Objek kajian pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁰

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹¹ Objek kajian pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹²

Analisis Bahan Hukum dalam pengkajian ilmu hukum normatif, langkah atau kegiatan melakukan analisis mempunyai sifat yang sangat spesifik atau khusus, kekhususannya disini bahwa yang dilihat adalah apakah syarat-syarat normatif dari hukum itu sudah terpenuhi atau belum sesuai dengan ketentuan dan bangunan hukum itu sendiri.¹³

C. Pembahasan

Permasalahan hukum mengenai peralihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan melalui mekanisme *cessie* telah menjadi sorotan penting dalam praktik hukum perdata dan pembiayaan di Indonesia. Salah satu kasus yang merefleksikan kompleksitas tersebut dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, yang melibatkan sengketa antara debitur, bank sebagai kreditur awal, dan pihak penerima piutang (*cessionaris*). Kasus ini menjadi relevan untuk dianalisis karena menyangkut isu fundamental terkait keabsahan *cessie*, pentingnya pemberitahuan kepada debitur, serta status hak tanggungan setelah terjadinya pengalihan piutang.

Melalui pembahasan kasus ini, penulis berusaha menelaah bagaimana hukum positif di Indonesia, khususnya yang tertuang dalam Pasal 613 KUH Perdata dan Undang-Undang

⁹ *Ibid.*, hlm. 137.

¹⁰ *Op. Cit.*, hlm. 19.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 137.

¹² *Op. Cit.*, hlm. 19.

¹³ Bahder Nasution, *Op.Cit*, hlm. 87.

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diterapkan dalam praktik dan dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam memutus sengketa. Selain itu, kasus ini memberikan gambaran konkret mengenai perlindungan hukum bagi debitur dalam transaksi *cessie* yang berpotensi merugikan apabila tidak memenuhi ketentuan hukum secara formil maupun materil.

1. Keabsahan Pengalihan Piutang (*Cessie*) dalam Kasus Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI

Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI menjadi *landmark ruling* yang menguji konsistensi penerapan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata) dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pengalihan piutang (*cessie*). Putusan ini secara eksplisit menegaskan bahwa keabsahan *cessie* tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak, tetapi juga pada pemenuhan syarat formil seperti pemberitahuan kepada debitur dan kesesuaian dengan ketentuan hukum jaminan sebagai prasyarat untuk menciptakan kepastian hukum (*legal certainty*) dan melindungi hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik.

Isu utama yang menjadi fokus pembahasan dalam perkara ini adalah mengenai keabsahan tindakan pengalihan piutang oleh kreditor kepada pihak ketiga. Keabsahan tersebut harus ditelaah berdasarkan sistem hukum perdata Indonesia, terutama mengenai aspek formil pengalihan piutang dan perlindungan terhadap hak-hak debitur. Penilaian terhadap keabsahan ini menjadi sangat penting mengingat tindakan pengalihan dilakukan pada saat debitur menunjukkan iktikad baik untuk melunasi kewajibannya.

2. Analisis Validitas *Cessie* berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata

Dalam Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, salah satu permasalahan hukum utama adalah mengenai sah atau tidaknya pengalihan piutang (*cessie*) yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia kepada pihak ketiga (Ny. Cynthia) tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur (Linda Soetanto).

Berdasarkan fakta hukum yang terungkap, diketahui bahwa pengalihan piutang dilakukan melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 37 tanggal 12 Juli 2018. Namun, debitur baru mengetahui adanya *cessie* tersebut setelah proses pengalihan selesai dan bahkan ketika ia masih dalam proses menyelesaikan kewajiban pembayaran tunggakan.

Dalam konteks ini, tindakan kreditor (Bank UOB) dianggap telah mengabaikan kewajiban pemberitahuan kepada debitur yang menyebabkan pengalihan piutang menjadi

tidak memiliki akibat hukum terhadap debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUH Perdata.

