JOURNAL OF LAW AND SECURITY STUDIES

Journal of Law and Security Studies
Volume 2 Number 1, June 2025 | pp. 147-163
E-ISSN 3090-2312
DOI: https://doi.org/10.31599/6pr7kc77

Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Cessie Dalam Pengalihan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan

Ade Rahmawati[1], Yulianto Syahyu[2], Esther Masri [3]
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
Email: 202110115016@mhs.ubharajaya.ac.id
**Corresponding author*

Received: 2 Apr 2025 Reviewed: 6 May 2025 Accepted: 19 Jun 2025

Abstract

The transfer of mortgage rights over land and buildings through the cessie mechanism is a common practice in banking, particularly in cases of non-performing loans. However, this practice often raises legal issues, especially concerning the legal protection of the cessie recipient who acquires the claim rights to the collateral. This research aims to analyze the judge's authority in granting the name transfer of mortgage rights to the new debtor and to examine the legal status of the cessie recipient in terms of legal protection and legal certainty. The study employs normative and empirical juridical methods with a case study approach based on the Decision of the Semarang District Court Number 362/Pdt.G/2022/PN Smg. The findings reveal that transferring mortgage rights without the previous debtor's consent may lead to legal uncertainty, and court decisions that permit certificate name transfers without involving the original debtor contradict the principles of legality and legal protection stipulated in the Mortgage Law. Thus, more explicit regulations and judicial prudence are required in handling similar cases.

Keywords*: legal protection, mortgage rights, cessie, new debtor, legal certainty*

Abstrak

Pengalihan hak tanggungan atas tanah dan bangunan melalui mekanisme cessie telah menjadi praktik umum dalam dunia perbankan, terutama saat terjadi kredit macet. Namun demikian, praktik ini kerap menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait perlindungan hukum bagi penerima cessie yang menerima hak tagih atas objek jaminan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan hakim dalam menetapkan balik nama hak tanggungan kepada debitur baru serta meninjau kedudukan hukum penerima cessie dalam perspektif perlindungan hukum dan kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan yuridis empiris melalui pendekatan studi kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Smg. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak tanggungan tanpa persetujuan debitur lama dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, dan putusan pengadilan yang menyetujui balik nama sertifikat tanpa keterlibatan debitur lama dinilai tidak sejalan dengan prinsip legalitas dan perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih tegas serta kehati-hatian hakim dalam memutus perkara serupa.

Kata kunci: perlindungan hukum, hak tanggungan, cessie, debitur baru, kepastian hukum

PENDAHULUAN

Negara Indonesia memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warganya sebagai konsekuensi dari kedudukannya sebagai negara hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Perlindungan hukum merupakan unsur mendasar dalam menjamin pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak warga negara, yang sekaligus mencerminkan penghargaan terhadap harkat dan martabat manusia. Konsep ini berakar dari teori *Rechtstaat* dan *Rule of Law* yang bertujuan membatasi kekuasaan negara dan menjamin kebebasan individu, dan dalam perkembangan modern mencakup hak-hak sosial, ekonomi, dan budaya. Di Indonesia, prinsip tersebut diinternalisasi melalui nilai-nilai Pancasila yang menekankan keseimbangan antara kepentingan individu dan kolektif, dalam rangka mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.[1]

Menurut Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D ayat (1) menyatakan bahwa : "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum". Aturan ini juga diterapkan dalam bidang pertanahan.[2]

Perumahan sebagai kebutuhan dasar manusia tidak dapat dipisahkan dari aspek pertanahan, mengingat setiap bangunan pasti berdiri di atas lahan yang memiliki status hukum tertentu. Oleh karena itu, kepastian hukum atas tanah menjadi krusial, terutama dalam konteks perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan yang lazim digunakan dalam pembiayaan perumahan.[3]

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan bank yang memungkinkan masyarakat memperoleh rumah dan tanah secara angsuran, di mana objek tanah dan bangunan dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan. Skema pembiayaan ini sejalan dengan ketentuan pasal 1 ayat 2 Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan:

> *Bank adalah badan usaha yang berfungsi menghimpun dana dari Masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan Kembali dalam bentuk kredit atau bentuk lain untuk meningkatkan kesejahteraan Masyarakat.*[4]

Berdasarkan ketentuan yang telah dibahas sebelumnya, kredit dapat dipahami sebagai suatu bentuk perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini, bank memberikan sejumlah dana kepada nasabah dengan

[1] Wahyu Simon Tampubolon, Upaya Perlindungan hukum bagi konsumen ditinjau dari undang-undang perlindungan konsumen, *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*, Vol. 04, No. 01, Maret 2016, hal. 55-56

[2] Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas tanah, *AHKAM*, Vol. 2 No. 1, Juli 2014, hal. 1182

[3] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana (Divisi dari Prenada Media Group), 2014, hal. 2-3

[4] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 merupakan perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan Pasal 1 ayat 2

jangka waktu yang disepakati, dan nasabah wajib mengembalikan dana tersebut secara penuh sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.[5]

Perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjian utang-piutang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, yang lazim digunakan dalam berbagai transaksi pembiayaan, termasuk pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam hubungan hukum ini, bank memberikan fasilitas pembiayaan berdasarkan asas kepercayaan, dengan jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan.[6]

Dalam praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hubungan hukum antara debitur dan bank diawali melalui perjanjian pokok berupa utang-piutang, disertai dengan penyerahan jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan. Pada skema KPR yang dijalankan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), objek jaminan ini kemudian dibebani hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang. Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi wanprestasi dari pihak debitur akibat keterlambatan pembayaran, yang menyebabkan kredit masuk dalam kategori macet dan mendorong bank untuk melakukan pengalihan piutang melalui mekanisme cessie.

Wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya setelah diberikan peringatan secara resmi, atau ketika ia melewati batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian tanpa memenuhi kewajiban tersebut. Artinya, suatu kelalaian dapat dinyatakan secara hukum apabila debitur tidak segera melaksanakan kewajibannya meskipun telah diberikan kesempatan atau peringatan secara resmi, atau ketika tenggat waktu dalam perjanjian telah dilampaui tanpa adanya pelaksanaan kewajiban.

Pengalihan hak atas tanah adalah proses perpindahan kepemilikan suatu bidang atau beberapa bidang tanah dari pemilik awal kepada pemilik baru melalui tindakan hukum tertentu. Tindakan hukum ini bertujuan untuk mengalihkan hak-hak atas tanah kepada pihak lain secara permanen, dengan syarat subjek hukum memenuhi kualifikasi sebagai pemegang hak atas tanah. Selain itu, pengalihan hak juga dapat dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu atau sementara waktu.

Pengalihan piutang melalui mekanisme cessie merupakan praktik umum dalam dunia perbankan, termasuk oleh Bank Tabungan Negara (BTN), khususnya ketika debitur mengalami wanprestasi. Dalam praktiknya, *cessie* tidak hanya mencakup pengalihan hak tagih, tetapi juga jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Pelaksanaan cessie umumnya diatur dalam klausul perjanjian kredit antara debitur dan bank, yang memberi kewenangan kepada bank untuk mengalihkan piutang kepada pihak ketiga tanpa memerlukan persetujuan dari debitur.[7] Klausul ini menjadi dasar hukum operasional dalam pengalihan piutang, namun sekaligus menimbulkan persoalan hukum, terutama ketika debitur baru melakukan balik nama sertifikat tanpa melibatkan debitur awal, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum.

---

[5] Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi, Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5, No. 1, 2023, hal. 278.

[6] *Ibid*., hal. 281

[7] Cynthia Ayu Juniar & Ibnu Arly, Analisis Pengalihan Piutang Secara Cessie atas Hak Tanggungan di Bank BTN Syariah, Gorontalo Law Review, Vol. 4, No.1, 2021, Hal. 37

Dalam praktik perbankan, pengalihan piutang melalui cessie sering kali disertai dengan pengalihan hak tanggungan secara sepihak oleh kreditur tanpa konfirmasi kepada debitur. Hal ini dimungkinkan berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat beralih apabila piutang yang dijaminnya dialihkan kepada pihak ketiga melalui mekanisme seperti cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab hukum lainnya. Akibat pengalihan tersebut, debitur baru wajib mendaftarkan hak tanggungan tersebut di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, sebagai bentuk jaminan atas kepastian hukum.[8] Sebagaimana ternyata dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, mengenai pendaftaran tanah adalah "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah."[9]

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah dan benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah, yang memberikan kedudukan preferens kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan utang. Hak ini bersifat *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok yang dijamin olehnya, dan bertujuan memperkuat keyakinan kreditur atas kesungguhan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Objek dari Hak Tanggungan meliputi hak atas tanah tertentu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan dan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.[10]

Fokus utama dalam tulisan ini adalah pengalihan hak tanggungan melalui mekanisme cessie, yaitu pengalihan piutang oleh kreditur kepada pihak ketiga. Cessie merupakan bentuk pengalihan hak tagih atas nama yang diatur dalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa penyerahan piutang dilakukan dengan akta autentik atau di bawah tangan. Mekanisme ini tidak mensyaratkan persetujuan debitur, meskipun pemberitahuan tetap dianjurkan demi menjaga kepastian hukum. Ketentuan tersebut menimbulkan potensi persoalan hukum ketika objek jaminan turut dialihkan tanpa keterlibatan debitur awal.[11]

Eksekusi jaminan dilakukan sebagai sarana untuk mengembalikan dana yang telah dipinjamkan. Untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan diatur sesuai dengan jenis-jenis jaminan yang ada. Dalam hal ini, kreditur memiliki hak khusus untuk menjual barang jaminan milik debitur jika debitur melanggar perjanjian, yang dikenal dengan istilah *parate executie* dan eksekusi langsung. *Parate executie* yaitu memberikan hak kepada kreditur pertama untuk menjual barang tertentu milik debitur melalui lelang tanpa perlu tanpa perlu

[8] M. Arba. *ed*., *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan pertama, Jakarta: Sinar Grafika, september 2020, hal. 143- 146

[9] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Bab mengenai Pendaftaran tanah, pasal 19 ayat (1)

[10] M Arba, *ed*., *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2020, hal. 45

[11] Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, Yogyakarta: Cv Bintang Semesta Media, 2021, hal. 46

mendapatkan izin dari pengadilan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.[12]

Persoalan utama muncul saat debitur baru mengajukan permohonan balik nama sertifikat atas objek jaminan tanpa persetujuan atau kehadiran debitur lama. Hal ini menimbulkan pertanyaan kritis: Apakah putusan hakim yang menetapkan debitur baru untuk melakukan balik nama sertifikat telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan? Dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur baru selaku penerima *cessie* dapat dijamin secara adil dan pasti?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan hakim dalam menetapkan pengalihan hak tanggungan melalui cessie, serta menelaah kedudukan hukum debitur baru dalam memperoleh perlindungan hukum. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum perdata dan praktis bagi perbankan, notaris, serta aparat penegak hukum dalam menangani sengketa hak tanggungan yang melibatkan pengalihan melalui cessie.

