



**AKIBAT HUKUM BAGI PENERIMA CESSIE TERHADAP AKTA CESSIE
DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK
GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA**

TESIS



Oleh

AINUR ROCHMA

NPM. 22102022020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

2024



**AKIBAT HUKUM BAGI PENERIMA CESSIE TERHADAP AKTA CESSIE
DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK
GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Pada Program Pascasarjana Universitas Islam Malang**



**OLEH
AINUR ROCHMA
NPM. 22102022020**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

2024

ABSTRAK

Pelaksanaan kredit ini bisa terdapat kendala-kendala. Seperti contohnya debitur melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kredit macet. Akan tetapi, pihak bank atau kreditur telah memiliki cara untuk menyelesaikan masalah kredit macet tersebut. Ada 2 (dua) cara untuk menyelesaikan kredit bermasalah yaitu menyelamatkan kredit dan penyelesaian kredit. Salah satu cara yang dilakukan oleh bank untuk menanggulangi kredit macet adalah dengan melalui pengalihan penagihan hutang atau biasa disebut dengan *cessie*. Terjadi persoalan hukum terhadap akta *cessie* yang dibuat oleh notaris yaitu jaminan yang digunakan pada akta *cessie* tersebut telah berakhir jangka waktunya.

Rumusan masalah bagaimana akibat hukum bagi penerima *cessie* terhadap akta *cessie* dengan obyek jaminan hak tanggungan sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima *cessie* terhadap akta *cessie* dengan obyek jaminan hak tanggungan sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.

Dalam penulisan Tesis ini Peneliti menggunakan metode penelitian normatif. Adapun hasil penelitian akibat hukum bagi penerima *cessie* terhadap akta *cessie* dengan obyek jaminan hak tanggungan sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya adalah akta tersebut tetap dianggap sah dan kreditur baru tetap memperoleh hak tagihnya akan tetapi tidak bisa dijadikannya hak guna bangunan tersebut menjadi jaminan oleh kreditur baru serta tidak dapat didaftarkan obyek jaminan tersebut kepada kantor pertanahan dikarenakan telah habisnya jangka waktu dari hak guna bangunan tersebut serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima *cessie* terhadap akta *cessie* dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya yaitu dilakukan negoisasi terhadap kreditur lama mengenai akta *cessie* tersebut dengan meminta pertanggungjawaban kepada kreditur lama untuk memperbaharui atau memperpanjang jangka waktu dari hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.

Kata Kunci: *Cessie*, Akibat Hukum, Jaminan

ABSTRACT

Execution of this credit could have obstacles. For example, a debtor commits a default that leads to credit clogging. However, banks or creditors have found a way to solve the credit crash. There are two (two) ways to solve a problem credit: saving credit and settling credit. One of the ways that banks are defeating credit blocks is through debt billing redirection, commonly called a cessie. A legal question arises regarding a cessation act made by a notary, namely that the guarantee applied to that act has expired.

The question is: what are the legal consequences for the recipient of the cessie against the act of the cessie with the object of guaranteeing the right of possession of the certificate of right of use of the building that has expired its term, and how can legal action be taken by the reciprocator of the cessie against an act of cessie with the object of guaranteeing the right to possession of the building's right of usage that has expired its term.

In writing this thesis, the researcher uses normative research methods. As for the results of the legal investigation of the cessioner against the cessie act with the object of the security of the right of use of the building that has expired its term, the act is still considered valid and the new creditor still acquires the right to the account but cannot be granted the right for the building to be secured by the new creditors and can not be registered such object of security to the land office due to the expiry of the time period of the rights of use such building as well as the legal effort that can be made by the recipient of the cessie against the act of cession with the objects of the guarantee of the Right of Use of the Building Certificate of Use which has exceeded its term is negotiated against the old creditor concerning the said act of cesie by asking the liability to the old creditors to renew or extend the time of the construction rights that have expended its term.