Dengan demikian, berdasarkan putusan tersebut, jelas bahwa pemberitahuan kepada debitur merupakan elemen esensial dalam validitas *cessie*. Tanpa pemberitahuan, *cessie* tidak dapat dianggap mengikat terhadap debitur, dan segala tindakan hukum lanjutan oleh kreditor baru (misalnya eksekusi jaminan) dapat dinyatakan cacat hukum.

Dari seluruh uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pengalihan piutang melalui mekanisme *cessie* tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap debitur jika tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 613 KUH Perdata. Dalam hal ini, tidak dilakukannya pemberitahuan atau tidak adanya persetujuan tertulis dari debitur menunjukkan bahwa *cessie* tersebut belum sah secara hukum.

Selain itu, tindakan pengalihan piutang yang dilakukan dalam kondisi di mana debitur masih menunjukkan iktikad baik dan berusaha melunasi kewajibannya, tanpa memberi kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan tanggungannya, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Putusan ini menguatkan pentingnya prinsip perlindungan terhadap debitur sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungan perjanjian kredit. Di sisi lain, kreditor tidak dapat dengan serta merta mengalihkan piutangnya tanpa memperhatikan prosedur hukum yang berlaku. Oleh karena itu, perkara ini dapat dijadikan sebagai yurisprudensi penting untuk mempertegas bahwa setiap tindakan *cessie* harus memenuhi ketentuan formil agar berakibat hukum secara sah terhadap pihak debitur.

3. Pelaksanaan Hak Tanggungan Setelah *Cessie* dalam Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI

Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI menjadi studi kasus krusial dalam menguji konsistensi prinsip *accessoir* hak tanggungan pasca *cessie*, di mana pengadilan tingkat bandung ini menegaskan bahwa efektivitas eksekusi hak tanggungan tidak hanya bergantung pada keabsahan pengalihan piutang (*cessie*), tetapi juga pada pemenuhan syarat administratif pembaruan sertifikat hak tanggungan kepada pihak penerima pengalihan (*cessionaris*). Putusan ini mengungkap ketegangan antara asas *accessoir* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjamin hak jaminan mengikuti piutang dengan hambatan praktis seperti ketiadaan pendaftaran ulang hak tanggungan pasca-*cessie*. Analisis terhadap putusan ini tidak hanya

relevan untuk menilai kepatuhan hukum lembaga keuangan, tetapi juga menjadi refleksi atas urgensi sinkronisasi antara KUH Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan praktik pengalihan piutang di sektor finansial modern.

Pelaksanaan *cessie* oleh pihak bank berimplikasi pada terbentuknya hubungan hukum antara kreditur baru (*cessionaris*) dengan debitur (*cessus*). Dalam hubungan hukum tersebut, *cessionaris* memperoleh hak tagih atas piutang yang sebelumnya dimiliki oleh kreditur asal. Namun, dalam praktiknya, pengalihan piutang melalui mekanisme *cessie* tidak jarang menimbulkan konsekuensi hukum, khususnya ketika debitur melakukan wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya. Dalam kondisi demikian, kreditur baru (*cessionaris*) terpaksa harus menempuh upaya hukum untuk merealisasikan haknya atas objek jaminan.

Eksekusi terhadap objek agunan dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme hukum, seperti eksekusi dengan bantuan pengadilan, eksekusi parate (*parate executie*) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, atau melalui penjualan di bawah tangan (*underhand sale*) sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT. Pelaksanaan agunan tersebut pada dasarnya merupakan konsekuensi dari kedudukan hukum piutang *cessie* yang beralih secara penuh kepada kreditur baru, sehingga kreditur memiliki kewenangan untuk menagih dan mengeksekusi piutang tersebut layaknya pemilik asal.

Dalam konteks *cessie* sebagai bentuk jaminan, pengalihan piutang sering kali semula dimaksudkan hanya sebagai agunan atas kewajiban debitur. Namun dalam pelaksanaannya, proses *cessie* mengakibatkan peralihan hak milik atas piutang secara yuridis kepada *cessionaris*, sehingga kreditur baru memperoleh hak penuh untuk menuntut pelunasan utang secara langsung dari debitur. Hal ini menunjukkan bahwa *cessie* tidak hanya berfungsi sebagai sarana pemindahan hak tagih, tetapi juga memiliki efek hukum yang signifikan dalam memperkuat posisi kreditur dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur.