Secara teoritik, penelitian ini didasarkan pada konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, dan asas keadilan menurut teori positivisme hukum. Penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Smg, untuk mengkaji relevansi norma hukum terhadap praktik di lapangan. Dengan demikian, tulisan ini diharapkan mampu memberikan pemahaman komprehensif terhadap persoalan hukum yang timbul dalam praktik pengalihan hak tanggungan melalui cessie.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan dukungan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta asas-asas hukum yang relevan, khususnya dalam kaitannya dengan mekanisme pengalihan hak tanggungan melalui cessie dan perlindungan hukum terhadap penerima cessie. Pendekatan ini diperkuat dengan pendekatan yuridis empiris untuk melihat bagaimana implementasi hukum tersebut dalam praktik[13] berdasarkan studi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Smg.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan peraturan pelaksana terkait. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan pendapat ahli yang relevan. Sementara

[12] Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum Dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2016, hal. 61

[13] Irwansyah, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Mira Buana Media, 2020, hal. 55

bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum sebagai penunjang interpretasi istilah hukum.[14]

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan menelusuri literatur hukum yang relevan serta dokumen putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian. Prosedur pengumpulan data melibatkan pencatatan sistematis terhadap kutipan, dokumen hukum, serta referensi ilmiah lainnya yang diperoleh melalui katalog perpustakaan, database jurnal, serta sistem informasi hukum.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan norma hukum dan doktrin yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan fakta dalam putusan pengadilan yang dikaji. Analisis ini bertujuan untuk menggambarkan konsistensi penerapan hukum serta mengidentifikasi celah hukum yang berpengaruh terhadap perlindungan hukum bagi penerima cessie. Penelitian ini mendasarkan pada teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum, dan asas keadilan untuk menilai kesesuaian putusan hakim dalam menetapkan balik nama sertifikat kepada debitur baru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Hakim dalam menetapkan Balik Nama Sertipikat kepada Debitur Baru karena Cessie menurut UU Hak Tanggungan

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 30 Desember 2022, hakim mempertimbangkan akta pelimpahan hak atas tagihan/piutang yang dibeli oleh Ahmad Syaukani dan kemudian dialihkan kembali kepada Faishal Irza Maulida. Dengan mempertimbangkan fakta persidangan serta didukung oleh keterangan para saksi, hakim menyatakan bahwa proses pelimpahan tagihan/piutang (cessie) telah dilakukan secara sah dan beralasan hukum. Oleh karena itu, gugatan Faishal Irza Maulida dikabulkan, dan hakim memberikan izin kepada Badan Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan balik nama sertifikat.

Hak jaminan merupakan perikatan antara kreditur dan debitur, dimana debitur menyerahkan sebagian hartanya sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Jika dalam jangka waktu yang ditentukan debitur mengalami gagal bayar, maka kreditur berhak mengeksekusi jaminan tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. [15]

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda di atasnya. Istilah Hak Tanggungan sendiri berasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar hukum dalam sistem jaminan hak atas tanah di Indonesia.[16]

ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah:

---

[14] Liany Fitria Ramaadanni, Peranan hak atas tanah sebagai jaminan pertanggungan dalam perjanjian pemberian kredit (studi kasus di kantor Notaris/PPAT Rury Damayanti, SH, M.Kn), *Jurnal Pendidikan dasar dan sosial humanora*, Vol. 2, No. 7, 2023, hal. 801

[15] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit suatu tinjauan yuridis*, Jakarta: DJambatan, 1996, 1996, hal. 75

[16] M. Arba dan Diman Ade Mulada*, Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika Offset, September, 2020, hal. 3

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.[17]

Lembaga Hak Tanggungan menciptakan dua pihak utama, yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan adalah individu atau badan hukum yang bertindak sebagai kreditur atau pihak yang memiliki piutang. Sementara itu, pemberi Hak Tanggungan merupakan individu atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap aset tidak bergerak miliknya yang dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, objek Hak Tanggungan harus berada dalam kewenangan pihak yang bersangkutan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.[18]

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) UUHT, objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang dapat dialihkan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam kasus ini, sertipikat atas nama Sujatmiko yang dijadikan jaminan merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 07882, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Ayat

(1) UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan termasuk dalam objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan..

Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pemegang Hak Tanggungan dapat mengalihkan haknya sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur melalui beberapa langkah. Pasal tersebut menyebutkan bahwa. “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada debitur yang baru.” Dalam perkara ini pihak pemegang Hak Tanggungan mengalihkan piutangnya melalui mekanisme cessie yang sebelumnya telah diberitahukan terlebih dahulu kepada debitur.

