KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN PADA PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)

T E S I S

Oleh :

SITI BELIA AULIA, S.H.
NIM. A2031221012

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK

2025

KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN PADA PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)

T E S I S

Telah Diuji Di Hadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan
Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

SITI BELIA AULIA, S.H.
NIM. A2031221012

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK

2025

KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN PADA PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Di Hadapan
Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Tanggal 06 Januari 2025

Oleh :

SITI BELIA AULIA, S.H.
NIM. A2031221012

Pembimbing I,

Dr. Hermansyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196305131988101001

Pembimbing II,

Dr. Budi Hermawan Bangun, S.H., M.Hum.
NIP. 197901292003121001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura,

Dr. Rommy Patra, S.H., M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas :

Nama : **SITI BELIA AULIA**
NIM : **A2031221012**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN PADA PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)**

Tesis Ini Telah Diuji dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 4579/UN22.1/TD.06/2024 Pada Hari Senin Tanggal, 06 Januari 2025

SUSUNAN TIM PENGUJI

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	**Dr. Hermansyah, SH., M.Hum.** **196305131988101001** **Pembina / Lektor Kepala / IV/a**	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	**Dr. Budi Hermawan Bangun, S.H., M.Hum.** **197901292003121001** **Pembina Tingkat 1/ Lektor Kepala /IV/b**	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	**Dr. Aktris Nuryanti, SH., M.Hum.** **196103031987032002** **Pembina Tingkat 1/ Lektor Kepala /IV/b**	Penguji I	
4	**Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum.** **195801061988101001** **Pembina / Lektor Kepala / IV/a**	Penguji II	
5	**Dr. Dien Novita, S.P., S.H., M.Kn.** **-** **Notaris/PPAT**	Penguji III	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura,

Dr. Rommy Patra, S.H., M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SITI BELIA AULIA

NIM : A2031221012

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 24 Desember 2024

Yang Menyatakan



Siti Belia Aulia

NIM.A2031221012

ABSTRAK

Pada praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh Bank tidak menutup kemungkinan sering terjadi kredit yang bermasalah atau sering disebut dengan kredit macet, salah satu solusi yang dilakukan oleh Bank selaku Kreditur untuk mengatasi kredit macet yaitu dengan pengalihan piutang *(Cessie)*. Namun disisi lain dengan adanya *Cessie* tersebut menimbulkan permasalahan lain, dalam penelitian ini dilakukan studi terhadap putusan pengadilan, penulis menemukan bahwa Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pemindahan hak milik atas objek jaminan, sehingga diperlukannya Putusan Pengadilan sebagai dasar hukum. Hal tersebut tentu merugikan bagi Kreditur Baru *(Cessionaris)*, sehingga Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)* tersebut dipertanyakan mengenai kesempurnaan dalam memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian bagi Kreditur Baru *(Cessionaris)*.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah "Bagaimana kepastian hukum terhadap akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris pada pemindahan hak milik atas objek jaminan?" dan "Bagaimana kekuatan pembuktian akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris sebagai dasar hukum pada pemindahan hak milik atas objek jaminan?". Tujuan penelitian dari penelitian ini adalah untuk mengungkap dan menganalisis kepastian hukum dan kekuatan pembuktian terhadap akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris sebagai dasar hukum pada pemindahan hak milik atas objek jaminan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, serta spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis.

Hasil penelitian menyatakan bahwa Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris tentu memberikan kepastian hukum, namun pada penggunaan dalam rangka untuk memperoleh kepemilikan hak milik atas tanah adalah tidaklah tepat, serta adanya prosedur-prosedur yang tidak dilaksanakan oleh para pihak dalam praktik *Cessie* sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, sehingga tidak dapat dilakukan pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan yang merupakan objek jaminan jika hanya berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)*. Karena itulah diperlukan Putusan Pengadilan untuk memenuhi kekuatan pembuktian Akta *Cessie* dalam Eksekusi Penjualan, sebagai dasar hukum yang menetapkan bahwa Kreditur Baru *(Cessionaris)* adalah penjual yang sah, dan memberikan izin bertindak sebagai penjual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun jika tidak terjadi suatu sengketa dan/atau dilakukan sesuai prosedur-prosedur *Cessie* menurut Undang-Undang, maka tidak diperlukan Putusan Pengadilan. Dengan demikian, diperlukan peran Notaris dalam membantu Kreditur Baru *(Cessionaris)* untuk memahami *Cessie*, dan sebaiknya Kreditur Baru *(Cessionaris)* juga melakukan peralihan Hak Tanggungan untuk memberikan kekuatan pembuktian dan kepastian hukum yang lebih kuat.

Kata kunci: Cessie; Akta Notaris; Pemindahan Hak Milik Atas Tanah.

ABSTRACT

In the practice of Household Loan Credit (KPR) facilitated by the Bank does not rule out the possibility of frequent problematic credit or Non Performing Loan (NPL), one of the solutions made by the Bank as a Creditor to overcome non performing loan is by Cessie. On the other hand, the existence of Cessie raises other problems, in this research conducted a study of Court Judgement, the researchers found that the Cessie Deed made by Notary cannot be used as the basis for transferring ownership rights of collateral object, so it needs a Court Judgement as the legal basis. This is certainly detrimental to the New Creditor (Cessionaris), so that the Cessie Deed is questioned regarding its perfection in providing legal certainty for the New Creditor (Cessionaris).

The problems in this research are "How is the legal certainty of the Cessie Deed made by Notary as a legal basis for the transfer of ownership rights on the object of collateral?" and "How is the evidentiary force of the Cessie Deed made by Notary as a legal basis for transfer of ownership rights on the object of collateral?". The research objectives of this study are to reveal and analyze the legal certainty and evindentiary force of the Cessie Deed made by a Notary for the transfer of ownership right on the object of collateral. The method used is normative juridical, which refers to legal norms contained in laws and regulations, as well as descriptive analytical research specifications.