Pelaksanaan *cessie* oleh bank, yakni pengalihan piutang dari kreditur asal kepada pihak ketiga (*cessionaris*), pada dasarnya menimbulkan hubungan hukum baru antara kreditur baru (*cessionaris*) dan debitur (*cessus*). Dalam praktiknya, pengalihan tersebut tidak jarang melahirkan konsekuensi yuridis, terutama ketika debitur mengalami wanprestasi, yang memaksa *cessionaris* untuk merealisasikan haknya atas objek jaminan dengan berbagai mekanisme eksekusi, seperti eksekusi parate, *underhand sale*, atau melalui pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun *cessie* kerap diposisikan sebagai jaminan, secara hukum ia berdampak pada peralihan hak tagih secara penuh, sehingga *cessionaris* memiliki hak yang sama dengan kreditur asal untuk melakukan upaya eksekusi terhadap objek jaminan.

Hal ini tercermin secara nyata dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor

202/PDT/2021/PT DKI, di mana PT. Bank UOB Indonesia melakukan *cessie* atas piutang milik debitur (Ny. Linda Soetanto) kepada pihak ketiga (Ny. Cynthia) berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Tagihan No. 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat di hadapan notaris. Meskipun secara formil pengalihan telah dilakukan, namun dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa hukum karena debitur mengklaim tidak pernah mendapatkan pemberitahuan sebelumnya terkait peralihan tersebut.

Dalam perkara tersebut, penggugat menyatakan bahwa pengalihan *cessie* dilakukan tanpa komunikasi dan persetujuan debitur, bahkan saat debitur masih menunjukkan itikad baik untuk melakukan restrukturisasi maupun pelunasan utang. Debitur juga menolak keberlakuan *cessie* karena tidak memperoleh salinan akta dan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban secara langsung sebelum *cessie* dilaksanakan. Akibatnya, pengadilan menyatakan bahwa pengalihan *cessie* tersebut tidak memiliki akibat hukum terhadap debitur, karena tidak memenuhi unsur pemberitahuan sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang mewajibkan adanya pemberitahuan atau persetujuan dari debitur atas pengalihan hak tagih.

Putusan ini mempertegas bahwa dalam konteks pelaksanaan Hak Tanggungan setelah *cessie*, eksistensi hak eksekusi oleh kreditur baru harus didasarkan pada pelaksanaan *cessie* yang sah, termasuk pemenuhan syarat pemberitahuan dan prinsip kehati-hatian dalam transaksi kredit. Jika tidak dipenuhi, maka pelaksanaan jaminan oleh *cessionaris* dapat dianggap tidak sah, sebagaimana terjadi dalam kasus ini, di mana pencatatan pengalihan hak atas jaminan di BPN pun diperintahkan untuk dihapus karena dianggap belum memiliki dasar hukum yang sah.

Dengan demikian, pelaksanaan hak tanggungan setelah *cessie* harus memperhatikan validitas formil dan materil dari peralihan piutang itu sendiri, serta kepatuhan terhadap asas transparansi dan perlindungan terhadap hak-hak debitur, guna menghindari sengketa dan potensi gugatan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, pelaksanaan hak tanggungan setelah *cessie* harus memperhatikan validitas formil dan materil dari peralihan piutang itu sendiri, serta kepatuhan terhadap asas transparansi dan perlindungan terhadap hak-hak debitur, guna menghindari sengketa dan potensi gugatan perbuatan melawan hukum. Dalam Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, Pengadilan menyatakan bahwa perbuatan tergugat (PT Bank UOB Indonesia) dan penerima *cessie* (Ny. Cynthia) merupakan bentuk perbuatan melawan hukum karena pengalihan hak tagih tidak dilakukan sesuai ketentuan hukum, terutama karena tidak adanya pemberitahuan

sebelumnya kepada debitur dan masih adanya upaya pelunasan yang diajukan debitur sebelum *cessie* dilakukan¹⁴.

