

TESIS
PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI *CESSIE* DAN
LARANGAN PERALIHAN HAK MILIK BENDA JAMINAN KEPADA
KREDITUR



Disusun Oleh :
MUHAMMAD RIDWAN ANWAR : 23921055

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026

HALAMAN JUDUL

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI *CESSIE* DAN
LARANGAN PERALIHAN HAK MILIK BENDA JAMINAN KEPADA
KREDITUR**

TESIS



Oleh:

Nama Mahasiswa : MUHAMMAD RIDWAN ANWAR
NIM : 23921055

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2026**



**Analisa putusan pengadilan tinggi pekanbaru no 129/pdt/2016/pt
pbr : cessie milik beding**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 22 Mei 2026



Yogyakarta, 22 Mei 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Bambang Sutyoso, Dr.,S.H.,
M.Hum,



**Analisa putusan pengadilan tinggi pekanbaru no 129/pdt/2016/pt
pbr : cessie milik beding**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 22 Mei 2026

Tim Penguji

- | | |
|------------|------------------------------------|
| 1. Ketua | Bambang Sutyoso, Dr., S.H., M.Hum, |
| 2. Anggota | Nurjihad, Dr., S.H., M.H., |
| 3. Anggota | Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn. |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

MOTO

"Ilmu Tanpa Amal Adalah Kesia-Siaan, Dan Amal Tanpa Ilmu Adalah Kesusatan".

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada kedua orang tua, mertua, kakak, abang, istri dan dedek bayi saya serta keluarga besar atas dukungan dan doanya.

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama Mahasiswa : MUHAMMAD RIDWAN ANWAR

NIM : 23921055

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI *CESSIE* DAN LARANGAN PERALIHAN HAK MILIK BENDA JAMINAN KEPADA KREDITUR

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan karya ilmiah*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini pada Saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, pengembangannya, Saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah Saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan

yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 01 Mei 2026



Muhammad Ridwan Anwar

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya yang tak henti mengiringi setiap langkah dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya yang setia mengikuti ajarannya hingga akhir zaman.

Penyusunan tesis yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet Melalui *Cessie* Dan Larangan Peralihan Hak Milik Benda Jaminan Kepada Kreditur” ini disusun sebagai bagian dari pemenuhan syarat akademik untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis berharap karya ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan, serta memberikan manfaat bagi masyarakat yang memerlukan akses terhadap keadilan hukum.

Perjalanan dalam menyelesaikan tesis ini tidaklah mudah. Berbagai tantangan, hambatan, serta keterbatasan pengetahuan dan pengalaman menjadi bagian dari proses yang harus dilalui. Bersamaan dengan izin Allah SWT serta dukungan moral dan spiritual dari orang-orang terdekat, tugas akhir ini akhirnya dapat terselesaikan. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ini masih jauh dari sempurna dan terbuka terhadap saran dan masukan yang membangun.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan dalam bentuk apapun selama proses penyusunan tesis ini. Ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada:

1. Yth. Bapak **Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas bimbingan, dukungan, serta kesempatan yang diberikan selama masa studi.
2. Yth. Bapak **Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.** selaku Pembimbing Utama dalam bidang akademik, yang telah dengan sabar membimbing dan memberikan ilmu, arahan, serta kritik dan saran yang sangat berarti bagi penyusunan tesis ini.
3. Yth. Bapak **Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn**, selaku Dosen Penguji, atas masukan dan saran berharga yang turut memperkaya hasil penelitian ini.
4. Yth. Bapak **Dr. Nurjihad, S.H., M.H.** selaku Dosen Penguji, atas masukan dan saran berharga yang turut memperkaya hasil penelitian ini.
5. Orang tua penulis yang ikhlas dan sabar dalam mendukung pendidikan penulis.
6. Istri, kakak, abang, adek bayi penulis yang selalu mendukung pendidikan penulis.
7. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh Dosen Pengajar di Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia, atas ilmu dan wawasan yang telah diberikan selama perkuliahan.

8. Tidak lupa kepada seluruh karyawan dan staff Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Kepada rekan-rekan seangkatan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Akhir kata, ALHAMDULILLAH YA ALLAH SWT, jika terdapat salah kata, saya mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Yogyakarta, 20 Mei 2026



MUHAMMAD RIDWAN ANWAR

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
BUKTI ACC	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Orisinalitas Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka	11
F. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian	21
2. Pendekatan Penelitian.....	22
3. Objek Penelitian	22
4. Bahan Hukum	23
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	24

6. Analisis Bahan Hukum.....	24
BAB II Gambaran Umum Tentang Penyelesaian Kredit Macet Oleh Kreditur Baru (<i>Cessionaris</i>) dan Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur	26
A. Perjanjian Kredit	26
B. Jaminan Hak Tanggungan	36
C. Cessie Sebagai Penyelesaian Kredit Macet.....	51
D. Hubungan Hukum Cessie dan Perjanjian Kredit.....	62
E. Asas Kepastian Hukum	64
F. Asas Contra Legem	72
BAB III Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Macet Oleh Kreditur Baru (<i>Cessionaris</i>) dan Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur	76
A. Penyelesaian Kredit Macet oleh Kreditur Baru (<i>Cessionaris</i>) Terkait Adanya Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur	76
B. Analisis Yuridis Penerapan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan nomor 129/PDT/2016/PTPbr	89
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan	102
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN.....	113
A. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor 129/PDT/2016/PTPBR.....	113
B. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor 59/PDT.G/2017/PTPBR.....	128
C. Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 2940 K/Pdt/2019.....	141