Langkah ini diambil karena kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, mengalami dampak negatif akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Salah satu dampaknya adalah terganggunya perputaran dana di bank, yang berpotensi mempengaruhi kestabilan keuangan lembaga tersebut. Untuk mengatasi hal ini, kreditur perlu segera memperoleh dana guna menutup jumlah utang yang belum dibayarkan oleh debitur, sehingga risiko kerugian dapat diminimalkan dan operasional bank tetap berjalan dengan baik.[19]

---

[17] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah, pasal 1 ayat 1

[18] Liany Fitria Ramaadanni, Peranan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pertanggungan dalam Perjanjian Pemberian Kredit (studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rury Damayanti, SH, M.Kn., *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol 2, No. 7, 2023, hal. 803

[19] Gita Permata Aulia, Endang Sri Kawuryan, perlindungan hukum terhadap pembeli cessie dalam melakukan balik nama sertipikat hak atas tanah dan bangunan, *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018., hal, 88 [47] *Ibid*., hal. 92

Piutang yang dijamin dialihkan kepada kreditur lain, maka secara hukum Hak Tanggungan yang melekat pada piutang tersebut juga ikut berpindah kepada debitur baru. Proses pencatatan peralihan Hak Tanggungan ini tidak memerlukan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan cukup didasarkan pada akta peralihan piutang kepada debitur baru. Pencatatan perubahan tersebut dilakukan dalam buku tanah serta sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan.[20]

Dalam cessie, barang jaminan seperti sertifikat tanah umumnya akan diikuti dengan proses balik nama dari debitur lama ke debitur baru (pembeli cessie) untuk menjamin kepastian hukum. Namun, proses perubahan nama ini sudah berada di luar wewenang bank. Akta cessie yang dibuat oleh notaris dapat digunakan sebagai bukti bahwa hak atas objek jaminan telah beralih kepada debitur baru. Meski demikian, akta cessie tidak dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses tersebut hanya dapat dilakukan dengan menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan akta notariil.[21]

Proses Transaksi jual beli, perubahan nama pada sertifikat tanah sebagai objek peralihan dapat dilakukan dengan relatif mudah. Namun, hal ini berbeda dengan cessie, yang cenderung menghadapi kendala dalam proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesulitan ini terjadi karena cessie hanya merupakan mekanisme pengalihan piutang tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas tanah tersebut.[22]

Untuk mengalihkan nama pada sertifikat, pembeli cessie memerlukan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang berwenang dalam administrasi pertanahan. Namun, BPN tidak menerima akta cessie sebagai satu-satunya dasar untuk proses balik nama. Oleh karena itu, pembeli cessie harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Jika dikabulkan, penetapan Pengadilan Negeri akan menjadi dasar bagi BPN untuk mengubah nama dalam sertifikat menjadi nama pembeli cessie.

Sebagaimana ketentuan pasal 621 dalam perkara cessie, penerima hak dapat mengajukan permohonan penetapan untuk memperkuat legalitas kepemilikannya, termasuk dalam hal pengajuan balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). menyatakan bahwa :

> *Setiap pemegang besit suatu barang tak bergerak, dapat minta kepada Pengadilan Negeri tempat barang itu terletak, untuk dinyatakan sebagai miliknya. Ketentuan-ketentuan perundang-undangan tentang hukum acara perdata mengatur cara mengajukan permintaan demikian.*[23]

Upaya hukum dalam pengalihan piutang melalui skema cessie dapat dilakukan melalui gugatan contentiosa atau gugatan voluntair, yang diajukan sesuai dengan jenis lembaga perbankan yang terlibat. Jika cessie berkaitan dengan perbankan syariah, gugatan diajukan ke

[20] *Ibid*., hal. 92

[21] *Ibid*., hal. 89

[22] Diana Fitriana & Abdul Wahid, Upaya Hukum Cessionaris terhadap hak tagih atas jaminan hak tanggungan berdasarkan pengalihan hutang, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 7, No. 2, 2021, hal. 259

[23] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 621

pengadilan agama sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sebaliknya, jika cessie melibatkan perbankan konvensional, maka gugatan diajukan ke pengadilan negeri.[24]

Dalam perkara ini, penerima cessie mengajukan gugatan voluntair dengan tujuan memperoleh penetapan pengadilan yang mengizinkan proses balik nama sertifikat. Gugatan ini diajukan karena tidak terdapat sengketa antara para pihak, melainkan hanya sebagai langkah administratif untuk memastikan legalitas peralihan hak atas tanah. Dengan adanya penetapan dari pengadilan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki dasar hukum yang kuat untuk memproses balik nama sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan putusan yang telah ditetapkan oleh hakim Pengadilan Negeri Semarang, penerima cessie, Faisal Irza, memperoleh izin untuk melaksanakan proses balik nama hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Semarang. Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi Faisal Irza sebagai pemegang hak baru setelah pengalihan piutang melalui mekanisme cessie.

Hasil analisis penulis bahwa kewenangan hakim dalam menetapkan balik nama sertifikat kepada debitur baru karena cessie merupakan langkah yang krusial untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam peralihan hak tanggungan. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Smg, hakim mempertimbangkan bahwa proses pelimpahan tagihan melalui cessie telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yakni dengan didasari oleh akta pelimpahan hak atas tagihan/piutang yang sah. Keputusan ini penting karena menggambarkan bagaimana hakim dapat berperan untuk memberikan legitimasi terhadap perubahan nama pada sertifikat tanah meskipun tidak adanya akta PPAT.

Mekanisme cessie yang merupakan pengalihan piutang kepada pihak ketiga secara otomatis mempengaruhi hak tanggungan yang melekat pada piutang tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Proses ini menekankan bahwa hak tanggungan tetap berpindah seiring dengan peralihan piutang, tanpa memerlukan prosedur yang rumit seperti yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah biasa. Namun, masalah muncul ketika peralihan hak atas tanah melalui cessie membutuhkan keabsahan dan pengesahan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang tidak menerima akta cessie sebagai dasar balik nama sertifikat. Oleh karena itu, pihak yang menerima cessie harus mengajukan permohonan ke pengadilan untuk mendapatkan penetapan yang sah, yang kemudian menjadi dasar hukum bagi BPN untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat tanah tersebut.