Mahkamah berpendapat bahwa pengalihan piutang (*cessie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPdata, hanya sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat apabila telah diberitahukan kepada debitur atau disetujui secara tertulis. Pengabaian terhadap kewajiban pemberitahuan ini tidak hanya menghilangkan kepastian hukum, tetapi juga membuka ruang untuk terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh kreditur asal yang mengalihkan hak tagih secara sepihak, tanpa memberi kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena itu, Mahkamah memerintahkan agar pencatatan *cessie* atas objek jaminan dihapus dari data Badan Pertanahan Nasional karena tidak sah menurut hukum¹⁵.

4. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan 202/PDT/2021/PT DKI

Dalam Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, Mahkamah menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terhadapnya masih dimungkinkan upaya hukum seperti *verzet*, *banding*, atau *kasasi*. Permintaan agar putusan dinyatakan serta-merta ini diajukan oleh pihak Penggugat dengan alasan kekhawatiran akan pengoperan objek jaminan kepada pihak ketiga selama proses hukum berjalan.

Hal ini sangat relevan dalam konteks pelaksanaan hak tanggungan setelah *cessie*, karena dalam kasus ini objek jaminan berupa tanah dan bangunan telah dibebani Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan pelunasan utang. Meskipun terjadi pengalihan piutang (*cessie*) dari Bank UOB Indonesia kepada pihak ketiga (Tergugat II), hak tanggungan sebagai *accessoir* dari perjanjian pokok tetap mengikuti utangnya, dan karenanya tetap dapat dilaksanakan oleh *cessionaris* sepanjang prosedurnya sah.

Namun, dalam perkara ini, Mahkamah menyatakan bahwa pengalihan piutang (*cessie*) tidak sah menurut hukum karena belum memenuhi ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, khususnya terkait tidak diberitahukannya *cessie* tersebut secara layak kepada debitur (Penggugat), yang kemudian berdampak pada belum sahnya pelaksanaan hak-hak turunan seperti eksekusi hak tanggungan oleh *cessionaris*.

Sehubungan dengan itu, permintaan agar putusan ini dapat dieksekusi serta-merta menjadi penting untuk mencegah pelaksanaan hak tanggungan yang dilakukan secara melawan hukum oleh *cessionaris* yang tidak sah. Putusan serta-merta menjadi bentuk perlindungan hukum preventif terhadap debitur agar objek jaminan tidak dialihkan secara

¹⁴ Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, hlm. 6–8.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 8.

sewenang-wenang atau dieksekusi sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) mengenai keabsahan *cessie* tersebut.

Dalam perkara Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memberikan pertimbangan hukum yang penting dalam menilai keabsahan pengalihan piutang (*cessie*) serta pelaksanaan hak tanggungan oleh kreditur baru (*cessionaris*). Adapun beberapa poin utama pertimbangan hakim dapat dianalisis sebagai berikut :

- a. Keabsahan *Cessie* Bergantung pada Pemberitahuan atau Persetujuan Debitur, Hakim menilai bahwa pengalihan piutang melalui Akta Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat oleh PT Bank UOB Indonesia (Tergugat I) kepada Ny. Cynthia (Tergugat II), tidak memiliki akibat hukum terhadap Penggugat (debitur) karena tidak ada pemberitahuan yang sah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 613 KUHPerdata. Pasal tersebut menegaskan bahwa pengalihan piutang atas nama tidak memiliki akibat hukum terhadap debitur sebelum adanya pemberitahuan atau persetujuan secara tertulis.

—Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. (Pasal 613 KUHPerdata). Dalam pertimbangan, hakim menyatakan bahwa Penggugat baru menerima pemberitahuan *cessie* secara formal pada 15 Mei 2019, hampir 10 bulan setelah akta *cessie* dibuat, padahal debitur masih menunjukkan iktikad baik untuk melunasi utang pada periode sebelum *cessie* dilakukan.