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian:	10
Tabel 2. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor 129/PDT/2016/PTPBR ..	96
Tabel 3. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor 59/PDT.G/2017/PTPBR	97

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian kredit macet melalui mekanisme cessie oleh kreditur baru (cessionaris) serta mengkaji larangan peralihan hak milik atas benda jaminan kepada kreditur (milik beding) dalam perspektif hukum positif di Indonesia. Permasalahan hukum yang diangkat meliputi bagaimana penyelesaian kredit macet oleh cessionaris dalam kaitannya dengan larangan milik beding, serta apakah penerapan hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR dapat dibenarkan secara yuridis. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan piutang melalui cessie tidak menghapus hubungan hukum antara debitur dan kreditur, melainkan hanya mengalihkan hak dan kewajiban kreditur kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. Namun demikian, dalam praktiknya sering terjadi penyimpangan berupa keinginan cessionaris untuk menguasai objek jaminan secara langsung, yang bertentangan dengan larangan milik beding sebagaimana diatur dalam Pasal 1154 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR yang mengizinkan peralihan hak milik atas objek jaminan kepada kreditur baru dinilai bertentangan dengan asas kepastian hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Putusan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk penerapan hukum yang menyimpang (*contra legem*) serta mencerminkan adanya *judicial activism* yang melampaui batas kewenangan hakim dalam menafsirkan hukum.

Kata-kata Kunci: Cessie, Kredit Macet, Hak Tanggungan, Milik Beding, Kepastian Hukum

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan resmi mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem bagi semua sektor perekonomian.¹

Perbuatan Hukum pembiayaan atau kredit antara Kreditur dan Debitur dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut Perjanjian Kredit. Pada umumnya Perjanjian Kredit dituangkan dalam bentuk tertulis, dan fungsi dari Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok, yang artinya Perjanjian Kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian Kredit memiliki 2 (dua) jenis, yaitu dapat dilakukan dengan akta otentik dan di bawah tangan.²

Profesi Notaris berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat suatu akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang Lainnya.

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 37.

² *Ibid*, Hlm 98.

Dalam dunia bisnis perputaran modal merupakan indikasi bagi lancarnya sebuah usaha. Berdasarkan hal tersebut seringkali pengusaha dalam hal ini perbankan memerlukan modal dalam jangka waktu cepat guna menjamin likuiditas usahanya, sehingga tidak lagi menunggu jatuh tempo atas piutang yang dimiliki untuk kemudian ditagih pembayarannya. Cara yang umumnya digunakan untuk memperoleh dana segar dalam waktu dekat atas piutang yang belum jatuh tempo tersebut adalah dengan jalan menjual piutang yang dimilikinya kepada pihak lain yang bersedia membelinya, umumnya dengan harga yang lebih rendah dari nilai tagihan yang akan dibayar oleh debitur pada saat jatuh tempo. Mengenai tinggi rendahnya harga juga tergantung dari likuid tidaknya pemberian kredit tersebut serta adanya jaminan yang menyertai piutang tersebut.³

Guna meminimalisir kerugian terhadap resiko yang timbul di kemudian hari, maka perbankan memberikan klausula penting didalam perjanjian kredit yang berfungsi sebagai pengaman bagi pihak bank. salah satu isi dari klausula tersebut adalah dengan mencantumkan adanya pengalihan piutang secara Cessie.

Di Indonesia, definisi *Cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti. Menurut pendapat Subekti, *Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.⁴

³ Akhmad Budi Cahyono, "Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama" *Lex Jurnalica/ Vol. 2 /No.1/ Desember (2004)*, Hlm. 13.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 17, (Jakarta: Intermasa, 1998), Hlm. 71.

Peraturan perundang undangan tidak mengenal istilah *Cessie*, tetapi dalam Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan bahwa:

“penyerahan akan piutang – piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”

Piutang yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdata adalah hak tagih yang timbul dari adanya hubungan hukum pinjam meminjam uang antara pihak yang meminjamkan (si berpiutang) dengan pihak yang meminjam (si berhutang) atau dari suatu kegiatan penyaluran fasilitas kredit antara bank selaku kreditur dengan debiturnya. Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang atau dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak ketiga dengan cara *cessie*.⁵

Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie* maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini dikarenakan pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan

⁵ Siti Nur Janah, “Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui *Cessie* Menurut KUHPerdata, *Journal Of Judicial Review* ISSN: 1907-6479 Vol.XVIII No.1”, UIB, Batam (2016), Hlm. 120

perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidak menjadi putus, sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.⁶

Peristiwa-peristiwa *Cessie* tersebut kemungkinan debitur (*cessus*) tidak mengetahui bahwa utangnya telah dialihkan kepada kreditur lain. Dan sesuai bunyi Pasal 613 angka 2 KUH Perdata: “tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya”, maka dapat diartikan bahwa *Cessie* yang telah terjadi antara *cedent* (kreditur awal) dengan *cessionaris* (kreditur baru) adalah tidak mempunyai akibat hukum bagi *cessus* (debitur) sebelum diberitahukan kepadanya.