Keywords: Cessie, result of the law, Guarantee

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara Hukum, hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945). Hukum memiliki fungsi sebagai pemberi kepastian untuk seluruh rakyatnya. Kepastian hukum merupakan jaminan keadilan yang dibuktikan dengan adanya aturan hukum tertulis.¹ Seharusnya hukum dijadikan dasar dari pembangunan nasional dalam berbagai sektor seperti sektor pembangunan budaya, politik, pendidikan, ataupun sektor ekonomi. Dalam sektor ekonomi merupakan salah satu bentuk cara untuk memenuhi keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat.

Pada sektor ekonomi dengan seiring berjalannya waktu, kebutuhan masyarakat akan semakin meningkat. Hal ini bisa berdampak positif bagi lembaga keuangan untuk mencakup aktivitas bisnis. Lembaga keuangan yang dimaksudkan salah satunya adalah dunia perbankan, karena pertumbuhan ekonomi akan meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Dasar Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau

¹ Sri Soemanti, 2014, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Bandung: Rosda, hlm. 75

bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.² Dapat ditarik kesimpulan dari pengertian diatas adalah bank memiliki peran sebagai perantara karena dana dihimpun dari masyarakat dan kemudian akan kembali kepada masyarakat itu sendiri dalam bentuk kredit ataupun bentuk lainnya.

Berdasarkan fungsinya bank dibedakan menjadi 2 (dua) yakni bank umum dan bank perkreditan rakyat. Bank umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran dimana pada pelaksanaan kegiatan usahanya dapat secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Sedangkan bank perkreditan rakyat adalah bank yang pelaksanaan kegiatan usahanya dapat secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kata Kredit berasal dari kata “*credere*” yang mempunyai arti kepercayaan. Unsur dari kredit yaitu kepercayaan yang diberikan bank kepada nasabah untuk menggunakan kredit. Pengertian kredit adalah sarana yang bisa berupa uang, barang, maupun jasa dari pihak pemberi kredit kepada pihak yang lainnya yang diperoleh secara bersama-sama untuk penyelesaiannya yang terdapat jangka waktu dan ada bunga atas tambahan dari pokok tersebut.³

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan adalah “penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang

² Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, hlm. 29.

³ Adrianto, 2020, *Manajemen Kredit (Teori dan Konsep Bagi Bank Umum)*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, hlm. 1

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Proses pemberian kredit menggunakan prinsip kehati-hatian. Adapun instrument yang digunakan untuk mengenalisa dikenal sebagai the fives of credit atau 5C yakni Character (watak), Capital (modal), Capacity (kemampuan), Collateral (jaminan), Condition of economy (kondisi ekonomi). Hal ini diterapkan untuk memberikan kepastian terhadap pengembalian kredit terhadap pemberi kredit (kreditur). Tidak menutup kemungkinan terdapat kendala-kendala yang terjadi dalam perkreditan yang bisa menimbulkan resiko bagi perbankan contohnya seperti resiko debitur macet dalam melaksanakan prestasinya, resiko karena bank tidak mampu melaksanakan kewajibannya, ataupun resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung.⁴

Bank memiliki persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur untuk mendapatkan kredit. Seperti dibutuhkan adanya jaminan atas kredit tersebut yang memiliki fungsi memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pemenuhan atas kredit apabila debitur wanprestasi atau tidak menjalankan prestasi dengan sebagaimana mestinya yang telah tertuang pada perjanjian. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi kreditur

⁴ Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 2

untuk memberikan fasilitas kredit kepada debitur untuk dituangkan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.⁵

Penyerahan jaminan telah diatur pada Pasal 1131 KUH Perdata bahwa segala kebendaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pada prakteknya pelaksanaan kredit ini bisa terdapat kendala-kendala. Seperti contohnya debitur melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kredit macet. Akan tetapi, pihak bank atau kreditur telah memiliki cara untuk menyelesaikan masalah kredit macet tersebut. Ada 2 (dua) cara untuk menyelesaikan kredit bermasalah yaitu menyelamatkan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan sebuah langkah yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah dengan cara berdiskusi kembali antara kreditur dengan debitur sedangkan penyelesaian kredit yaitu sebuah langkah untuk menyelesaikan kredit bermasalah melalui lembaga hukum.⁶

Salah satu cara yang dilakukan oleh bank untuk menanggulangi kredit macet adalah dengan melalui pengalihan penagihan hutang atau biasa disebut dengan *cessie*. Vollmar mengungkapkan pengertian *cessie* adalah penyerahan piutang atas nama yang dilakukan oleh kreditur yang masih hidup kepada orang