The results of the research state that the Cessie Deed made by a Notary would provides legal certainty, but its use in order to obtain ownership of property rights over land is not appropriate, as well as the existence of procedures that are not carried out by the parties in the practice of Cessie as stipulated in the Legislation, so that the transfer of property rights over land and buildings which are objects of collateral cannot be carried out if only based on the Cessie Deed. That is why the Court Judgement is needed to fulfill the evidentiary force of the Cessie Deed for the Sale Execution, the Court Judgement as a legal basis stipulated the New Creditor (Cessionaris) is a valid or legitimete seller, and granted the permission to act as a seller in front of a Land Deed Official (PPAT). However, if there is no dispute and it is implemented in accordance with the Cessie procedures, then the Court Judgement is not needed. Therefore, the role of Notary is needed to help the New Creditor (Cessionaris) to understand the Cessie, and preferably for the New Creditor (Cessionaris) also transfer the Mortgage Right to provide stonger evidetiary strength and legal certainty.

Keywords: Cessie; Notarial Deed; Transfer of Ownership Right.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya yang tiada henti, yang telah memberikan penulis kekuatan dan kemampuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul : **"KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN PADA PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)".**

Tesis ini disusun untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak. Alhamdulillah atas izin Allah SWT Tesis ini dapat terselesaikan, dalam usaha penulis menyelesaikan Tesis ini banyak rintangan dan hambatan yang dihadapi. Namun berkat bantuan dari berbagai pihak, maka semua hambatan tersebut dapat penulis atasi dengan baik.

Untuk itu pada kesempatan ini, dengan kerendahan hati penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb., selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
3. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;

4. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
5. Bapak Dr. Hermansyah, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak sekaligus Dosen Pembimbing I dalam penelitian Tesis ini yang turut pula memberikan petunjuk, bimbingan serta arahan dengan kesabaran dan kebijaksanaan demi kesempurnaan Tesis ini;
6. Bapak Dr. Budi Hermawan Bangun, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II dalam penelitian Tesis ini yang turut pula memberikan petunjuk, bimbingan serta arahan dengan kesabaran dan kebijaksanaan demi kesempurnaan Tesis ini;
7. Ibu Dr. Hj. Aktris Nuryanti, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat berharga demi kesempurnaan Tesis ini;
8. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat berharga demi kesempurnaan Tesis ini;
9. Ibu Dr. Dien Novita, S.P., S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji III yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat berharga demi kesempurnaan Tesis ini;
10. Bapak Dr. Ibrahim Sagio, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama menempuh perkuliahan;

11. Bapak dan Ibu Dosen yang telah mengajar, mendidik, dan memberi ilmu berharga yang tak terhingga selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
12. Bapak dan Ibu Karyawan, Staff Akademik, serta Staff Tata Usaha yang ada di lingkungan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
13. Bapak Vincentius Joko A. Yeo, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kota Pontianak yang telah bersedia diwawancarai dan memberikan pendapat terkait penelitian ini;
14. Seluruh Staff Kantor Notaris yang telah mendukung, mengarahkan, dan membantu penulis dalam melakukan penelitian ini;
15. Ibu Muzia Amanda, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kota Pontianak yang telah bersedia diwawancarai dan memberikan pendapat terkait penelitian ini;
16. Bapak Dr. H. Akhmad Fijiarsyah Joko Sutrisno, S.H., M.H., selaku Ketua Pengadilan Negeri Pontianak;
17. Bapak Deny Ikhwan, S.H., M.H., selaku Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Pontianak yang telah bersedia diwawancarai dan memberikan pendapat terkait penelitian ini;
18. Seluruh Staff Kantor Pengadilan Negeri Pontianak yang telah mendukung, mengarahkan, dan membantu penulis dalam melakukan penelitian ini;
19. Seluruh Mahasiswa/i Magister Kenotariatan Angkatan VI, yang telah senantiasa membantu dan memberikan semangat kepada penulis selama menempuh perkuliahan;

20. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Edi Aswan dan Ibunda Wuri Mutiar Handayani yang telah merawat, membesarkan, dan tidak pernah berhenti untuk selalu memberikan yang terbaik. Terimakasih atas cinta, kasih sayang, serta do'a yang tiada henti diberikan untuk kesuksesan penulis;
21. Seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Rafif Athallah yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis, serta yang telah menjadi sandaran dan tempat penulis menumpahkan keluh kesah;
22. Sahabat seperjuangan selama perkuliahan Sheila Aprianti dan Muthia Fidyah Ningrum yang selalu bersedia memberikan bantuan dikala penulis membutuhkan pertolongan, memberikan dukungan dan semangat, dan berkenan membersamai penulis;
23. Seluruh anggota *boygrup Seventeen* dan *ATEEZ*, terutama untuk Lee Seok Min dan Choi San yang selalu menghibur dan memberikan dukungan serta menginspirasi penulis secara tidak langsung melalui karya-karyanya.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat serta mampu memberikan sumbamgam ilmu bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Keperdataan dan Kenotariatan, serta bagi semua pihak yang membaca.