- b. Iktikad Baik Debitur Masih Terjaga saat *Cessie* Dilakukan

Hakim mempertimbangkan bahwa sebelum *cessie* dilakukan, Penggugat (debitur) telah beberapa kali mengajukan permohonan restrukturisasi kredit dan bahkan mencoba melunasi tunggakan, namun rekening debitur justru diblokir secara sepihak oleh bank. Tindakan bank dianggap tidak sejalan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan patut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa

—Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. (Pasal 1365 KUHPerdata)

Debitur juga telah mentransfer dana sebesar Rp505.000.000 untuk pelunasan pada Juli 2018, namun ditolak oleh bank, sehingga pelaksanaan *cessie* dianggap merugikan debitur yang masih dalam proses menyelesaikan kewajiban secara sah.

- c. Tidak Adanya Dasar Hukum untuk Melaksanakan Hak Tanggungan oleh *Cessionaris*

Putusan ini secara tegas menyatakan bahwa karena *cessie* belum sah secara hukum (belum diberitahukan secara layak), maka segala bentuk penguasaan atau eksekusi atas objek jaminan berupa Hak Tanggungan oleh *cessionaris* tidak memiliki dasar hukum yang sah. Akibatnya, hakim memerintahkan agar pencatatan *cessie* oleh Ny. Cynthia (Tergugat II) atas tanah jaminan dihapus dari BPN Jakarta Utara.

Menyatakan Transaksi Pengalihan Hak atas Tagihan Piutang (*Cessie*) yang terjadi antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT II berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018belum berakibat hukum bagi Penggugat.¹⁶

- d. Pentingnya Keseimbangan Hak dan Kewajiban dalam Hubungan Kreditur-Debitur
- Putusan ini menegaskan pentingnya menjaga keseimbangan hukum dalam hubungan antara kreditur dan debitur. Meski bank sebagai kreditur memiliki hak untuk mengalihkan piutangnya, namun tetap harus memperhatikan hak-hak debitur dan tidak boleh serta-merta melaksanakan hak eksekusi terhadap objek jaminan sebelum *cessie* dilakukan secara sah.

Dengan demikian, pertimbangan hakim dalam perkara ini sejalan dengan asas perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik, serta prinsip keadilan dalam transaksi keperdataan. Putusan ini juga memberikan preseden penting bahwa pelaksanaan hak tanggungan oleh pihak penerima *cessie* tidak dapat dilakukan jika *cessie* belum sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, dapat disimpulkan bahwa peralihan piutang (*cessie*) tidak secara otomatis serta-merta memberikan hak kepada *cessionaris* untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, kecuali jika peralihan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah, khususnya pemberitahuan kepada debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota.

Putusan tersebut menunjukkan bahwa ketidakpatuhan terhadap prosedur *cessie*, terutama dalam hal pemberitahuan kepada debitur, dapat berimplikasi serius terhadap keabsahan penguasaan dan eksekusi jaminan oleh kreditur baru. Meskipun secara formil piutang telah dialihkan melalui akta notaris, namun tanpa adanya pemberitahuan atau persetujuan tertulis dari debitur, maka peralihan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum

¹⁶ Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, hlm. 8.

terhadap debitur, dan oleh karenanya hak tanggungan yang melekat pada piutang tidak serta-merta dapat dieksekusi oleh kreditur baru.

Dengan demikian, dalam konteks hubungan hukum antara peralihan piutang dan hak tanggungan, dapat ditegaskan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisahkan dari keabsahan *cessie* itu sendiri. Jika *cessie* cacat secara hukum, maka eksekusi atas hak tanggungan pun menjadi tidak sah, sehingga mengancam asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap debitur.

Implikasi ini menjadi penting dalam praktik perbankan dan pembiayaan, karena menuntut kehati-hatian dalam setiap proses pengalihan piutang, termasuk pencatatan, pemberitahuan, dan transparansi kepada debitur, agar hak-hak atas jaminan tidak diperdebatkan di kemudian hari. Putusan ini juga menegaskan bahwa hak tanggungan bukan hanya jaminan material, tetapi juga terikat erat dengan prosedur hukum yang sah dalam peralihan piutang.