Apabila pengalihan piutang ini dilakukan sebagai upaya penyelesaian kredit akibat debitur masuk dalam kategori kredit macet (*wanprestasi*) oleh perbankan kepada pihak ketiga yang merupakan Subjek Hukum Orang - Perseorangan, memiliki kelemahan tersendiri yakni terdapat keterbatasan ilmu pengetahuan serta ketentuan hukum mengenai Perkreditan, dan juga apabila hutang tersebut macet dalam pembayarannya kepada kreditur awal (*cedent*) maka begitu juga yang akan terjadi kepada (kreditur baru) kecuali memiliki faktor ekonomis (keuntungan)

⁶ *Ibid*, Hlm 121.

tersendiri bagi kreditur baru yang telah diperjanjian. Kemudian yang acap kali terjadi dalam jual beli piutang secara *cessie*, pihak ketiga selaku pembeli piutang (*cessionaris*) ingin menguasai atau memiliki asset yang menjadi jaminan hutang debitur, sedangkan sebagaimana diketahui bahwa sistem hukum di Indonesia mengenal adanya larangan milik beding.⁷

Milik beding maksudnya adalah memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik beding berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) yang diatur dalam pasal 12 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) Juncto pasal 1154 KUHPerdata.

Pasal 1154 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban - kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

Pasal 12 UUHT mengatur bahwa:

“janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”

⁷ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Cetakan 1, (Jakarta: Kencana, 2008), Hlm. 103.

Terdapat kasus mengenai permasalahan yang terjadi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Pekanbaru, dimana PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Pekanbaru melakukan pengalihan piutang secara cessie kepada pihak ketiga yakni Nelmawati. Perjanjian pengalihan piutang secara cessie yang dibuat di hadapan notaris tersebut dilakukan karena debitur PT. Bank Tabungan Negara (persero) Pekanbaru yakni Ema Damayanti mengalami kredit macet sebagaimana telah diputus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR Juncto. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr, kemudian terdapat isu hukum mengenai konflik norma antara putusan pengadilan nomor 129/PDT/2016/PT PBR Juncto. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr dengan norma dalam Peraturan per- Undang - Undangan yang berlaku.

Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR Juncto Nomor 22/Pdt.G/2016/Pn.Pbr ini bermula dari Penggugat bernama Nelmawati bertindak sebagai pihak ketiga dalam perjanjian kredit antara debitur bernama Ema Damayanti dan kreditur PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. Nelmawati membeli piutang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas Ema Damayanti yang sudah masuk dalam kategori kredit bermasalah atau kredit macet. Sehingga terjadilah pengalihan piutang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru kepada Nelmawati atas utang Ema Damayanti. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru bertindak sebagai cedent dengan menjual piutang dan mengalihkan hak atas tagihan (cessie) kepada Nelmawati selaku cessionaris dengan dituangkan dalam 2 (dua) Akta Notaris berjudul Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie).

Dengan ditandatanganinya 2 (dua) Akta Notaris tersebut, maka beralihlah seluruh hak dan kewajiban PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru selaku kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada Nelmawati (cessionaris) yang menjadi kreditur baru, sehingga beralih pula Setifikat Hak Milik Nomor: 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor: 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009, dimana Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut merupakan surat keterangan atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang dijadikan jaminan oleh Ema Damayanti untuk memperoleh Kredit Pemberian Rumah (KPR) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru (cedent) menjual piutang dan mengalihkan hak atas tagihan (cessie) kepada Nelmawati (cessionaris) setelah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru menyita tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru tersebut, akibat terjadinya kredit macet antara debitur dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. Sebelum melakukan penyitaan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) terhadap diri debitur, namun debitur tidak menanggapi. Setelah piutang beralih, Nelmawati (cessionaris) kemudian mengirimkan Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) yang isinya agar Ema

Damayanti melakukan pembayaran pelunasan atas cession yang telah dilakukannya kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, namun tetap tidak ada jawaban dari Ema Damayanti (cession) dan dapat dipastikan tidak lagi diketahui keberadaannya. Selanjutnya Nelmawati mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru hingga upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk menggugat cession nya yaitu Ema Damayanti dengan maksud agar Pengadilan Tinggi Pekanbaru menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (cession) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, menyatakan sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang merupakan jaminan kredit Tergugat (Ema Damayanti) adalah sah hak milik Penggugat dan memberikan izin kepada Penggugat untuk dapat membaliknamakan Setifikat Hak Milik Nomor: 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor: 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.⁸

Berdasarkan Kasus tersebut diatas telah terjadi permasalahan hukum yaitu Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru memutus perkara tersebut diatas, mengizinkan kepada penggugat atau kreditur baru (*Cessionaris*) dapat melakukan peralihan hak milik atas sertipikat Nomor 4297/Labuh Baru yang merupakan benda Jaminan, sehingga bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum Pasal 1154 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Juncto Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun

⁸ Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR.

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, secara eksplisit menyatakan kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang dijaminakan itu menjadi miliknya, batal demi hukum.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari uraian diatas adalah :

1. Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet oleh Kreditur Baru (*Cessionaris*) Terkait Adanya Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur (Milik Beding)?
2. Apakah Penerapan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan nomor 129/PDT/2016/PT PBR dapat dibenarkan secara yuridis?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet oleh Kreditur Baru (*Cessionaris*) Terkait Adanya Larangan Peralihan Hak Milik Atas Benda Jaminan kepada Kreditur (Milik Beding).
2. Untuk mengkaji dan menganalisis Penerapan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan nomor 129/PDT/2016/PT PBR dapat dibenarkan secara yuridis.