Pontianak, 06 Januari 2025

Siti Belia Aulia
NIM.A2031221012

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN.....
HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DALAM .....
HALAMAN PERSETUJUAN .....
HALAMAN PENGESAHAN.....
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....
ABSTRAK iii
***ABSTRACT*..... ii**
KATA PENGANTAR..... iii
DAFTAR ISI..... vii
DAFTAR LAMPIRAN x

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang..... 1
1.2 Perumusan Masalah..... 9
1.3 Keaslian Penelitian 10
1.4 Tujuan Penelitian..... 14
1.5 Manfaat Penelitian..... 14
1.6 Kerangka Pemikiran 15
1.6.1 Kerangka Teoritik..... 15
1.6.2 Kerangka Konseptual..... 19
1.7 Metode Penelitian..... 22
1.7.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian 22
1.7.2 Spesifikasi Penelitian..... 23
1.7.3 Sumber Bahan Hukum..... 24
1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 26
1.7.5 Teknik Analisis Bahan Hukum 27
1.7.6 Sistematika Penulisan 28

BAB II TINJAUAN MENGENAI KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN

2.1 Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum 30
2.1.1 Pengertian Kepastian Hukum..... 30
2.1.2 Kepastian Hukum Terhadap Akta *Cessie* Pada Pengalihan Piutang *(Cessie)* dalam Proses Pemindahan Hak Milik atas Objek Jaminan..... 33
2.2 Tinjauan Umum tentang Notaris dan Akta Notaris 37
2.2.1 Pengertian Notaris dan Akta Notaris..... 37
2.2.2 Kewajiban dan Kewenangan dalam Menjalankan Jabatan Notaris..... 42
2.2.3 Jenis-jenis Akta Notaris 48
2.2.4 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris..... 51
2.3 Tinjauan Umum tentang Pengalihan Piutang *(Cessie)* 56
2.3.1 Pengertian Pengalihan Piutang *(Cessie)* 56
2.3.2 Pengalihan Piutang *(Cessie)* sebagai Perjanjian 60
2.3.3 Syarat-Syarat Pengalihan Piutang *(Cessie)*..... 63
2.3.4 Penyelesaian Kredit Macet dengan Pengalihan Piutang *(Cessie)*..... 68
2.4 Tinjauan Umum tentang Pemindahan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Melalui *Cessie* 74
2.4.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan 74
2.4.2 Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan..... 80
2.4.3 Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan yang Dibebankan Hak Tanggungan Beralih Karena *Cessie* 85
2.4.4 *Cessie* sebagai Dasar Pemindahan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan 90

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Akta Pengalihan Piutang *(Cessie)* sebagai Kepastian Hukum terhadap Kreditur Baru *(Cessionaris)* pada Pemindahan Hak Milik atas Objek Jaminan. 94

3.2 Analisis Kekuatan Pembuktian Akta Pengalihan Piutang *(Cessie)* yang Dibuat oleh Notaris sebagai Dasar Hukum pada Pemindahan Hak Milik atas Objek Jaminan. 102

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....111

4.2 Saran.....112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

I. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 69.Pdt.G/2019/PN.Ptk.

II. Surat Permohonan Penelitian Tesis kepada Pengadilan Negeri Pontianak.

III. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Pengadilan Negeri Pontianak.

IV. Hasil Wawancara Hakim Pengadilan Negeri Pontianak.

V. Surat Permohonan Penelitian Tesis kepada Notaris Muzia Amanda, S.H., M.Kn.

VI. Hasil Wawancara Notaris Muzia Amanda, S.H., M.Kn.

VII. Surat Permohonan Penelitian Tesis kepada Notaris Vincentius Joko A. Yeo, S.H., M.Kn.

VIII. Hasil Wawancara Notaris Vincentius Joko A. Yeo, S.H., M.Kn.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi yang semakin pesat akan mempengaruhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Pemerintah mempunyai peran untuk menyediakan dan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Pemerintah mengeluarkan peraturan-peraturan yang bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat sebagai warga negara yang memiliki hak untuk membuat perjanjian dengan pihak lain dalam sebuah perjanjian. Perjanjian tersebut menjadi perantara yang akan ditujukan kepada Lembaga Jasa Keuangan melalui kegiatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang akan difasilitasi oleh Bank.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh Bank tersebut pada umumnya dilaksanakan dengan mengadakan suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian tersebut terdiri atas perjanjian pokok, yaitu berupa perjanjian utang piutang yang diiringi dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh Debitur. Jaminan yang diberikan dapat berupa jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, dalam pelaksanaan kredit biasanya lebih sering digunakan berupa jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Hak Tanggungan.

Jika suatu perjanjian tidak dilaksanakan dengan semestinya akan menimbulkan masalah, dalam kegiatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak menutup kemungkinan sering terjadi kredit yang bermasalah, didalam dunia perbankan sering disebut dengan kredit macet atau *Non Performing Loan* (NPL). Menurut data Statistik Perbankan Indonesia pada Bulan Desember 2023 yang dipublikasi oleh Otoritas Jasa Keuangan Indonesia, adapun pembiayan kredit Bank umum kepada pihak ketiga bukan Bank guna pembiayaan kredit rumah tangga untuk pemilikan rumah tangga pada Provinsi Kalimantan Barat yaitu sebesar Rp 9.125.000.000.000,00 (sembilan triliun seratus dua puluh lima miliar rupiah), dengan kredit yang bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) sebesar 2,06 % yaitu sejumlah Rp 188.000.000.000,00 (seratus delapan puluh delapan mililar rupiah).[1]

Pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali *(rescheduling)*, persyaratan kembali *(reconditioning),* dan penataan kembali *(restructuring)*.[2] Penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelamatan kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda

---

[1] Otoritas Jasa Keuangan Indonesia, 2024, *Statistik Perbankan Indonesia*, Vol. 22, No. 1, Jakarta, hlm. 120. STATISTIK PERBANKAN INDONESIA - DESEMBER 2023.pdf (ojk.go.id) Diakses pada tanggal 5 Maret 2024.

[2] Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta : Kencana, hlm. 76.

jaminan.[3] Dan salah satu solusi yang disarankan oleh Bank sebagai Kreditur pada kasus ini yaitu dengan pengalihan piutang *(Cessie)*, berdasarkan pengalihan tersebut segala hak dan kewajiban yang berhubungan dengan perjanjian kredit secara hukum akan berpindah kepada Kreditur Baru *(Cessionaris)*.