⁵ Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 77

⁶ Hermansyah, 2010, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, hlm. 76

lain dimana dengan penyerahan itu orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur dari seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut.⁷

Pengalihan piutang secara *cessie* merupakan salah satu bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1313 KUH Perdata bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Akan tetapi secara khusus *cessie* atau pengalihan penagihan utang telah tercantum dalam Pasal 613 KUH Perdata yakni penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau di bawah tangan dengan mana hak hak atas kebendaan itu di limpahkan kepada orang lain.

Adapun terdapat 3 (tiga) subyek dalam *cessie* yakni Cedent (Kreditur Awal), Cessionaries (Kreditur Baru), dan Cessus (debitur atas piutang-piutang yang dialihkan). Berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa *cessie* harus dibuat sebuah akta, bisa akta autentik maupun akta di bawah tangan. Maka penyerahan tagihan atas nama tersebut terikat pada bentuk tertulis yang harus dituangkan dalam sebuah akta.

Peran Notaris tidak bisa lepas berperan dalam pengalihan piutang secara *cessie* karena notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik. Akta tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam melakukan salah satu upaya untuk menyelamatkan

⁷ Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 688

kredit bermasalah tersebut. Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib tunduk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, serta kode etik profesi notaris dan perundang-undangan lainnya. Hal ini guna untuk menghindari kerugian diri sendiri dan kerugian para pihak yang berkepentingan pada aktanya. Oleh karena itu Notaris merupakan salah satu profesi yang mulia atau bisa disebut dengan *Officium Nobile* hal ini karena akta yang dibuat oleh notaris bisa dijadikan sebuah dasar hukum atas hak dan kewajiban para pihak serta status dari harta benda itu sendiri. Apabila dalam akta tersebut terdapat kekeliruan bisa mengakibatkan tercabutnya hak seseorang atau terbebani seseorang atas suatu kewajiban.⁸

Notaris dalam menjalankan profesinya tidak luput dari kesalahan, ada kalanya notaris melakukan kesalahan pada aktanya. Terjadi persoalan hukum terhadap akta cession yang dibuat oleh notaris yaitu jaminan yang digunakan pada akta cession tersebut telah berakhir jangka waktunya. Hal ini menimbulkan suatu masalah terhadap para pihak yang berkepentingan dalam cession tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis melakukan penelitian untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut mengenai hal tersebut, maka penulis memilih judul “AKIBAT HUKUM BAGI PENERIMA CESSIE TERHADAP AKTA CESSIE DENGAN OBYEK

⁸ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 7

JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Akibat Hukum bagi penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya?

C. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya diatur sebagai berikut:

1. Hanya membahas mengenai akibat hukum bagi penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.
2. Hanya membahas mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.

D. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini, antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi penerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.

E. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya suatu manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a) Dapat menambah pengetahuan dan pemahaman dalam ilmu hukum terhadap masalah-masalah yang dapat terjadi berkaitan dengan akta cessie dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.
 - b) Dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dalam perkembangan ilmu pengetahuan.
2. Manfaat Praktis
 - a) Dapat memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

- b) Dapat dijadikan masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi penelitian berikutnya.

F. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Erlina Bachri / Universitas Bandar Lampung	Ainur Rochma / Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Perorangan Atas Hilangnya Objek Jaminan Fidusia Pada Saat Kreditur Telah Berganti Karena Pelaksanaan Pengalihan Hak Atau Cessie	Akibat Hukum Bagi Penerima Cessie Terhadap Akta Cessie Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya	Peneliti 1 dan 2 Judul berbeda	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Perorangan atas Hilangnya Objek Jaminan Fidusia Pada Saat Kreditur Telah Berganti Karena Pelaksanaan Pengalihan Haka tau Cessie? 2. Bagaimana Kedudukan Hukum Objek Jaminan Fidusia yang Telah Hilang Pada Saat Kreditur Telah Berganti Karena Pelaksanaan Pengalihan Hak Atau Cessie?	1. Bagaimana Akibat Hukum Bagi Penerima Cessie Terhadap Akta Cessie Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya? 2. Bagaimana Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Penerima Cessie Terhadap Akta Cessie Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya?		Peneliti 1 dan 2 Berbeda tentang rumusan masalah
Kesimpulan	1. Perlindungan hukum terhadap debitur perorangan atas hilangnya objek jaminan fidusia pada saat kreditur telah berganti karena pelaksanaan pengalihan hak atau cessie adalah	1. Akibat hukum bagi pernerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan hak tanggungan sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka	Peneliti 1 dan 2 kesimpulan yang berbeda	