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas Penelitian menyajikan perbedaan dan Fokus bidang kajian yang diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya pengulangan kajian terhadap hal-hal yang sama. Dengan demikian akan diketahui sisi-sisi apa saja yang membedakan dan akan diketahui pula letak persamaan antara penelitian peneliti dengan penelitian- penelitian terdahulu. Dalam hal ini akan lebih mudah dipahami, jika peneliti menyajikannya dalam bentuk tabel dibandingkan dengan menyajikan dalam bentuk paparan yang bersifat uraian. Oleh karena itu, peneliti memaparkannya dalam bentuk tabel seperti dibawah ini :

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian:

No	Nama Peneliti, tahun dan judul penelitian	Fokus Penelitian	Perbedaan	Orisinalitas Penelitian
1	Tiara Antika, 2020, Penyelesaian Kredit Macet dengan Pengalihan Piutang secara cessie di kota pekanbaru	Mengkaji terkait cessie sebagai alternatif penyelesaian kredit	Putusan Hakim tidak memiliki Dasar Hukum yang jelas untuk Menyelesaikan Permasalahan Cessie	Penyelesaian kredit macet dengan menggunakan Cessie merupakan penyelundupan hukum
2	Dendy Pratama Achmady, Jarot	Analisa secara	Objek penelitian	Dasar hukum

	Widya Muliawan, 2023, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Hukum Cessie	Normatif dasar Hukum Cessie atas Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	dan dasar hukum Milik Beding Pasal 1154 KUH Perdata	cessie secara normatif
3	Novelia Adistie, Jarkasi Anwar, 2021, Hubungan keabsahan pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan secara berulang kali terhadap perpindahan hak tanggungan milik debitur	Cessie sebagai alternatif penyelesaian kredit atas benda jaminan debitur	Milik Beding (Pasal 1154 KUH Perdata) dilanggar Hakim untuk memutus suatu Perkara	Keabsahan cessie yang dilakukan berulang kali atas Perpindahan Jaminan Hak tanggungan milik debitur
4	Puteri Nataliasari, 2010, Pengalihan Piutang Secara Cessie dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia	Mengkaji dan menganalisa Cessie Sebagai Perjanjian Pokok	akibat Hukum atas benda Jaminan yang telah dilakukan pengalihan secara cessie	Hakim Melanggar Perintah Undang-undang dalam memutus Balik Nama Sertipikat atas Perjanjian Cessie

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit (PK) menurut Hukum Perdata Indonesia, adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun

juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya, adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada pasal 1754 sampai dengan 1769. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUHPerdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan di antara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.⁹

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun pelaksanaan kredit itu sendiri. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu :¹⁰

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.

⁹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia, Op. Cit*, Hlm 227.

¹⁰ *Ibid*, Hlm 228.

- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2. *Cessie*

Cessie adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan Piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹¹ Namun demikian, kata *Cessie* tidak terdapat di dalam Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Di Indonesia, *Cessie* hanya dikenal dari doktrin-doktrin hukum dan juga yurisprudensi. Dalam bukunya yang berjudul Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, Tan Thong Kie memberikan terjemahan mengenai beberapa pendapat dan/atau pandangan dari ahli hukum mengenai definisi *cessie*.¹²

Salah satu definisi *Cessie* yang dikenal di dalam ilmu hukum adalah definisi yang dikemukakan oleh Vollmar. Definisi *Cessie* tersebut diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai suatu istilah yang lazim dipakai untuk penyerahan suatu piutang.¹³

Selain Vollmar, ahli hukum lainnya, Schermer, juga memberikan definisi mengenai *Cessie*. Pendapat Schermer mengenai *Cessie* kemudian diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai Berikut :

¹¹ Suharnoko dan Endah Hartati, *Op.Cit*, Hlm. 101.

¹² Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cetakan 1, (Jakarta; Ictiar Baru Van Hoeve, 2007), Hlm 688.

¹³ *Ibid*.

“*Cessie* adalah penyerahan suatu piutang atas nama yang dilakukan oleh kreditur yang masih hidup kepada orang lain; dengan penyerahan itu, orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut.”¹⁴

Sedangkan menurut Scholten, *Cessie* dapat ditinjau dari dua segi yaitu:¹⁵ sebagai Lembaga Perikatan (sebagai Lembaga Penggantian Kualitas Kreditur) dan sebagai bagian dari Hukum Benda (sebagai cara untuk peralihan Hak Milik).

Di Indonesia, definisi *Cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti, menurut pendapat Subekti, *Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama, Dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.¹⁶

Dengan tegas, Pasal 613 KUHPdata menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPdata adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dimiliki oleh suatu tagihan atas nama adalah bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud. Jikalaupun dibuatkan suatu surat hutang, maka surat hutang hanya berlaku sebagai alat bukti saja. Hal ini

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Cetakan 2, (Bandung: Alumni, 199), Hlm 24.

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 17, (Jakarta; Intermasa, 1998), Hlm 71.

dikarenakan adanya surat hutang dalam bentuk apapun bukan merupakan sesuatu yang penting dari suatu tagihan atas nama. Dengan demikian, jika tagihan atas nama dituangkan dalam bentuk surat hutang, maka penyerahan secara fisik surat hutang itu belum mengalihkan hak tagih yang dibuktikan dengan surat yang bersangkutan. Untuk mengalihkan tagihan atas nama, dibutuhkan akta penyerahan tagihan atas nama yang dalam doktrin dan yurisprudensi disebut sebagai akta *Cessie*. Pada *Cessie*, hak milik beralih dan dengan dibuatnya akta *Cessie*, *Levering* telah selesai.¹⁷