Pengalihan hak tagih utang atau yang dikenal juga dengan kata *Cessie* adalah suatu pengalihan atau pengoperan hak tagih. *Cessie* mempunyai sifat yang dualistis, maksudnya ialah *Cessie* dapat dipandang dari dua sudut yang berbeda, yaitu dari sudut pandang hukum benda dan dari sudut pandang hukum perikatan. *Cessie* diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata yang merupakan bagian dari Buku Kedua KUHPerdata yang mengatur mengenai kebendaan yang menjelaskan bahwa "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujui secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya: penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu" dan dilihat dari sudut pandang hukum perikatan, *Cessie* dapat dikategorikan sebagai suatu lembaga dan sarana hukum untuk terjadinya pergantian Kreditur.[4]

---

[3] Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank,* Bandung : Alfabeta hlm. 266.

[4] Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penetapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 186.

Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdata adalah hak tagih yang timbul dari adanya hubungan hukum pinjam-meminjam uang dari suatu kegiatan penyaluran fasilitas kredit antara Bank selaku Kreditur dengan Debiturnya. Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang atau dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak tiga dengan cara *Cessie*.[5]

Dengan pengalihan piutang *(Cessie)* tersebut maka hak Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga. Pihak ketiga yang dimaksud merupakan Kreditur Baru *(Cessionaris)* yang menerima pengalihan piutang. Hal ini diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu :

> "Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *Cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditur yang baru."[6]

Cessie di dalam pelaksanaannyaa sesuai dengan pengertian yang telah dijabarkan sebelumnya, memberikan suatu hubungan hukum dalam 3 (tiga) kategori, yaitu :

1. Hubungan antara Kreditur Lama *(Cedent)* dengan Debitur *(Cessus)*;
2. Hubungan anrara Kreditur Lama *(Cedent)* dengan Kreditur Baru *(Cessionaris)*;
3. Hubungan antara Debitur *(Cessus)* dengan Kreditur Baru *(Cessionaris)*.[7]

---

[5] Puteri Nataliasari, 2010, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 15.

[6] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 16 Ayat (1).

[7] J. Satrio, 1991, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung : Alumni, hlm. 25.

Berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata disebutkan bahwa pengalihan hak tagih atas nama *(Cessie)* tersebut harus dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis, baik berupa akta autentik maupun akta dibawah tangan. Akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris yaitu berupa akta pengalihan hak atas piutang yang disebut dengan Akta *Cessie.* Dengan demikian, Akta *Cessie* yang dibuat di hadapan Notaris tersebut merupakan bukti bahwa telah beralihnya piutang yang dijaminkan kepada Kreditur Baru karena hukum.

Akibat hukum setelah pengalihan piutang *(Cessie)* tersebut serta pelunasan kepada Bank selaku Kreditur Lama *(Cedent),* Kreditur Baru *(Cessionaris)* memiliki hak tagih dan hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut kepada Debitur *(Cessus).* Sebagaimana tertera dalam perjanjian kredit berdasarkan pengalihan piutang *(Cessie)*, beralihnya piutang dari Bank selaku Kreditur Lama *(Cedent)* kepada pihak ketiga selaku Kreditur Baru *(Cessionaris),* yang diikuti dengan seluruh hak yang harus dipenuhi oleh Debitur *(Cessus)*.

Dengan kaitan penelitian ini, maka penulis akan membahas putusan tingkat pertama Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara dengan registrasi Nomor : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk. Dalam perkara tersebut, diketahui bahwa Debitur *(Cessus)* menandatangani Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak sebagai Kreditur *(Cedent)*, dengan Perjanjian Kredit Nomor 00042-01-01-003576-6 tertanggal 27 Juli 2009 dihadapan Widiansyah, S.H., selaku Notaris di Kota Pontianak.

Kemudian pada tanggal 27 Agustus 2009, Debitur *(Cessus)* membeli sebuah rumah dan tanah yang terletak di Jalan Tanjung Raya 2, Komplek Cendana Permai 2, Blok A Nomor 25, Desa Saigon, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, dari PT. Lamboy Pustaka Agung melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak, dengan Jumlah Kredit sebesar Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), dengan Sertipikat Hak Milik No.3759 Desa Saigon Kecamatan Pontianak Timur, Gambar Situasi No.607/Saigon/2006, dengan luas tanah 166 M^2 (seratus enam puluh enam meter persegi) tertanggal 21 November 2006.

Adapun fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur *(Cessus)* dari PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak sebagai Kreditur *(Cedent)*, sebagai berikut :

- Jenis Kredit : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
- Plafond Kredit : Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah)
- Jangka Waktu : 180 bulan
- Bunga Kredit : 13.50% per tahun
- Angsuran Kredit : Rp 1.190.700,00 (satu juta seratus sembilan puluh ribu tujuh ratus rupiah)
- Penggunaan Kredit : Pembiayaan untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya di Jalan Jalan Tanjung Raya 2, Komplek Cendana Permai 2, Blok A No.25 Pontianak
- Agunan Kredit : Sertipikat Hak Milik No.3759 Desa Saigon Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak
- Lokasi Agunan : Jalan Tanjung Raya 2, Komplek Cendana Permai 2, Blok A Nomor 25, Desa Saigon, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak.[8]

[8] Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk.

Namun terhitung selama 40,22 bulan sejak bulan November 2015 hingga bulan Februari 2019 (rekening koran), Debitur *(Cessus)* tidak melakukan pembayaran angsuran bulanan kredit kepada PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak sebagai Kreditur *(Cedent)*, yang mana tindakan tersebut merupakan tindakan wanprestasi/cidera janji. Terhitung jumlah utang Debitur *(Cessus)* sampai dengan bulan April 2019 yaitu sebesar Rp 120.811.623,00 (seratus dua puluh juta delapan ratus sebelas ribu enam ratus tiga rupiah) kepada PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak.