	<p>sampai sejauh mana eksekusi dapat dilakukan.</p> <p>2. Musnah atau hilangnya objek jaminan fidusia dalam perjanjian kredit akan berdampak pada hapusnya jaminan fidusia tersebut berdasarkan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Fidusia. Namun kedudukan hukum kreditur dalam hal ini menjadi kreditur konkuren, karena tidak ada jaminan lagi dalam kredit yang diberikan kepada debitur.</p>	<p>waktunya adalah akta tersebut tetap dianggap sah dan kreditur baru tetap memperoleh hak tagihnya akan tetapi kreditur baru tidak memiliki jaminan karena status hak guna bangunan tersebut telah berganti menjadi tanah negara sehingga obyek tersebut tidak dapat didaftarkan pengalihan hak tanggungan kepada kantor pertanahan. Sehingga menghilangkan hak-hak yang seharusnya didapatkan oleh kreditur baru atau penerima cession. Dan karena hal ini, kreditur baru juga tidak memiliki kewenangan terhadap obyek jaminan itu untuk dijadikan dasar pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri guna proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan.</p> <p>2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Telah berakhir jangka waktunya yaitu dengan melakukan negoisasi dengan kreditur lama mengenai akta cession tersebut dengan meminta pertanggungjawaban kepada kreditur lama untuk memperbaharui atau memperpanjang jangka waktu dari hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan/atau meminta ganti kerugian atas atas biaya-biaya</p>		
--	--	---	--	--

		yang telah dikeluarkan oleh kreditur baru.		
--	--	--	--	--

Sumber Data: onsuit.unismuhluwuk.ac.id/text.pdf.com diakses pada hari sabtu tanggal 03 Desember, jam 10.00 wib, tahun 2022.

Tabel 2.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Widya Padmasari / Universitas Islam Malang	Ainur Rochma / Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris	Akibat Hukum Bagi Penerima Cessie Terhadap Akta Cessie Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya	Penliti 1 dan 2 Judul berbeda	
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana perlindungan hukum untuk para pihak khususnya bagi kreditur baru (cessionaris) dan debitur (cessus) dalam hal pemberitahuan setelah dilakukannya penandatanganan akta cessie? 2. Bagaimana status hak tanggungan yang melekat setelah dilakukan penandatanganan akta cessie ? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Akibat Hukum Bagi Penerima Cessie Terhadap Akta Cessie Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya? 2. Bagaimana Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Penerima Cessie Terhadap Akta Cessie Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya? 		Peneliti 1 dan 2 Berbeda tentang rumusan masalah
Kesimpulan	1. Perlindungan hukum kepada cessionaris (kreditur baru) adalah tetap berhak menagih atas pembayaran yang telah dibayarkan kepada cedent (kreditur awal) tersebut, dalam hal cessus (debitur) sudah mengetahui atas	1. Akibat hukum bagi pernerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan hak tanggungan sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya adalah akta tersebut tetap dianggap	Penliti 1 dan 2 kesimpulan yang berbeda	