3. Keterkaitan cessie dalam perjanjian kredit

Sebagai suatu cara pengalihan piutang atas nama oleh bank selaku kreditur, cessie memiliki keterkaitan dengan perjanjian kredit yang mengakibatkan timbulnya piutang yang dialihkan tersebut. Piutang merupakan suatu perikatan atau hubungan hukum yang lahir dari adanya suatu perjanjian pinjam meminjam uang antara debitur dan kreditur, sedangkan cessie merupakan suatu cara pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Perjanjian *cessie* dapat bersifat *accessoir* dan dapat pula tidak bersifat *accessoir*. Apabila pengalihan piutang secara *cessie* dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian cessie akan bersifat *accessoir*. Perjanjian cessie dapat pula merupakan peristiwa hukum sehingga ia bersifat

¹⁷ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang, op.cit.* Hlm 47.

obligatoir atas dirinya sendiri. Apabila pengalihan piutang secara *cessie* dilakukan sehubungan dengan telah terjadinya peristiwa hukum yang mendahuluinya maka perjanjian *cessie* akan bersifat *accessoir*.¹⁸

Walaupun piutang yang dialihkan secara *cessie* tersebut timbul dari perjanjian kredit, akan tetapi *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari hubungan pinjam meminjam uang dalam perjanjian kredit yang bersangkutan. *Cessie* merupakan *accessoir* dari peristiwa hukum tertentu. Peristiwa hukum yang dimaksudkan itu salah satunya dapat berupa jual beli diantara kreditur dengan pihak ketiga. Dalam hal suatu peristiwa jual beli piutang atas nama terjadi mendahului perjanjian *cessie* dan perjanjian *cessie* itu dibuat sebagai suatu *levering* sehubungan dengan transaksi jual beli tersebut maka perjanjian *cessie* ini bersifat *accessoir* dengan perjanjian jual beli piutang sebagai perjanjian pokoknya. Hal tersebut dikarenakan suatu transaksi jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik. Oleh sebab itu, dalam hal objek transaksi jual beli adalah berupa piutang atas nama, maka pengalihan hak milik ini dilakukan dengan cara *cessie*. Akan tetapi, perjanjian *cessie* baru dapat bersifat *accessoir* dari perjanjian jual beli piutang bilamana perjanjian *cessie* dibuat terpisah dari perjanjian jual beli piutang atas nama dimana perjanjian jual beli piutang itu sebagai perjanjian pokoknya. Namun, jika hal mengenai kesepakatan jual beli piutang atas nama dan penyerahan piutang atas nama tersebut dicantumkan dan/atau diatur di dalam satu

¹⁸ Suharnoko dan Endah Hartati, *Op.Cit*, Hlm. 61.

perjanjian yang sama yaitu di dalam perjanjian cessie maka cessie dalam hal ini merupakan peristiwa hukum dan perjanjian cessie tidak bersifat *accessoir*.¹⁹

Dalam prakteknya, perjanjian jual beli piutang memang dimungkinkan untuk dibuat terpisah dari perjanjian cessie. Adapun yang menjadi alasannya adalah karena harga penjualan piutang atas nama yang disepakati oleh kreditur selaku penjual dengan pihak ketiga selaku pembeli hendak dirahasiakan dari debitur karena debitur dianggap tidak perlu mengetahui mengenai hal tersebut. Oleh sebab itu, yang dicantumkan di dalam perjanjian cessie hanya besarnya piutang atau tagihan yang dapat dituntut pembayarannya oleh penerima cessie selaku kreditur baru dari debitur. Jumlah hutang mana yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagaimana yang disepakati di dalam perjanjian kredit.

4. Jaminan Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 63.

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.²⁰

Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor, yang memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji atau wanprestasi. Wewenang tersebut juga disertai dengan hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain. Selain memberikan kedudukan untuk mendahului (*droit de preference*), hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droit de suite*). Hak jaminan atas tanah inilah yang disebut dengan Hak Tanggungan.²¹

Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan utang debitor kepada kreditor, oleh karena itu hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin

²⁰ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Uii Press, 2017), Hlm 77.

²¹ *Ibid*, Hlm 78.

pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan.²²

5. Asas Kepastian Hukum.

Secara ideologis positivisme hukum meyakini bahwa dalam teori maupun praktiknya, hukum itu akan dapat dikonstruksikan dan dikelola sebagai suatu institusi yang netral (*neutrality law*) dan terlepas dari politik (*law politics distinction*), mengidealkan sebagai hasil positivisasi norma-norma yang telah disepakati, yang berdasarkan prinsip *rule of law*, dipastikan akan mempunyai otoritas internal yang akan mengikat siapapun dari pihak manapun, tidak melihat dari kelas sosialnya.²³

Kepastian berasal dari kata “Pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu. Menurut Gustav Radbruch, terdapat tiga ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.²⁴

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*scherkeit des rechts selbst*” yang artinya kepastian hukum tentang hukum itu sendiri. Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain : ²⁵

²² *Ibid*, hlm 189.

²³ Muhammad Arif Setiawan dan Mahrus Ali, *Kapita Selekta Teori Hukum*, (Yogyakarta: Cv Bintang Semesta Media, 2021), Hlm 25.

²⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Pradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Hlm 288.

²⁵ *Ibid*, Hlm 292-293.

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
- b. Hukum didasarkan kepada fakta (*tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
- c. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif tidak boleh sering diubah.

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu :²⁶

- a. Sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008), Hlm 158.

putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus, jadi kepastian hukum tidak hanya berupa pasal dalam Undang-Undang.