Dalam hal ini, hakim berwenang untuk memberikan keputusan yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui cessie harus mendapat penetapan dari pengadilan agar dapat dicatat dalam registrasi pertanahan, meskipun akta cessie sendiri tidak cukup sebagai dasar administratif untuk balik nama di BPN. Oleh karena itu, kewenangan hakim untuk menetapkan balik nama sertifikat merupakan langkah yang memberikan kepastian hukum

[24] Diana Fitriana & Abdul Wahi., *Op.Cit*., hal. 253

dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat, khususnya dalam konteks peralihan hak tanggungan akibat wanprestasi debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 621 KUHPerdata, penerima hak melalui cessie dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk mendapatkan pengakuan atas kepemilikan dan peralihan hak yang sah. Gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah gugatan voluntair, yang tidak melibatkan sengketa hukum antara pihak-pihak yang terlibat, melainkan hanya untuk memperoleh keputusan administratif yang menguatkan legalitas peralihan hak atas tanah tersebut.

Kesimpulannya, kewenangan hakim dalam menetapkan balik nama sertifikat oleh debitur baru memberikan kepastian hukum yang sangat penting bagi pihak yang terlibat dalam peralihan hak tanggungan melalui cessie. Ini juga menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam menjaga prinsip keadilan dan kepastian hukum, serta memberikan perlindungan bagi hak-hak pihak yang sah, termasuk dalam pengalihan hak jaminan atas tanah. Dengan demikian, mekanisme hukum ini memberikan transparansi dalam peralihan hak dan mencegah terjadinya sengketa di masa depan.

Kedudukan Hukum Hak Tanggungan akibat Cessie dan Perlindungan terhadap Debitur Baru

Salah satu prinsip utama dalam negara hukum adalah adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak warga negara. Konstitusi Indonesia, yaitu UUD 1945, menetapkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat. Negara juga menguasai bumi, air, dan sumber daya alam di dalamnya untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Sejak dahulu, tanah telah menjadi sumber perselisihan karena keterbatasannya, sehingga seringkali memicu sengketa berkepanjangan. Bahkan, pemilik tanah kerap mempertahankan haknya dengan berbagai cara demi menjaga kepemilikannya.[25]

Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah. Adapun tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut adalah:

untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; (c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[26]

Kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

[25] Ahzaza fahrani, dkk., kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan ganda, Unes Law Review, Vol. 6, No. 1, 2023, hal. 3510

[26] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3

yang menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".[27]

perlindungan hukum sering diartikan sebagai bentuk pelayanan dari aparat penegak hukum untuk memastikan rasa aman bagi korban dan saksi. Perlindungan ini dapat diberikan melalui proses litigasi maupun non-litigasi, baik secara fisik maupun psikis, guna mencegah atau menanggulangi ancaman, gangguan, atau kekerasan. Secara umum, perlindungan hukum mencakup upaya preventif dan represif yang didasarkan pada aturan tertulis maupun tidak tertulis. Dengan demikian, setiap hubungan hukum selalu melibatkan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak yang terlibat. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian, perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum yaitu orang atau badan hukum yang berupa instrumen-instrumen, baik yang bersifat preventif maupun represif, baik lisan maupun tulisan. Sedangkan Simanjuntak mengartikan perlindungan hukum sebagai segala upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggar akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.[28]

Pembuktiannya dilakukan dengan mencatat surat-surat yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah, yang di dalamnya juga disertakan data fisik dan data yuridis. Dalam hal ini dapat dibuktikan siapa pemilik hak atas tanah berdasarkan data yang tercatat ada saat pendaftaran tanah.[29]

Pengalihan piutang melalui mekanisme cessie sering terjadi dalam sektor perbankan, termasuk di Bank Tabungan Negara (BTN) Semarang. Proses cessie umumnya dilakukan sebagai solusi atas kredit macet yang dihadapi oleh bank, di mana kreditur lama (*cedent*) membutuhkan dana untuk menjaga kelangsungan operasionalnya. Dalam praktiknya, Bank BTN Semarang melakukan pengalihan piutang beserta jaminan debitur melalui cessie, yang berarti adanya peralihan hak dari kreditur lama kepada debitur baru (*cessionaris*), sehingga hak tagih atas piutang tersebut beralih sepenuhnya kepada pihak yang baru.[30]

Cessie merupakan salah satu mekanisme peralihan hak milik yang dilakukan melalui penyerahan tagihan atas nama dari *cedent* kepada *cessionaris*. Dalam proses ini, tagihan atas nama merujuk pada piutang yang secara jelas mencantumkan kreditur yang berhak menerimanya. Sebelum cessie dilakukan, hak tagih tersebut masih berada pada kreditur

[27] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 19 ayat 1

[28] Ahzaza fahrani., *Op.Cit*., Hal. 3512

[29] ahzaza fahrani., *Op.Cit*., Hal. 3513

[30] Cynthia Ayu Juniar, Analisis pengalihan piutang secara cessie atas hak tanggungan di bank BTN Syariah, *Gorontalo Law Review*, Vol. 4, No. 1, 2021, Hal. 37

lama. Dengan adanya cessie, hak tagih berpindah kepada *cessionaris*, yang kemudian berwenang untuk menagih utang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[31]

Berdasarkan pasal 613 KUHPerdata memberikan penjelasan mengenai pengalihan piutang (cessie) adalah sebagai berikut :

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 disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.[32]