Karena tindakan wanprestasi tersebut atau yang dikenal dalam perbankan kredit macet yang dilakukan oleh Debitur *(Cessus)* terhadap PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak, maka dilakukan pengalihan piutang dan telah ditandatangani Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)* No. 61 dan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 60 antara PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk, Kantor Cabang Pontianak selaku Kreditur Lama *(Cedent)* dengan Penggugat selaku Kreditur Baru *(Cessionaris)* di hadapan Johatmer Simanungkalit S.H., M.Kn. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pontianak.

Berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)* No. 61 dan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 60, bahwa telah dilakukan pembayaran/pelunasan atas piutang yang dibuktikan dengan Pelunasan Hutang No. 240/Ptk.II/LS/II/2019, dan setelah pelunasan tersebut Penggugat selaku

Kreditur Baru *(Cessionaris)* akan melakukan pemindahan hak milik atas objek jaminan atas tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi kepemilikan tanah dan bangunan masih dalam kepemilikan Tergugat selaku Debitur *(Cessus)* yang tidak diketahui secara pasti keberadaan tempat tinggalnya. Dan telah dilakukan upaya dengan mengirim Surat Peringatan Satu, Kedua, dan Ketiga kepada Tergugat selaku Debitur *(Cessus)*, serta telah dilakukan upaya pencarian dengan cara berkoordinasi dengan Ketua Rukun Tetangga tempat domisili Tergugat selaku Debitur *(Cessus)*, namun Tergugat selaku Debitur *(Cessus)* tidak dapat ditemukan. Sehingga Penggugat sekaligus selaku Kreditur Baru *(Cessionaris)* berniat melakukan Eksekusi Penjualan terhadap tanah dan bangunan tersebut, dengan hasil penjualan akan digunakan sebagai sarana untuk memenuhi prestasi dari Tergugat selaku Debitur *(Cessus)* yang belum terlaksana.

Namun untuk keperluan Eksekusi Penjualan tersebut diperlukannya keputusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa Penggugat sekaligus Kreditur Baru *(Cessionaris)* adalah sebagai Penjual yang sah. Hal tersebut tentu merugikan bagi Kreditur Baru *(Cessionaris)* atau pembeli *Cessie*, sehingga Akta Pengalihan Hak atas Tagihan *(Cessie)* tersebut dipertanyakan mengenai kesempurnaan dalam kekuatan pembuktian akta dan memberikan kepastian hukum bagi Kreditur Baru *(Cessionaris)* atau pembeli *Cessie.* Hal inilah yang melatarbelakangi penulis untuk meneliti kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang telah berkuatan hukum tetap *(in krach)*.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis bermaksud untuk mengadakan penelitan dan melakukan pembahasan lebih lanjut dalam bentuk tulisan ilmiah berupa Tesis dengan judul : **"KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PADA PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS OBJEK JAMINAN PADA PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)".**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian yang dituangkan dalam latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam Tesis ini. Adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris pada pemindahan hak milik atas objek jaminan?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris sebagai dasar hukum pada pemindahan hak milik atas objek jaminan?

1.3 Keaslian Penelitian

Penelitian hukum berupa Tesis dengan judul **"Kepastian Hukum Akta Pengalihan Piutang *(Cessie)* Yang Dibuat Oleh Notaris Pada Pemindahan Hak Milik Atas Objek Jaminan Pada Putusan Pengadilan (Studi Putusan Nomor : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk)"** bukan merupakan penelitian duplikasi atau

plagiasi dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis lain, karena hasil penelitian ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis sendiri.

Dalam hasil penelusuran penulis, ditemukan penelitian sebelumnya yang memiliki substansi penelitian serupa sebagai pembanding, tetapi pada dasarnya penulisan Tesis yang penulis lakukan terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya, antara lain sebagai berikut :

1. Danar Raditya Aji, NIM : 031624253052, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Tahun 2019.
    a. Judul : Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadillan Terkait Peralihan Piutang Secara *Cessie*.
    b. Rumusan Masalah
        1) Apakah piutang yang dijaminkan hak tanggungan beralih karena *Cessie* yang harus didaftarkan ke kantor pertanahan?
        2) Apakah perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik objek jaminan?[9]
    c. Perbedaan Penelitian

        Berdasarkan Tesis Danar Raditya Aji, penelitian ini membahas mengenai pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan

[9] Danar Raditya Aji, 2019, *Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Terkait Peralihan Piutang Secara Cessie*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga, hlm. 6.

berdasarkan putusan pengadilan dalam pengalihan piutang *(Cessie)*, yang mengakibakan beralihnya pemegang hak terhadap tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga yaitu pembeli *Cessie*. Akan tetapi pembeli *Cessie* dalam hal ini Kreditur Baru menginginkan untuk memiliki tanah dan bangunan yang merupakan objek dari jaminan.

Pemindahan hak milik yang terjadi karena *Cessie* untuk dapat dilaksanakan pemindahan tersebut seutuhnya, pembeli *Cessie* atau Kreditur Baru *(Cessionaris)* membutuhkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah dalam hal kepengurusan tanah. Namun Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mau menerima Akta *Cessie* saja sebagai dasar untuk peralihan nama di sertipikat hak milik, sehingga pembeli *Cessie* atau Kreditur Baru *(Cessionaris)* harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu, agar dari ketetapan Pengadilan Negeri tersebut yang menjadi dasar peralihan nama di sertipikat hak milik.