Asas kepastian hukum dalam hukum perdata yaitu “*Pacta Sunt Servanda*” yang termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdata, asas kepastian hukum atau yang lebih dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* yang memiliki arti janji harus ditepati. Pada dasarnya asas ini berkaitan dengan perjanjian atau kontrak yang dilakukan di antara individu. Dapat dikatakan juga bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang.²⁷

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Yuridis Normatif, pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam Masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²⁸

²⁷ Suparman Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2022), Hlm 140.

²⁸ Soerjono soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), Hlm 13-14.

Penelitian Hukum Normatif meneliti dan menelaah bahan Pustaka atau disebut juga Penelitian Hukum Kepustakaan, Penelitian Hukum Teoritis/Dogmatis, dengan demikian bahan yang diteliti pada Penelitian Hukum Normatif adalah bahan pustaka atau data sekunder. Bahan Pustaka merupakan bahan yang berasal dari sumber primer dan sumber sekunder.²⁹

2. Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan Kasus (*case approach*) dan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengkaji dan menganalisis putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR dan peraturan perundang-undangan.

3. Objek Penelitian

Objek Penelitian ini meneliti studi kasus putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR Juncto putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/Pn.Pbr, terdapat perbedaan Penerapan hukum yaitu Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru memutus perkara tersebut, mengizinkan kepada penggugat atau kreditur baru (*Cessionaris*) dapat melakukan peralihan hak milik atas sertifikat Nomor 4297/Labuh Baru yang merupakan benda Jaminan, sehingga bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum Pasal 1154 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Juncto Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, secara eksplisit

²⁹ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), Hlm 66-67.

menyatakan kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang dijaminakan itu menjadi miliknya, batal demi hukum. Sedangkan Hakim Pengadilan Negeri memutuskan bahwa dalam kasus ini tidak mengizinkan kepada penggugat atau kreditur baru (*Cessionaris*) untuk melakukan peralihan hak milik atas sertipikat Nomor 4297/Labuh Baru yang merupakan benda Jaminan, karena bertentangan dengan Pasal 1154 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Bahan Hukum

Bahan hukum yang penulis gunakan bersumber dari Bahan Hukum Primer yaitu Putusan Pengadilan.

Bahan hukum yang digunakan adalah :³⁰

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif berupa perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 129/PDT/2016/PT PBR Juncto Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/Pn.Pbr.

³⁰ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007). hlm. 96.

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

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³¹ Berupa rancangan peraturan perundang undangan, Pendapat hukum, doktrin, literatur hukum, dan juga hasil penelitian sebelumnya.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³² Bahan hukum ini digunakan sebagai pelengkap bagi penulis seperti kamus, ensiklopedia dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Tenik pengumpulan bahan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik studi dokumentasi yaitu dengan cara mengumpulkan data, membaca, dan menelaah beberapa literatur serta peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan studi pustaka.

6. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis menggunakan Teknik analisis deskriptif yaitu dioperasionalkan dengan cara menggambarkan keadaan yang ada dalam bentuk penyajian sehingga yang digambarkan hanya fenomena atau situasi yang diteliti dan karakteristiknya, Teknik yang biasa digunakan dalam analisis deskriptif ini adalah Teknik survei dari semua jenis,

³¹ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012). hlm. 13

³² *Ibid.* hlm. 13

termasuk perbandingan dan penyelidikan fakta dari berbagai jenis.³³ dan menggunakan Teknik kualitatif untuk menganalisis jenis bukti hukum, dan mengembangkan jenis argumen hukum. Maka teknik analisis kualitatif dapat digunakan dalam penelitian hukum doktrinal, dalam melakukan analisis kualitatif terhadap isi teks putusan pengadilan, menggunakan cara menghubungkan antara isi bukti surat dengan isi bukti petunjuk yang termuat dalam putusan pengadilan, kemudian menghubungkan bukti-bukti tersebut dengan pokok-pokok pikiran dalam pertimbangan hakim dan yang terkait dengan isi amar putusan.³⁴

³³ Widodo, *Aplikasi Metode Penelitian Hukum-Doktrinal*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2020), hlm. 149.

³⁴ *Ibid*, Hlm 150.

BAB II

GAMBARAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH KREDITUR BARU (CESSIONARIS) DAN LARANGAN PERALIHAN HAK ATAS BENDA JAMINAN KEPADA KREDITUR

A. Perjanjian Kredit

A.1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari Bahasa Romawi “*Credere*” yang berarti percaya. Dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontra prestasinya.³⁵

Pengertian Kredit menurut pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Beberapa pakar mengemukakan mengenai pendapat mengenai definisi kredit, yakni H.M.A Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai dasar bagi setiap perikatan (*verbinten*) Dimana seorang berhak menuntut sesuatu dari orang sebagai jaminan, Dimana seorang menyerahkan sesuatu dari orang

³⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia, Op. Cit*, Hlm 217.

lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.³⁶ Menurut Mr. J.A Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.³⁷

Menurut Thomas Suyatno dalam bukunya Dasar-dasar Perkreditan, kita dapat menyimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit, Adalah :³⁸

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya Kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya. Karena sejauh-jauh

³⁶ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2004), Hlm 17.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Drs Thomas et.al, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1990), Hlm 12-13.

kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit.

- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang dan jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Saat ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi :³⁹

- a. Meningkatkan daya guna uang.
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang.
- d. salah satu alat stabilitas ekonomi.
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha.
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

³⁹ *Ibid*, Hlm 14-16.