Sehingga pelaksanaan *cessie* terhadap hak tanggungan yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berpotensi menimbulkan persoalan hukum yang serius. Dalam praktiknya, hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan tidak dapat serta-merta dialihkan hanya melalui akta *cessie*, tanpa melalui mekanisme peralihan yang diatur secara khusus dalam UU HT, seperti pemberitahuan atau persetujuan dari pihak pemberi hak tanggungan dan pencatatan dalam buku tanah. Ketidaksesuaian tersebut mengakibatkan akta *cessie* kehilangan kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan, sehingga tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Pertama, dari sisi kreditur (cedent), penting untuk memastikan bahwa piutang yang akan dialihkan melalui *cessie* tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga seluruh hak kebendaan yang melekat—dalam hal ini hak tanggungan—dapat dialihkan secara sah. Kreditur harus terlebih dahulu memeriksa apakah perjanjian pokok antara kreditur dan debitur mengizinkan pengalihan piutang, dan bahwa tidak terdapat klausul yang membatasi hak tersebut. Selain itu, kreditur wajib memberikan pemberitahuan secara resmi kepada debitur mengenai adanya pengalihan piutang tersebut, sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 613 KUH Perdata, agar *cessie* tersebut memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga.

Kedua, debitur sebagai pihak yang berkewajiban membayar hutang, perlu diberi informasi yang jelas dan resmi mengenai pengalihan piutang, serta identitas pihak baru yang akan menjadi kreditur. Pemberitahuan ini tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga memiliki kekuatan hukum yang menentukan keabsahan *cessie* terhadap pihak ketiga. Debitur

juga perlu memberikan persetujuan tertulis jika dalam perjanjian awal disyaratkan demikian, khususnya apabila *cessie* juga melibatkan pengalihan hak tanggungan. Dengan demikian, debitur memiliki kepastian hukum mengenai siapa yang berhak menagih piutang dan kepada siapa pembayaran harus dilakukan.

Ketiga, pihak ketiga sebagai penerima *cessie* (*cessionaris*) harus memastikan bahwa akta *cessie* disusun secara notariil, memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, serta dilengkapi dengan dokumen pendukung yang menunjukkan bahwa hak tanggungan memang dapat dialihkan. Penerima *cessie* juga harus melakukan pencatatan perubahan kreditur dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam UU HT, untuk menjamin bahwa hak kebendaan (hak tanggungan) berpindah secara sempurna dan sah.

5. Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan terhadap peralihan piutang melalui mekanisme *cessie* dan implikasinya terhadap pelaksanaan hak tanggungan, khususnya dalam konteks Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, Peralihan Piutang terhadap Hak Tanggungan melalui *cessie* memiliki pengaruh langsung terhadap hak tanggungan karena sifat hak tanggungan adalah *accessoir*, yakni mengikuti utang pokok yang dijaminnya. Namun, pengalihan piutang baru memiliki kekuatan hukum terhadap debitur apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, yaitu dilakukan dengan akta dan telah diberitahukan atau disetujui secara tertulis oleh debitur. Tanpa pemberitahuan, hak kreditur baru (*cessionaris*) tidak dapat serta merta mengeksekusi hak tanggungan.

Keabsahan dan Pelaksanaan Hak Tanggungan Pasca *Cessie* Dalam perkara Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI, pengadilan menyatakan bahwa pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Bank UOB Indonesia kepada Ny. Cynthia tidak sah karena tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada debitur. Hal ini menegaskan bahwa syarat pemberitahuan sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata bukanlah formalitas semata, tetapi merupakan unsur penting untuk melindungi posisi hukum debitur. Akibatnya, pelaksanaan hak tanggungan oleh pihak *cessionaris* dianggap tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Urgensi Perlindungan Hukum dan Putusan Serta-Merta Penetapan bahwa putusan dapat dijalankan serta-merta dalam perkara ini mencerminkan perlindungan hukum preventif terhadap debitur

Penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan asas itikad baik dan prinsip kepastian hukum dalam setiap perjanjian dan peralihan hak kebendaan. *Cessie* yang dilakukan tanpa keterbukaan dan transparansi dapat menimbulkan kerugian pada pihak debitur dan berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan. Dalam hal ini, kewajiban untuk memberitahukan *cessie* kepada debitur tidak hanya berdasar hukum positif, tetapi juga merupakan pengejawantahan dari asas moral dalam kontrak.