Cessie sebagai mekanisme pengalihan piutang sering digunakan oleh bank untuk memindahkan hak tagih kepada pihak ketiga sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan. Tujuan utama dari proses ini adalah untuk memastikan keamanan bagi bank sebagai kreditur dalam menyalurkan kredit. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, bank dapat menjual jaminan tersebut dan menggunakan hasilnya untuk melunasi utang debitur.[33]

Dalam proses cessie, tindakan penyerahan tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan akibat dari suatu peristiwa hukum yang mengharuskan seseorang untuk menyerahkan sesuatu. Peristiwa hukum yang menimbulkan kewajiban untuk melakukan penyerahan ini disebut sebagai hubungan hukum *obligatoir*, yang dapat bersumber dari perjanjian atau ketentuan undang-undang. Dalam konteks cessie, hubungan hukum obligatoir muncul dari perjanjian antara para pihak, di mana perjanjian tersebut menciptakan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Peristiwa yang mendasari penyerahan dalam cessie disebut sebagai peristiwa perdata atau *rechtstitel*, yaitu suatu kejadian yang menimbulkan perikatan antara dua pihak, dengan salah satu pihak bertindak sebagai kreditur dan pihak lainnya sebagai debitur. Oleh karena itu, *rechtstitel* dalam proses cessie merupakan bentuk hubungan obligatoir yang menjadi dasar sahnya pengalihan hak tagih.

Pelaksanaan cessie diatur dalam perjanjian kredit, yang memuat klausul mengenai pengalihan piutang kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, Pasal 20 ayat (1) Perjanjian Kredit tentang Penyerahan Piutang kepada Pihak Lain menyatakan bahwa:

Debitur menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan piutang (cessie) dan atau tagihan Bank terhadap Debitur berikut semua janji-janji *accessoirnya*, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, setiap saat: diperlukan oleh Bank.[34]

---

[31] Diana Fitriana & Abdul Wahid, Upaya Hukum Cessionaris terhadap hak tagih atas jaminan hak tanggungan berdasarkan pengalihan hutang, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 7, No. 2, 2021, hal. 257

[32] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 613

[33] Ilham Muzaki dan Aris Machmud, Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum (Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur), *Binamulia Hukum*, Vol. 12, No. 1, 2023, hal. 147

[62] Rachmad Setiawan, J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta: National Legal Reform Program, 2010, hal. 4.

[34] Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, 2008, pasal 10 ayat 1

Cessie merupakan proses pengalihan piutang atas nama atau hak atas benda tidak berwujud dari kreditur kepada pihak lain. Pengalihan ini dilakukan melalui akta otentik atau akta di bawah tangan dan harus diberitahukan kepada debitur sebagai pihak yang berutang. Dengan mekanisme ini, kreditur dapat memindahkan hak tagihnya kepada pihak ketiga, yang kemudian mengambil alih posisi dan hak-hak kreditur sebelumnya dalam hubungan hukum dengan debitur.[35]

Cessie tidak menghapus piutang, melainkan hanya mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain. Melalui proses ini, penerima pengalihan tetap memiliki hak untuk menuntut pembayaran piutang yang telah dialihkan. Namun, dalam pelaksanaannya, cessie hanya berdampak pada pergantian kreditur tanpa mengubah kewajiban debitur.[36]

Dalam proses cessie, pemberitahuan mengenai adanya pengalihan hak tagih (cessie) telah tercantum dalam Perjanjian Kredit (PK) yang telah disepakati dan ditandatangani oleh bank dan debitur. Namun, hal yang perlu diperjelas adalah siapa yang bertanggung jawab untuk memberikan pemberitahuan kepada debitur baru mengenai terjadinya cessie tersebut. Pemberitahuan ini bisa dilakukan oleh debitur lama atau debitur baru tergantung pada kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian pengalihan piutang tersebut. Umumnya, pemberitahuan ini akan menyebutkan bahwa bank akan memberitahukan terlebih dahulu kepada debitur lama, yang kemudian dapat diikuti oleh tindakan pemberitahuan dari debitur baru.[37]

Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan SKMHT berfungsi sebagai kuasa yang diberikan oleh debitur kepada bank untuk melakukan pembebanan hak tanggungan melalui penandatanganan APHT. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) No. 4 Tahun 1996 Undang-undang Tentang Hak Tanggungan, menjelaskan SKMHT adalah:

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut : (a.) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan, (b.) tidak memuat kuasa substitusi; (c.) mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas.[38]

Apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan Untuk KPR bersubsidi, masa berlaku SKMHT mengikuti masa berlakunya kredit sesuai ketentuan UU No. 1 Tahun 2011. Oleh karena itu, dalam hal terjadi cessie, SKMHT tidak dapat dialihkan atau digunakan oleh *cessionaris* karena tidak mengandung kuasa substitusi.[39] Dengan demikian, apabila debitur bukan pihak yang secara langsung memberikan Hak Tanggungan misalnya, dalam hal objek jaminan berupa tanah atas nama pihak lain maka keberlakuan Surat Kuasa Membebankan

[35] Gita Permata Aulia, Endang Sri Kawuryan, perlindungan hukum terhadap pembeli cessie dalam melakukan balik nama sertipikat hak atas tanah dan bangunan, Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018, hal. 88

[36] Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana, 2006, hlm. 239

[37] Yulfasni & Hamler, Perlindungan Hukum terhadap Penerima Cessie (Cessionaris) dalam penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi, *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023, hal. 174

[38] Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 15 ayat (1)