A.2. Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian Adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.⁴⁰

Perjanjian Kredit (PK) menurut Hukum Perdata Indonesia, adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya, adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada pasal 1754 sampai dengan 1769. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUHPerdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan di antara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata

⁴⁰ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), Hlm 19.

tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak. Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidaklah sama, disesuaikan dengan kebutuhannya masing-masing. Dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang tertentu.⁴¹

Jika menelaah bentuk-bentuk perjanjian baik dalam KUHD maupun dalam KUHPdata, maka tidak dapat ditemukan jenis perjanjian kredit bank beserta pasal-pasal yang mengatur bentuk hubungan hukum perjanjian atau Lembaga perjanjian kredit bank. Oleh karena itu para pakar mengemukakan pendapatnya mengenai sifat hukum, atau struktur hukum perjanjian kredit bank.⁴²

Marhaenis Abdul Hay dalam bukunya Hukum Perdata, yang dikutip oleh Remy Syahdeni, berpendapat bahwa perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti yang diatur dalam KUHPdata. Pendapat ini lebih ditegaskan lagi dalam bukunya Hukum Perbankan di Indonesia. Menurutnya bahwa perjanjian kredit identic dengan perjanjian pinjam mengganti dalam bab XIII KUHPdata.⁴³

Pendapat tersebut ditentang oleh Mariam Darus Badruzaman, tetapi sebelum mengemukakan pendapatnya Mariam Darus Badruzaman mengemukakan pendapat para pakar lain mengenai hal ini, yaitu :⁴⁴

⁴¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia, Op. Cit*, Hlm 227.

⁴² Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), Hlm 145.

⁴³ *Ibid*.

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit bank*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992), Hlm 28.

a. Pendapat Winedsheid

menurutnya perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh (*Condition Prestart*), yang pemenuhannya bergantung pada peminjam yakni kalau penerima kredit menerima dan mengambil pinjaman itu, hal itu seperti yang diatur dalam pasal 1253 KUHPerdato.

b. Pendapat Goudekte

Perjanjian kredit yang didalamnya terdapat perjanjian pinjam uang adalah perjanjian yang bersifat konsensual (*pactum decontranendo*) dan obligator. Perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdato.

c. Pendapat Loseccat Vermeer

Loseccat Vermeer mengatakan bahwa pertama-tama pihak membuka perjanjian di mana pihak yang meminjamkan berkewajiban untuk menyerahkan uang dan pihak peminjam berkewajiban untuk menerima uang. Pada saat itu diserahkan mak perjanjian itu “beralih” dan perjanjian untuk meminjamkan uang menjadi perjanjian uang.

d. Pendapat Asser Kleyn

Menurut Asser Kleyn, perjanjian pinjam uang selalu didahului oleh perjanjian pendahuluan (*voorovereen komst*), misalnya perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian pinjam uang.

Dari beberapa pendapat pakar tersebut, selanjutnya Mariam Darus Badruzaman mengelompokkan menjadi dua kelompok, ajaran pertama yang

mengemukakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang itu merupakan “satu” perjanjian, sifatnya konsensual dan ajaran kedua mengemukakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang merupakan “dua” buah perjanjian yang masing-masing bersifat konsensual dan riil.⁴⁵

Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman mengemukakan pemikirannya, yaitu bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari perjanjian penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima kredit.

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :⁴⁶

- a. Perjanjian Kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat-alat untuk melakukan monitoring kredit.

A.3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Didalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditor yang merupakan orang atau badan yang memiliki

⁴⁵ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia, Op. Cit*, Hlm 146.

⁴⁶ Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, (Bandung: Gramedia, 1992), Hlm 64-69.

uang, barang, jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitor yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit).⁴⁷

Pihak Kreditor dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur UU Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitor dalam perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).⁴⁸

Dalam UU Perbankan, objek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 angka 11 dan 12). Dengan demikian dalam hukum Indonesia saat ini kredit perbankan objeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian barang (contohnya kredit kendaraan bermotor atau kredit kepemilikan rumah), maka perjanjian kredit merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tertentu.

A.4. Isi Perjanjian Kredit

Mengenai isi perjanjian kredit bank yang ada pada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun pada dasarnya prototipe suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 syarat minimal, yaitu :⁴⁹

1. Jumlah hutang.
2. Besarnya bunga.

⁴⁷ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm 321.

⁴⁸ Ibid, Hlm 58.

⁴⁹ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia, Op. Cit*, Hlm 149.

3. Waktu pelunasan.
4. Cara-cara pembayaran.
5. klausul *opeisbearheid*.
6. Barang jaminan.

Sesependapat dengan hal tersebut diatas, Munir Fuady mengatakan bahwa isi dari suatu perjanjian kredit terdapat variasi satu jenis kredit dengan kredit jenis lainnya, besarnya uang pinjaman mempengaruhi klausul-klausul yang dituangkan dalam perjanjian tersebut. Namun demikian ada beberapa klausul penting dari perjanjian kredit yang kita dapati dalam hampir semua jenis perjanjian kredit, yaitu :⁵⁰

1. Definisi-definisi

Bagian ini sangat penting terutama bagi perjanjian kredit yang bernilai besar. Istilah penting yang digunakan dalam perjanjian disebutkan dan atau diterangkan di bagian ini. Persisnya isi bagian definisi ini sangat bervariasi dari satu kontrak kredit ke kontrak kredit lainnya.

2. Pinjaman yang diberikan

Pada bagian ini dijelaskan tentang besarnya pinjaman atau besarnya maksimum pinjaman, tujuan penggunaan uang pinjaman, metode penarikan pinjaman oleh debitur, pembayaran kembali pinjaman sebelum waktu (*repayment*), besarnya bunga, dan lain sebagainya.