	<p>pengalihan piutang tersebut dan tetap melakukan pembayaran ke cedent (kreditur awal) dengan dinyatakan atas pembayaran ke cedent tersebut tidak sah.</p> <p>2. Sehubungan dengan pendaftaran pengalihan hak tanggungan akibat terjadinya pengalihan atas hutang yang dijamin dengan hak tanggungan kepada pihak ketiga, Sejak tanggal dilakukannya pendaftaran pengalihan hak tanggungan tersebut maka pengalihan hak tanggungan itu berlaku dan mengikat pula bagi pihak ketiga.</p>	<p>sah dan kreditur baru tetap memperoleh hak tagihnya akan tetapi kreditur baru tidak memiliki jaminan karena status hak guna bangunan tersebut telah berganti menjadi tanah negara sehingga obyek tersebut tidak dapat didaftarkan pengalihan hak tanggungan kepada kantor pertanahan. Sehingga menghilangkan hak-hak yang seharusnya didapatkan oleh kreditur baru atau penerima cessie. Dan karena hal ini, kreditur baru juga tidak memiliki kewenangan terhadap obyek jaminan itu untuk dijadikan dasar pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri guna proses balik nama sertipikat di kantor pertanahan.</p> <p>2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Telah berakhir jangka waktunya yaitu dengan melakukan negoisasi dengan kreditur lama mengenai akta cessie tersebut dengan meminta pertanggungjawaban kepada kreditur lama untuk memperbaharui atau memperpanjang jangka waktu dari hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan/atau meminta ganti kerugian atas atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur baru.</p>		
--	--	---	--	--

Sumber Data: <http://riset.unisma.ac.id/text.pdf.com>, diakses pada hari sabtu tanggal 03 Desember, jam 10.00 wib, tahun 2022.

G. Kerangka Teori dan Konseptual

Penulisan tesis, penulis menggunakan teori-teori serta konsep yang akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas sebagai berikut :

1. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.⁹ Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan.

Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Jelas dalam artian tidak menimbulkan

⁹ Cst Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka, hlm. 385

keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik Norma.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tepat, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.

Menurut Apeldoorn teori kepastian hukum yaitu memiliki dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim. Dalam paradigma positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana “social disorganization atau kekacauan sosial”.

Salah satu penganut teori ini adalah John Austin dan Van Kant, yang bersumber dari pemikiran *positivisme* hukum yang melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom atau hukum dipahami dalam bentuk peraturan tertulis semata. Artinya, karena hukum itu otonom, sehingga tujuan hukum semata-mata untuk kepastian hukum dalam melegalkan kepastian hak dan kewajiban seseorang. Van Kant berpendapat bahwa tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjamin kepastiannya.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk san taat kepadanya;
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹¹

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu : Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.¹²

¹⁰ L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, hlm. 84

¹¹ Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana persada Media Group, hlm. 158.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹³

Salah satu penganut teori ini adalah John Austin dan Van Kant, yang bersumber dari pemikiran *positivisme* hukum yang melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom atau hukum dipahami dalam bentuk peraturan tertulis semata. Artinya, karena hukum itu otonom, sehingga tujuan hukum semata-mata untuk kepastian hukum dalam melegalkan kepastian hak dan kewajiban seseorang. Van Kant berpendapat bahwa tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjamin kepastiannya.

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu : Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya

¹³ Zainal Asikin, Op.Cit.

konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putusan.¹⁴

Utrecht menyatakan bahwa tujuan hukum adalah demi adanya kepastian hukum.¹⁵ Beliau secara tegas menghendaki agar tujuan hukum hendaknya diarahkan untuk adanya kepastian hukum. Kepastian hukum artinya hukum dimungkinkan sebesar-besarnya untuk adanya peraturan umum yang berlaku bagi setiap orang, tanpa melihat latar belakang dan status sosial. Dalam kepastian hukum, maka hukum dalam pengertian yuridis (tertulis) sangat digunakan. Dalam sejarah dan teori maupun mazhab hukum, paham kepastian hukum dari aliran “legisme” yang tidak mengakui adanya hukum yang tidak tertulis.

Tujuan digunakannya teori kepastian hukum disini ialah untuk mengetahui kepastian hukum terhadap status hak bagi para pihak dalam cessie.

b. Teori Perjanjian

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih. Yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Menurut Subekti yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit., hlm. 158.

¹⁵ Waluyadi, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif*, Jakarta: Djambatan,, hlm. 44.

suatu hubungan perikatan. Berdasarkan pada pengertian di atas maka dapat disimpulkan di dalam satu perjanjian minimal harus ada dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu agar tercapainya suatu tujuan. Akibat hukum dalam hal ini adalah menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya.

Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “Suatu perjanjian (Persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan dan/atau tidak melakukan sesuatu.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan yang setidaknya melibatkan satu orang atau lebih baik secara lisan maupun secara tertulis yang dimana kemudian timbul suatu perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Sehingga teori perjanjian ini dapat digunakan oleh penulis untuk menganalisis permasalahan yang diangkat.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah sebuah gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang memuat terkait definisi-definisi yang menjadi pedoman dalam proses penelitian yakni pengumpulan, pengelolaan serta analisis yang

berhubungan dengan tesis ini. Oleh karena itu hasil yang diperoleh dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep yakni:

a. Cessie

Cessie adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pengalihan ini terjadi atas dasar suatu peristiwa perdata, seperti perjanjian jual-beli antara kreditor lama dengan calon kreditor baru.

b. Kreditor dan Debitur

Kreditor adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang. Sedangkan debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan atau biasa disingkat HGB merupakan hak untuk memiliki dan memanfaatkan tanah yang bukan kepemilikan pribadi dengan adanya jangka waktu tertentu karena kepentingan tertentu yang dapat diperbaharui dan diperpanjang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. HGB adalah sebuah hak hukum yang diberikan oleh negara kepada pihak lain guna untuk memanfaatkan tanah yang memiliki jangka waktu tertentu dengan syarat-syarat atau ketentuan tertentu.

H. Sistematika Penelitian

Penelitian ini ditulis terbagi ke dalam beberapa bab, yang bertujuan untuk mempermudah pembahasan materi. Adapun sistematika penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, yang menjelaskan hal-hal yang menjadi alasan peneliti sehingga memiliki ketertarikan untuk meneliti isu yang sedang diteliti. Kemudian bab ini menjelaskan mengenai rumusan masalah yang terkait dengan penelitian ini, dimana rumusan masalah merupakan hal yang penting dalam penelitian agar penelitian fokus pada objek yang sedang diteliti. Dalam bab ini juga menjelaskan tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematikan penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai uraian mengenai tinjauan pustaka yaitu mengenai teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti oleh peneliti. Uraian-uraian tersebut akan disusun sedemikian rupa sehingga menjadi suatu landasan berpikir bagi peneliti kemudian peneliti akan menguraikan konsep yang selanjutnya menjadi alat untuk mempertajam dalam membahas permasalahan yang sedang diteliti. Tinjauan pustaka berisi pengertian tentang kepastian hukum, pengertian tentang perjanjian, pengertian tentang *cessie*, dan pengertian tentang hak guna bangunan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan menjelaskan tentang metode penelitian yang dipakai oleh peneliti seperti jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab yang berisi pembahasan hasil dari penelitian. Bab ini disajikan hasil penelitian yakni untuk menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu mengenai akibat hukum bagi penerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cessie terhadap akta cessie dengan obyek jaminan Hak tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya. Hasil penelitian tersebut diperoleh dari analisis peraturan perundang-undangan yang akan dihubungkan dan dibandingkan dengan teori-teori, konsep-konsep, serta pendapat-pendapat para ahli dari bab II.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab dimana peneliti akan memberikan kesimpulan atas pembahasan mengenai permasalahan penelitian yang telah diuraikan sebelumnya dalam bab IV. Untuk selanjutnya dalam bab ini peneliti juga memberikan saran atau masukan dari peneliti atas hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah dipaparkan secara menyeluruh oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan beberapa hal terkait dengan persoalan yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini, yaitu:

1. Akibat hukum bagi penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan hak tanggungan sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya adalah akta tersebut tetap dianggap sah dan kreditur baru tetap memperoleh hak tagihnya akan tetapi kreditur baru tidak memiliki jaminan karena status hak guna bangunan tersebut telah berganti menjadi tanah negara sehingga obyek tersebut tidak dapat didaftarkan pengalihan hak tanggungan kepada kantor pertanahan. Sehingga menghilangkan hak-hak yang seharusnya didapatkan oleh kreditur baru atau penerima cession. Dan karena hal ini, kreditur baru juga tidak memiliki kewenangan terhadap obyek jaminan itu untuk dijadikan dasar pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri guna proses balik nama sertipikat di kantor pertanahan.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penerima cession terhadap akta cession dengan obyek jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Telah berakhir jangka waktunya yaitu dengan cara litigasi maupun non litigasi. Akan tetapi dengan cara litigasi akan

memerlukan biaya yang lebih banyak dimana dalam hal ini kreditur baru telah mengalami kerugian sehingga lebih baik dengan cara non litigasi yaitu melakukan negoisasi dengan kreditur lama mengenai akta cessie tersebut dengan meminta pertanggungjawaban kepada kreditur lama untuk memperbaharui atau memperpanjang jangka waktu dari hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan/atau meminta ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur baru.