[39] Yulfasni & Hamler*, Op.Cit*., 174

Hak Tanggungan (SKMHT) dibatasi hanya selama jangka waktu kredit berlangsung. Dalam konteks pengalihan piutang melalui mekanisme cessie, SKMHT tersebut tidak dapat dialihkan atau digunakan oleh debitur baru (*cessionaris*), karena secara hukum surat kuasa tersebut tidak memuat klausul kuasa substitusi yang memungkinkan pelimpahan wewenang kepada pihak ketiga.baru

Pengalihan piutang dari *cedent* kepada *cessionaris* tidak menyebabkan hapusnya hubungan utang piutang antara para pihak. Sebaliknya, hak dan kewajiban yang sebelumnya melekat pada *cedent* sebagai kreditur akan berpindah kepada *cessionaris*. Untuk menjamin kepastian hukum atas pengalihan tersebut, Pasal 621 KUHPerdata memberikan dasar hukum mengenai perlindungan terhadap hak keperdataan yang dialihkan, yang dalam praktiknya dapat diperkuat melalui putusan pengadilan. Adapun bunyi pasal 621 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

Setiap pemegang besit suatu barang tak bergerak, dapat minta kepada Pengadilan Negeri tempat barang itu terletak, untuk dinyatakan sebagai miliknya. Ketentuan-ketentuan perundang-undangan tentang hukum acara perdata mengatur cara mengajukan permintaan demikian.[40]

Akta cessie yang dibuat oleh notaris bukan merupakan instrumen untuk melakukan penghapusan utang (roya), maupun sebagai dasar langsung untuk peralihan nama dalam sertipikat hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta tersebut hanya berfungsi sebagai alat bukti terjadinya peralihan hak tagih dari kreditur lama kepada debitur baru. Apabila hak tanggungan telah didaftarkan, maka pengalihan ini dapat dicatat dalam sertipikat dan menjadikan debitur baru sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua. Hal ini menunjukkan bahwa undang-undang memberikan perlindungan hukum kepada pihak debitur baru, karena ia dianggap memiliki hak tagih atas objek jaminan tersebut.

Namun demikian, bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi debitur baru belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum secara menyeluruh. Hal ini disebabkan karena belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit mengatur agar akta cessie dapat menjadi dasar langsung untuk balik nama hak atas tanah di BPN. Oleh karena itu, dalam praktiknya, debitur baru harus terlebih dahulu mengajukan permohonan ke pengadilan untuk memperoleh putusan sebagai dasar hukum atas peralihan hak tersebut.[41]

Berdasarkan uraian diatas, penulis dapat simpulkan bahwa Dalam negara hukum seperti Indonesia, kepastian hukum dan perlindungan hak warga negara menjadi prinsip utama. Salah satu aspek penting dari perlindungan ini adalah dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah, yang sering menjadi objek sengketa karena sifatnya yang terbatas dan bernilai tinggi.

Pendaftaran tanah menjadi cara utama untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Hal ini ditegaskan dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan bukti kepemilikan yang sah dan memudahkan pengawasan oleh negara.

[40] Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor indonesie*), pasal 621
[41] *Ibid*., hal. 175

Dalam praktik perbankan, pengalihan piutang sering dilakukan melalui mekanisme cessie, yaitu perjanjian antara kreditur lama (*cedent*) dan debitur baru (*cessionaris*) untuk mengalihkan hak tagih. Cessie ini diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa pengalihan piutang harus dilakukan melalui akta otentik atau akta di bawah tangan, dan harus diberitahukan secara tertulis kepada debitur. namun, penting dipahami bahwa hasil analisis penulis bahwa cessie hanya mengganti pihak yang berhak menagih, tidak menghapuskan utang pokok atau mengubah posisi hukum debitur. Debitur tetap memiliki kewajiban yang sama, hanya saja pihak yang menagih kini adalah cessionaris.

Masalah muncul ketika cessie juga melibatkan jaminan berupa Hak Tanggungan atas tanah. Dalam hal ini, berlaku ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, termasuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT tidak dapat digunakan oleh pihak baru (cessionaris) jika tidak ada kuasa substitusi. Hasil analisis penulis bahwa cessie tidak serta merta mengalihkan Hak Tanggungan ke debitur baru, karena diperlukan proses tersendiri yang sah menurut hukum. akibatnya, meskipun hak tagih sudah berpindah, hasil analisis penulis bahwa debitur baru belum bisa mengubah nama di sertifikat tanah, karena BPN tidak menerima akta cessie sebagai dasar balik nama. Untuk itu, putusan pengadilan diperlukan agar debitur baru bisa memperoleh dasar hukum yang sah untuk mencatat perubahan tersebut di BPN.

Dalam hal ini, Pasal 621 KUHPerdata memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang menguasai objek (misalnya cessionaris), dengan mengizinkan permohonan ke pengadilan agar dinyatakan sebagai pemegang hak atas tanah. Namun, hasil analisis penulis bahwa tidak ada aturan khusus yang menjelaskan prosedur balik nama Hak Tanggungan akibat cessie, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur.