B. Saran

Perlunya penegakan hukum mengenai prosedur *cessie* dalam UU Perbankan atau UU Hak Tanggungan mengingat praktik pengalihan piutang dalam sektor perbankan sangat umum terjadi, sudah sepatutnya terdapat pengaturan yang lebih tegas dan teknis dalam peraturan perundang-undangan, khususnya dalam UU Perbankan atau revisi atas UU Hak Tanggungan, mengenai prosedur *cessie* dan dampaknya terhadap objek jaminan, termasuk prosedur pemberitahuan kepada debitur. Bank dan Lembaga Keuangan harus mengedepankan transparansi dalam setiap proses pengalihan piutang Sebagai lembaga keuangan yang tunduk pada prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), bank wajib memastikan setiap proses *cessie* dilakukan dengan memenuhi unsur formal dan materil, termasuk pemberitahuan resmi kepada debitur.

Peningkatan peran Notaris dan PPAT sebagai pengawal asas kepastian hukum dalam setiap proses *cessie* yang melibatkan jaminan kebendaan, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat vital. Oleh karena itu, perlu ditegaskan kembali tanggung jawab notaris dalam memberikan penjelasan dan memastikan bahwa *cessie* dilakukan secara sah dan diketahui oleh semua pihak terkait, guna menghindari cacat hukum. Perluasan pemahaman hakim terhadap implikasi eksekusi hak tanggungan pasca *cessie* dalam memutus perkara terkait *cessie* dan hak tanggungan, hakim harus mempertimbangkan tidak hanya aspek yuridis normatif, tetapi juga kepatutan dan keseimbangan kepentingan hukum dari semua pihak. Penguatan pemahaman terhadap fungsi sosial dari jaminan kebendaan dapat mendorong lahirnya putusan-putusan yang lebih adil dan aplikatif.

Daftar Pustaka

BUKU

- Ariefulloh. 2021. *Cessie* dalam Sistem Hukum Jaminan Indonesia. Bandung: Refika Aditama.
- Asikin, Zainal. 2015. Pengantar Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers.
- Assidique, Jimly. 2012. Teori Hans Kelsen tentang Hukum. Jakarta: Konstitusi Pers Konpers,.
- Badrulzaman, Mariam Darus. 1994. Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, Mariam Darus. 2010. Hukum Jaminan di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, Mariam Darus. 2019. Hukum Perikatan dan Jaminan di Indonesia. Bandung: Alumni.
- Buku Pedoman Magister Kenotariatan FH Universitas Jambi. 2022. Pedoman Penulisan Tesis.
- Djumhana, Muhammad. 2012. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2003. Hukum Tentang Jaminan dan Jaminan Kreditur. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- HS. 2018. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. Penelitian Hukum. Cet. 4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Meliala, Djaja S.. 2007. Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan. Bandung: Nuansa Aulia.
- Miru, Ahmadi & Sakka Pati. 2020. Hukum Perjanjian. Jakarta : Sinar Grafika.
- Muchsin, H.. 2005. Ikhtisar Hukum Indonesia. Jakarta: Badan Penerbit Islam.
- Muhammad, Abdulkahir. 2001. Etika Profesi Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. Metode Penelitian Ilmu Hukum. Bandung: Mandar Maju.