Dalam penelitian ini memiliki persamaan yang membahas mengenai Akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris yang digunakan dalam pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan sebagai objek jaminan dalam pengalihan piutang *(Cessie)*, tetapi yang akan penulis bahas dalam penelitian ini berbeda karena penulis akan berfokus mengenai kepastian hukum dan kekuatan pembuktian terhadap akta

pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris pada proses pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan sebagai objek jaminan. Dengan demikian, maka topik penelitian yang penulis lakukan adalah benar dan asli.

2. Carine, NPM : 1306495183, Mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, Tahun 2016.
   a. Judul : Analisis Penggunaan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak *(Cessie)* Dalam Rangka Memperoleh Kepemilikan Atas Tanah.
   b. Rumusan Masalah
      1) Bagaimana aspek hukum *Cessie* dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak *(Cessie)* dalam rangka memperoleh kepemilikan atas tanah?
      2) Bagaimana tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya yang dinyatakan cacat hukum karena perbuatan hukum dalam akta tersebut batal demi hukum?
      3) Bagaimana kegunaan akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat Notaris bagi penerima hak dalam rangka memperoleh kepemilikan atas tanah?[10]
   c. Perbedaan Penelitian

      Berdasarkan Tesis Carine, penelitian ini membahas mengenai kegunaan dari akta pemindahan dan penyerahan hak

[10] Carine, 2016*, Analisis Penggunaan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) Dalam Rangka Memperoleh Kepemilikan Atas Tanah*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 9.

(Cessie) yang dibuat oleh Notaris yang digunakan dalam rangka memperoleh kepemillikan hak atas tanah, bahwa ditemukan beberapa akta tersebut digunakan sebagai bukti diperolehnya berdasarkan akta pemindahan dan penyerahan hak *(Cessie)*. Padahal seperti yang diketahui dan dipahami bahwa *Cessie* adalah suatu penyerahan piutang atas nama.

Akta pemindahan dan penyerahan hak *(Cessie)* sama sekali tidak memuat aspek hukum *Cessie* dan bahkan objek yang dialihkan adalah hak keperdataan atas tanah bukan piutang atas nama, sehingga akta pemindahan dan penyerahan hak *(Cessie)* tidak bisa disamakan atau disebut dengan akta *(Cessie)* dan tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Dengan demikian, akta pemindahan dan penyerahan hak *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris berfungsi sebagai kuasa mutlak/sempurna pada saat melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam penelitian ini memiliki persamaan yang membahas mengenai Akta *Cessie* yang dibuat oleh Notaris yang digunakan dalam pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan pemindahan hak milik, tetapi yang akan penulis bahas dalam penelitian ini berbeda karena penulis akan berfokus mengenai dan kekuatan pembuktian terhadap akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris pada proses pemindahan hak milik atas tanah dan

bangunan sebagai objek jaminan. Dengan demikian, maka topik penelitian yang penulis lakukan adalah benar dan asli.

1.4 Tujuan Penelitian

Agar penelitian ini dapat tercapai sesuai dengan sasarannya, maka perlu dirumuskan tujuan penelitian. Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang hendak penulis capai dalam penulisan Tesis ini, diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengungkapkan dan menganalisis kepastian hukum terhadap akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris pada pemindahan hak milik atas objek jaminan.
2. Untuk mengungkapkan dan menganalisis kekuatan pembuktian akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris sebagai dasar hukum pada pemindahan hak milik atas objek jaminan.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat Teoritis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran, ilmu pengetahuan, serta pemahaman dalam mengembangkan kajian Ilmu Hukum, baik berupa konsep, metode ataupun teori dalam perlindungan hukum terhadap Kreditur Baru *(Cessionaris)* pada jaminan hak tanggungan atas pengalihan hak utang *(Cessie)*.

Manfaat Praktis, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran dan referensi bagi mahasiswa atau pun penulis lain dalam mengembangkan Ilmu Hukum khususnya bidang Keperdataan dan

Kenotariatan dengan mengangkat tema yang sama namun dengan sudut pandang yang berbeda. Serta diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran atau solusi bagi para pihak yang dirugikan pada jaminan hak tanggungan atas pengalihan hak utang *(Cessie)*.

1.6 Kerangka Pemikiran

1.6.1 Kerangka Teoritik

Teori-teori yang dianggap relevan dan mencerminkan hubungan antar variabel penelitian, adalah sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radbruch

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat tersebut mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.[11]

Gustav Radbruch menjelaskan bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada 4 (empat) hal mendasar yang

[11] Selfianus Laritmas dan Ahmad Rosidi, 2024, *Teori-Teori Negara Hukum Perspektif Kewenangan Mahkamah Agung dalam Melakukan Pengujian Peraturan Perundang-Undangan di Bawah Undang-Undang*, Jakarta : Kencana hlm. 23.

memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.[12]

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secaara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

b. Teori Kausal oleh Adriaan Pitlo

Menurut A. Pitlo Teori Kausal merupakan hubungan antara peristiwa perdatanya *(rechtstitel)* dengan tindakan penyerahannya adalah hubungan sebab akibat. Antara keduanya ada hubungan

[12] *Ibid.,* hlm. 24

yang erat sekali dan untuk menggambarkannya dikatakan ada hubungan sebab akibat, maka dikatakan di sana dianut teori kausal. Dengan itu berarti, bahwa keabsahan dari penyerahan (akibat) bergantung dari keabsahan peristiwa perdata (sebab) yang menjadi dasar penyerahan.[13]

Konsekuensi dari cara berpikir Teori Kausal adalah kalau perjanjian *obligatoir*-nya, yang menjadi dasar penyerahan mengandung cacat dalam kehendak, misalnya ada kesesatan, paksaan, penipuan atau kesepakatan yang diperoleh dengan cara menyalahgunakan keadaan, maka dengan pembatalan perjanjian *obligatoir* yang bersangkutan, penyerahan yang didasarkan atasnya juga batas. Konsekuensi lebih lanjut adalah bahwa si penerima penyerahan tidak menjadi pemilik atas tagihan atas nama yang di-*cedder* kepadanya. Kesimpulannya adalah bahwa keabsahan perjanjian *obligatoir* yang menjadi dasar penyerahan menentukan beralih tidaknya tagihan yang di *ceder* dan menentukan keabsahan perjanjian kebendaannya.[14]

Terkait dengan hubungan sebab akibat tersebut apabila *titel* atau sebabnya batal, maka penyerahan yang didasari atas sebab tersebut juga tidak sah. Dengan demikian, *Cessie* sangat

[13] J. Satrio, 2012, *Cessie Tagihan Atas Nama*, Jakarta : Yayasan DNC, hlm. 67.