SIMPULAN

Pengalihan piutang melalui mekanisme cessie memiliki kekuatan hukum yang sah berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata dan menjadi praktik umum dalam sektor perbankan untuk memindahkan hak tagih kepada pihak ketiga. Namun, dalam konteks pengalihan hak tanggungan yang melekat pada piutang tersebut, akta cessie tidak serta merta dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan perubahan nama pemegang hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Permasalahan ini mencerminkan adanya keterbatasan kekuatan eksekutorial dari akta cessie, khususnya ketika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang menyertainya tidak mengandung klausul kuasa substitusi. Dalam praktiknya, kondisi tersebut menyebabkan cessionaris atau pihak penerima pengalihan tidak dapat secara langsung memperoleh legalitas atas jaminan berupa tanah dan bangunan, sehingga dibutuhkan permohonan penetapan ke Pengadilan Negeri. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Smg menunjukkan bahwa pengadilan dapat memberikan legitimasi terhadap pengalihan hak tanggungan melalui penetapan hakim, yang selanjutnya digunakan sebagai dasar balik nama di BPN. Dengan demikian, peran pengadilan menjadi sentral dalam menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan dalam proses pengalihan hak tanggungan melalui cessie, sekaligus mencegah timbulnya sengketa hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Wahyu Simon Tampubolon, Upaya Perlindungan hukum bagi konsumen ditinjau dari undang-undang perlindungan konsumen, Jurnal Ilmiah "Advokasi", Vol. 04, No. 01, Maret 2016.

Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas tanah, AHKAM, Vol. 2 No. 1, Juli 2014.

Urip Santoso, Hukum Perumahan, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana (Divisi dari Prenada Media Group), 2014.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 merupakan perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi, Al- Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5, No. 1, 2023.

Cynthia Ayu Juniar & Ibnu Arly, Analisis Pengalihan Piutang Secara Cessie atas Hak Tanggungan di Bank BTN Syariah, Gorontalo Law Review, Vol. 4, No.1, 2021, Hal. 37

M. Arba. ed., Hukum Hak Tanggungan, Cetakan pertama, Jakarta: Sinar Grafika, september 2020, hal. 143-146

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Bab mengenai Pendaftaran tanah, pasal 19 ayat (1)

M Arba, ed., Hukum Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2020.

Habib Adjie, Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie, Yogyakarta: Cv Bintang Semesta Media, 2021.

Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum Dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1313

R.M Anton Suyatno, Kepastian Hukum dalam penyelesaian Kredit Macet melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, Jakarta: Kencana, 2016, hal. 38

Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 1992, hal. 1 dalam Muhammad Yasid, penyelesaian kredit macet perbankan, edisi pertama, Jakarta: Damera Press, 2023, hal. 47

Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 1992, hal. 1

Muhammad Yasid, penyelesaian kredit macet perbankan, edisi pertama, Jakarta: Damera Press, 2023.

Abdul wahid, dkk, serba-serbi memahami hukum perjanjian di Indonesia, Yogyakarta: Deepublish (Grub Penerbitan CV. Budi Utama), cetakan pertakan pertama 2022.

Muhammad Yasid, penyelesaian kredit macet perbankan, edisi pertama, Jakarta: Damera Press, 2023.

Abdul wahid, dkk, serba-serbi memahami hukum perjanjian di Indonesia, Yogyakarta: Deepublish (Grub Penerbitan CV. Budi Utama), cetakan percetakan pertama 2022, hal. 10

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor indonesie), bab II, Perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan, pasal 1315

Nur Rizki Siregar & Mohamad Fajri Mekka Putra , Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi, Jurnal USM Law Review, Vol 5 No 1 Tahun 2022.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, Hal. 56

M. Arba. Dan Diman, Hukum Hak Tanggungan Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda diatasnya), Cetakan pertama, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 1998.

Muhammad Yasid, penyelesaian kredit macet perbankan, edisi pertama, Jakarta: Damera Press, 2023.

Irwansyah, Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Yogyakarta: Mira Buana Media, 2020.

Liany Fitria Ramaadanni, Peranan hak atas tanah sebagai jaminan pertanggungan dalam perjanjian pemberian kredit (studi kasus di kantor Notaris/PPAT Rury Damayanti, SH, M.Kn), Jurnal Pendidikan dasar dan sosial humanora, Vol. 2, No. 7, 2023.

Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit suatu tinjauan yuridis, Jakarta: DJambatan, 1996, 1996.

Liany Fitria Ramaadanni, Peranan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pertanggungan dalam Perjanjian Pemberian Kredit (studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rury Damayanti, SH, M.Kn., Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora, Vol 2, No. 7, 2023.

Gita Permata Aulia, Endang Sri Kawuryan, perlindungan hukum terhadap pembeli cessie dalam melakukan balik nama sertipikat hak atas tanah dan bangunan, Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018., hal, 88

Diana Fitriana & Abdul Wahid, Upaya Hukum Cessionaris terhadap hak tagih atas jaminan hak tanggungan berdasarkan pengalihan hutang, Jurnal Hukum Sasana, Vol. 7, No. 2, 2021, hal. 259

Ahzaza fahrani, dkk., kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan ganda, Unes Law Review, Vol. 6, No. 1, 2023, hal. 3510

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Ilham Muzaki dan Aris Machmud, Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum (Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur), Binamulia Hukum, Vol. 12, No. 1, 2023, hal. 147

Rachmad Setiawan, J. Satrio, Penjelasan Hukum tentang Cessie, Jakarta: National Legal Reform Program, 2010, hal. 4.

Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, 2008.

Gita Permata Aulia, Endang Sri Kawuryan, perlindungan hukum terhadap pembeli cessie dalam melakukan balik nama sertipikat hak atas tanah dan bangunan, Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1, No. 1, .

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan, Jakarta : Kencana, 2006.

Yulfasni & Hamler, Perlindungan Hukum terhadap Penerima Cessie (Cessionaris) dalam penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi, Pagaruyuang Law Journal, Vol. 6, No. 2, 2023.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.