B. Saran

Setelah membaca dan meneliti serta menganalisis permasalahan di atas maka penulis menyarankan sebagai berikut :

1. Bank atau pemberi kredit supaya lebih berhati-hati dalam memberikan kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan dikarenakan memiliki jangka waktu yang dapat meningkatkan resiko.
2. Sebelum dilakukannya pengalihan piutang, ada baiknya diperiksa secara teliti terhadap perjanjian-perjanjian yang ada sebelum adanya pengalihan piutang terutama terhadap obyek yang dijadikan jaminan hutang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya.
- Adrianto, 2020, *Manajemen Kredit (Teori dan Konsep Bagi Bank Umum)*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Agus Sudaryanto, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang: Stara Press.
- Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Andreas Albertus, 2010, *Hukum Fidusia*, Malang: Selaras.
- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Cst Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yudistia.
- Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hermansyah, 2010, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Jay A. Sieglar dan Benyamin R. Beede, 2007, *The Legal Sources of Public Policy*, Toronto, Massachusetts: Lexington Books
- Jono, 2010, *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartini Kartono, 2005, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Alumni.

- Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Komariah, 2013, *Hukum Perdata*, Malang: UMM Press.
- L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Mahmoeddin, 2002, *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta: Pustaka Sinar.
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana persada Media Group.
- Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.
- Soeharnoko dan Endah Hartati, 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Jakarta: Kencana.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sri Soemanti, 2014, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Bandung: Rosda.
- Subekti, 1991, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Metokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Bandung: Sinar Grafika.
- Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Waluyadi, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif*, Jakarta: Djambatan.
- Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.
- Zainudin Ali. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jurnal**

- Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip, 2019, *Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan*, Jurnal Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam, vol. 4 No. 2
- Ade Darmawan Basri, 2020, *Pengalihan Piutang Dengan Skema Cessie Dalam Hukum Perbankan Syariah Maupun Konvensional*, Jurnal El-Iqtishady, Vol. 2 No. 1
- Akhmad Budi Cahyon, 2004, *Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama*, Lex Jurnaliva Vol. 2 No. 1.
- Amalia, 2009, *Analisis Klausula Cessie Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Penyerahan Hasil Jalan Tol*, Skripsi: Universitas Indonesia.
- Anjani, R., & Anindita, S. L, 2022, *Analysis The Deed of Sale and Purchase Shares Pretends and Its Consequences on The Strength of The Deed*, 11(2).
- Bambang Wahyuono, 2023, *Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya*, Jurnal Judiciary Vol. 12 No. 2
- Diana Fitriana, 2021, *Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Piutang (Cessie)*, Lex Jurnalica Vol. 18 No. 3.
- Gita Permata Aulia, 2018, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jurnal Transparansi Hukum Vo. 1, No. 1.
- I Gede Etha Prianjaya, 2017, *Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir*, Acta Comitatus Vol. 1
- Nancy Roseline Manurung, 2019, *Penerapan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Proses Pengalihan Piutang (Cessie) di PT. Bank Tabungan Negara Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Vol. VI. NO. 2
- Novrianda Wina Susman, 2023, *Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Utang Yang Telah Habis Masa Berlakunya*, Jurnal Penelitian dan Kajian Ilmiah vol. 17 No. 1
- Ratnawati, 2018, *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk mengajukan Permohonan Peralihan dan Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya Telah Berakhir*, Jurnal Akta Vol. 5 No. 1.
- Rifky Dwi Dharmawan, 2024, *Implikasi Kedudukan Akta Cessie*, Fakultas Hukum Universitas Narotama

Widya Padmasari, 2018, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2, No. 2.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) ;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