[14] Rachmad Setiawan dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta : Nasional Legal Reform Program, hlm. 15

bergantung pada keabsahan perjanjian *obligatoir* yang mendahuluinya.

c. Teori Abstrak dari Ludwig Christoph Hofmann

Menurut L.C. Hofmann Teori Abstrak merupakan tindakan penyerahan harus didasari atas adanya kehendak untuk menyerahkan. Kehendak untuk menyerahkan tampak dalam peristiwa perdatanya, atas dasar mana dilaksanakan penyerahan. Kalau peristiwa perdatanya berupa perjanjian, maka kehendak itu tampak dalam perjanjian *obligatoir*-nya, dimana para pihak saling menjanjikan prestasinya. Menurut Teori Abstrak, hubungan *obligatoir* yang menjadi dasar penyerahan, hanyalah untuk menentukan adanya kehendak untuk menyerahkan.[15]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata memang mensyaratkan *titel*, tetapi titel itu hanya untuk menetapkan, bahwa memang ada kehendak untuk menyerahkan. Dengan cara berpikir seperti itu, maka penyerahan merupakan suatu tindakan yang berdiri sendiri terlepas dari hubungan obligatoirnya dan karenanya dikatakan, bahwa penyerahan di-*abstraheer* (dilepaskan) dari peristiwa perdatanya. Keabsahan penyerahan tidak bergantung dari

[15] Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Loc.Cit.*

keabsahan hubungan *obligatoir* di mana terkandung kehendak untuk menyerahkan.[16]

Hal yang penting sebagai disyaratkan oleh Pasal 584 KUH Perdata adalah adanya titel, dan tidak mensyaratkan titel yang sah, jadi cukup kalau ada titel saja. Konsekuensinya, sekalipun titelnya batal, penyerahan bisa tetap sah. Namun harus diingat, bahwa syarat yang kedua (untuk sahnya penyerahan sebagai disebutkan dalam Pasal 584 KUH Perdata), yaitu penyerahan harus dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan untuk *Cessie* tetap berlaku.[17]

Penyerahan tersebut harus lakukan oleh pihak yang berhak atau pemilik yang sah. Dengan tujuan memberikan perlindungan kepada pihak yang berhak apabila ternyata terjadi hal yang seperti ingkar janji atau wanprestasi.

1.6.2 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkret dari kerangka teoritis yang seringkali masih bersifat abstrak. Namun, suatu kerangka konseptual belaka, kadang-kadang dirasakan masih juga abstrak sehingga

[16] Subekti, 1980, *Soal Pemindahan Hak Milik*, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, hlm. 2, dalam Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Op.Cit.,* hlm. 16.

[17] Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Loc.Cit.*

diperlukan definisi-definisi operasional yang akan menjadi pegangan konkret di dalam proses penelitian.[18]

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan berisikan definisi-definisi variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam penulisan Tesis ini.

Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh dan atau di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat berwenang, dalam bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam akta tersebut memuat mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan sebagai akta autentik. Dalam pembuatan akta notaris harus ada permintaan para pihak, jika tidak adanya permintaan dari para pihak, maka notaris tidak dapat membuat akta autentik tersebut.

Pengalihan piutang *(Cessie)* merupakan pengalihan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh, yang harus dilakukan dengan membuat akta autentik atau akta di bawah tangan, yang berakibat hukum hak-hak atas kebendaan tersebut berpindah kepada pihak ketiga yaitu Kreditur Baru *(Cessieonaris)*. Pengalihan tersebut tidak berakibat kepada Debitur *(Cessus)*, namun setelah pengalihan itu wajib

[18] Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bandung: Bina Cipta, hlm. 15.

diberitahukan kepada Debitur *(Cessus)* atau telah disetujui dan diakui olehnya secara tertulis.

Pemindahan hak milik merupakan beralihnya atau berpindahnya hak milik atas suatu kebendaan berupa tanah dan bangunan dari pemegang lama kepada pemegang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pemindahan hak milik tersebut biasa terjadi karena adanya perubuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya.

Jaminan merupakan barang, harta, atau benda yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur dengan tujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit, yang berfungsi sebagai pengaman pelunasan kredit bagi Kreditur. Dengan adanya jaminan maka pada saat Debitur cidera janji maka pihak Kreditur dapat melakukan pencairan terhadap objek jaminan yang diberikan, hal ini disebabkan karena ketika kredit tidak dilunasi baik keseluruhan maupun sebagian akan merugian bagi pihak Kreditur. Jadi, jika Debitur tidak cidera janji dan melunasi semua utangnya, maka tidak akan menjadi masalah terhadap objek jaminan tersebut dan akan dikembalikannya objek jaminan itu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan merupakan putusan akhir dari suatu pemeriksaan persidangan di Pengadilan dalam suatu perkara yang

diucapkan di muka persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak yang saling berperkara.

1.7 Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstriksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti berdasarkan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu.[19]

1.7.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Berdasarkan masalah yang dipaparkan diatas, maka penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.[20] Dengan pendekatan yang penulis gunakan adalah pendekatan secara yuridis normatif (doktrinal). Maksud dari penelitian yuridis normatif (doktrinal) adalah suatu pendeketan yang memandang hukum sebagai doktrin atau seperangkat aturan yang bersifat normatif.