- Nasution, Bahder Johan. 2014. Negara Hukum Dan Hak Asasi Manusia. Bandung: Mandar Maju.
- Pangesti, Shinta & Prilly Priscilia Sahetapy. 2023. Pendaftaran Hak Tanggungan. Tangerang Fakultas Hukum UPH.
- Parlindungan, A.P.. 1997. Komentat atas Undang-Undang Hak Tanggungan. Bandung: Mandar Maju.
- R. Setiawan. 1991. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Binacipta.
- R. Subekti. 1987. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- R. Subekti. 2001. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- R. Subekti. 2002. Hukum Jaminan. Jakarta: Intermasa.
- Rosaline. 2021. Perlindungan Hukum terhadap *Cessionaris* dalam Peralihan Piutang. Lex Renaissance.
- Salim HS & Erlies Septiana Nurbani. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi. Cet. 4. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim HS. 2020. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2022. Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Salim. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Jakarta: Sinar Grafika.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2008. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Suharnoko & Endah Hartati. 2005. Doktrin Subrogasi, Novasi, dan *Cessie*. Jakarta: FH UI.
- Suharnoko. 2012. Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Suryanto, T. 2021. Kebijakan Kredit dan Pengelolaan Risiko Piutang. Bandung: Alfabeta.
- World Bank Report. 2023. Blockchain for Land Registry: Lessons from Georgia and Sweden.

ARTIKEL ILMIAH

- Afifah, N., & Haryanti, P. “ Hakikat Peran Intermediasi Bank Syariah”. *Journal Of Islamic Economics Studies*, 2021.

- Ariefulloh. “ Analisis Yuridis Peralihan Piutang Melalui *Cessie*”. *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 8 No. 2, 2020.
- Arthur S. Hartkamp & Marianne dalam Ridwan Khairandy. “Makna, Tolok Ukur Iktikad Baik.” *Jurnal Hukum, Edisi Khusus*, 2009.
- Azhari. “Implikasi Yuridis Peralihan Hak Tagih terhadap Hak Tanggungan”. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28 No. 1, 2021
- Dewi & Hartono. “Aspek Yuridis Pengalihan Piutang”. *Jurnal Hukum dan Bisnis*, Vol. 5 No. 1, 2020.
- Faishal Muhammad. “Hak Kreditur Baru Atas Objek Hak Tanggungan”. *JISIP*, 2023.
- Fajarini. “ Implikasi Yuridis *Cessie* terhadap Hak Tanggungan. Jurnal Rechtsvinding, Kemenkumham RI”. *Jurnal Hukum Bisnis. Analisis Yuridis Pembatalan Hak Tanggungan oleh Pengadilan*, 2020.
- Kharisma, B. & Kurniawan, I.G.A. “ Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik”. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 2022.
- Pahlefi, Raffles, & Herlina Manik. “Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian”. *Gorontalo Law Review*, 2019.
- Rachmadayanti R., Gunadi A. “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Bisnis Utang Piutang”. *Syntax Literate*, 2023.
- Reval Pradana Putra & Trinas Dewi Hariyana. “ Pertanggungjawaban Debitur”. *WELFARE STATE Jurnal Hukum*, 2022.
- Sihabudin & Adhitama Edo. Hak Kreditur Dengan Tagihan Piutang Tertolak. *Arena Hukum*, 2023.
- Sugiarto. “Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Piutang dalam Pembiayaan Perbankan”. *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah, UIN Jakarta*, 2021.
- Tumbel, Trivena Gabriela Miracle. “Perlindungan Konsumen Jual Beli Online”. *Lex Et Societatis*, 2020.
- Yetniwati, Elita Rahmi & Hartati. “Peran Notaris Dalam Pembuatan Kontrak Bisnis”. *Jurnal Karya Abdi Masyarakat, Universitas Jambi*, 2019.

PERUNDANG-UNDANGAN

- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5491).

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

Republik Indonesia, Undang-Undang 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1998 Tentang Perbankan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3790).

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3632).

POJK Nomor 35/POJK.03/2018 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Usaha Perbankan.

SUMBER LAINNYA

https://nx-yz.blogspot.com/2019/06/momentum-terjadinya_perjanjiankontrak.html di akses pada tanggal 12 November 2024.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022, Pengalihan Hak Tagih dengan *Cessie*, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca_artikel/15372/Pengalihan-Hak-Tagih, diakses pada tanggal 21 Maret 2025.

Mahkamah Agung RI, 2023, Putusan dan Analisis *Cessie* dalam Perbankan, www.mahkamahagung.go.id, diakses 9 Maret 2025.

PUTUSAN PENGADILAN

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 202/PDT/2021/PT DKI.