---

[19] Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 42.

[20] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009*, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 13-14.

Dalam penelitian ini penulis akan mengkaji dan mengalisis putusan Pengadilan Negeri Pontianak dengan registrasi perkara Nomor : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk, untuk mendapatkan informasi dan jawaban dari masalah yang dirumuskan, maka penulis menggunakan pendekatan yaitu Pendekatan kasus *(case approach)* yang digunakan untuk memahami alasan-alasan hukum yang dipertimbangkan oleh hakim dalam putusannya, yang mana telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* digunakan dalam peraturan-peraturan yang berkenaan dengan rumusan masalah yang menjadi objek penelitian, dan Pendekatan konseptual *(conceptual approach)* digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kerangka konseptual maupun kerangka teoritis sesuai dengan tujuan penelitian.

1.7.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu data hasil penelitian, baik berupa data hasil studi dokumen yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum *in concreto* yang menyangkut permasalahan dianalisis. Dengan demikian, hasil dari penelitian deskriptif analisis akan lebih menitikberatkan pada

sumbangan terhadap penguatan atau perbaikan konsep atau teori yang terlebih dahulu ada.[21]

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dari bahan hukum sebagai bahan penelitian diambil dari bahan kepustakaan, yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang keseluruhannya dipergunakan untuk mendukung penelitian yang dilakukan sehubungan dengan penelitian ini.

1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.[22] Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari :
   a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *(Burgerlijke Wetboek)*.
   b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
   c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

[21] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Op.Cit.*, hlm. 252-253.
[22] Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-6, Jakarta : Prenada Media Group, hlm. 3.

d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
e. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
g. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualaitas Aset Bank Umum.
h. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/PJOK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Keuangan.
i. Penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/PJOK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Keuangan.

2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan, pemahan lebih mendalam.[23] Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari :

[23] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, *Op.Cit.,* hlm. 23.

a. Buku-buku hukum yang berkaitan dengan penelitian ini seperti hukum perdata, hukum jaminan, hak tanggungan, pengalihan hak utang *(Cessie)* dan lainnya.
b. Hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.
c. Jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.
d. Doktrin, yurisprudensi dan pendapat ahli hukum.
e. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak dengan registrasi perkara Nomor : 69/Pdt.G/2019/PN.Ptk.

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder dengan memberikan pemahaman dengan bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang penulis gunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.[24] Serta referensi lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan salah satu faktor yang menentukan keberhasilan sebuah penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara mencari bahan hukum primer berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini dan bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, hasil penelitian, jurnal hukum, maupun pendapat ahli hukum yang berkaitan

[24] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Press, hlm. 118-119.

dengan penelitian ini. Pendapat dari ahli hukum yang berkaitan dengan penelitian ini diperoleh dengan menggunakan metode wawancara secara tertulis yang digunakan untuk memperkuat argumentasi pada penelitian ini.

1.7.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Pengelolaan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya. Bagi penelitian normatif, hanya mengenal data sekunder saja yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Maka dalam mengelola data dan dalam melakukan analisis tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal didalam ilmu hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data secara kualitatif. Yang dimaksud dengan analisis data secara kualitatif adalah tanpa menggunakan rumus statistik dan matematika.[25]

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. Analisi data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterprestasian secara logis, sistimatis. Selanjutnya dilakukan melalui penalaran

[25] Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3, Yogyakarta : Genta Publishing. hlm. 24.

Argumentasi Hukum, dalam pembahasan permasalahan hukum makin banyak argumen makin menunjukkan kedalaman penalaran hukum. Berdasarkan teknik argumentasi tersebut, maka setelah dilakukan penilaian terhadap rumusan norma dalam suatu aturan hukum yang menjadi kajian dalam penulisan ini kemudian dilanjutkan dengan memberikan argumentasi-argumentasi hukum untuk mendapatkan suatu kesimpulan atas pokok permasalahan dalam Tesis ini.

1.7.6 Sistematika Penulisan

Dalam sebuah penulisan ilmiah diperlukan adanya suatu sistematika penulisan. Sistematika penulisan diperlukan agar penulisan menjadi teratur dan terarah. Sistematika pada penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan tinjauan umum mengenai latar belakang permasalah tesis, rumusan masalah penelitian, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, yang terdiri dari kerangka teoritik dan kerangka konseptual, selanjutnya metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini yang diuraikan antara lain jenis dan pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum, dan teknik analisis bahan hukum, yang diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan data dari hasil studi pustaka meliputi kepastian hukum dan kekuatan pembuktian terhadap akta pengalihan piutang *(Cessie)* yang dibuat oleh Notaris pada proses pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan sebagai objek jaminan berdasarkan pada kasus yang terjadi di Pengadilan. Yang akan diuraikan tinjauan umum mengenai kepastian hukum, jabatan notaris dan akta notaris, kekuatan pembuktian akta notaris, perjanjian, pengalihan piutang *(Cessie)*, dan pemindahan hak milik atas objek jaminan.

BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang menganalisis mengenai kepastian hukum dana kekuatan pembuktian akta pengalihan piutang *(Cessie)* bagi Kreditur Baru (*Cessionaris),* serta penyebab akta pengalihan piutang (*Cessie)* tidak dapat menjadi dasar pada pemindahan hak milik atas objek jaminan sehingga diperlukannya Putusan Pengadilan yang dianalisis menggunakan teori-teori yang ada.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah penelitian serta upaya pemberian saran yang diharapkan dapat memberikan sumbangan pemahaman dan pengetahuan khususnya dalam permasalahan hukum yang serupa dengan objek penelitian.