3. Biaya-biaya

⁵⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996), Hlm 45.

Dalam bagian ini ditentukan biaya-biaya apa yang mesti dikeluarkan, siapa yang mengeluarkannya baik berupa *fee* tertentu maupun hanya sebagai *cost* saja.

4. Representasi dan waransi

Pada bagian ini pihak debitur menjamin kebenaran dan keabsahan dari beberapa *corporate action*, dokumen, dan hal-hal lainnya.

5. *Affirmative covenants*

Bagian ini sering juga disebut dengan “ketentuan afirmasi” (*Affirmative covenants*) berisikan hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur selama berlangsungnya kontrak kredit.

6. *Neative covenants*

Bagian ini berisi larangan-larangan bagi debitur selama berlangsungnya perjanjian kredit, misalnya larangan untuk membuat hutang baru, kecuali dalam keadaan *ordinary cause of business*, atau larangan untuk menjadikan aset perusahaan sebagai jaminan utang untuk utang-utang lain.

7. Jaminan Utang

Pada bagian ini biasanya diatur jenis-jenis jaminan utang yang diberikan oleh debitur untuk kredit yang bersangkutan, namun tentang rincian dari masing-masing jaminan hutang tersebut *draft* dokumen jaminan utang diperinci dalam bagian lampiran perjanjian kredit yang bersangkutan.

8. *Condition presedent*

Dalam bagian ini ditentukan hal-hal atau syarat-syarat apa saja yang

harus dipenuhi oleh debitur sebelum pemberian pinjaman direalisasi.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, antara lain : hal-hal yang disebutkan dalam bagian representasi dan waransi, tidak boleh terjadi apa yang oleh perjanjian kredit yang bersangkutan dikategorikan sebagai kejadian-kejadian yang merupakan wanprestasi (*event of default*)

9. *Event of default*

Seperti perjanjian lainnya biasa diperinci hal-hal yang bila dilakukan oleh salah satu pihak, maka dikatakan wanprestasi dan menyebabkan pihak lain dapat memutuskan perjanjian tersebut. Hal-hal atau kejadian inilah yang disebut dengan istilah *event of default* antara lain wanprestasi pembayaran (*payment default*), wanprestasi yang berhubungan dengan hal-hal yang dilarang (*covenant default*), wanprestasi karena perijinan (*approval default*), wanprestasi karena kasus hukum (*judgement default*), dan lain-lain.

10. Klausul-klausul lainnya

Bagian ini berisi ketentuan-ketentuan antara lain mengenai pelepasan hak (*waiver*). Bukti kelalaian, perubahan perjanjian (*amandemen*), hukum yang berlaku (*choice of law*), pengadilan berwenang (*yurisdiction*), dan lain-lain.

B. Jaminan Hak Tanggungan

B.1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor, yang memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk

sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitor cidera janji atau wanprestasi. Wewenang tersebut juga disertai dengan hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain. Selain memberikan kedudukan untuk mendahului (*droit de preference*), hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droit de suite*). Hak jaminan atas tanah inilah yang disebut dengan Hak Tanggungan.⁵¹

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang 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.⁵²

Pengertian diatas memberikan beberapa unsur penting dari hak tanggungan, antara lain :⁵³

⁵¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2007), Hlm 328.

⁵² Riky Rustam, *Hukum Jaminan, Op. Cit*, Hlm 184.

⁵³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: Pt Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm 65.

1. Hak, yaitu hak jaminan.
2. Yang dibebankan.
3. Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
5. Untuk pelunasan utang tertentu.
6. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Dengan demikian, pada dasarnya hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁵⁴

Definisi di atas juga menunjukkan bahwa dimungkinkan dalam pemberian hak tanggungan terhadap tanah dilakukan dengan memisahkan antar tanah dan/atau bangunan maupun tanaman atau hasil karya yang terdapat diatas tanah tersebut untuk dijaminan terpisah dari tanahnya, hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.⁵⁵

Lahirnya hak tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan pengganti dari hak jaminan atas tanah yang dulu menggunakan *Hypotheek* (Hipotek) sebagaimana diatur Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah, dan juga menggantikan hak jaminan

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), Hlm 13.

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm 50.

Credietverband yang diatur *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria masih diberlakukan sementara sampai terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut.⁵⁶

Berlakunya hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah dilandaskan kepada beberapa asas, asas-asas hak tanggungan itu tersebar dan diatur di berbagai pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut :⁵⁷

1. memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) kepada kreditornya, yang berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutang-piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebankan hak tanggungan. Sebagaimana yang diatur Pasal 1 ayat (1), Pasal 20 ayat (1) dan Penjelasan Angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang (Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun hak tanggungan tersebut tidak dapat untuk dibagi-bagi sebagaimana Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi,

⁵⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999), Hlm 1-2.

⁵⁷ *Ibid*, Hlm 15.

kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan utang debitor kepada kreditor, oleh karena itu hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan.⁵⁸

B.2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa subjek hak tanggungan terdiri dari dua pihak, yaitu :⁵⁹

- 1). Pemberi hak tanggungan (orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan), yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

⁵⁸ Riky Rustam, *Hukum Jaminan, Op. Cit*, Hlm 189.

⁵⁹ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm 54.

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah selaku pemegang hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

- 2). Pemegang hak tanggungan (orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya), yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁶⁰

Orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan pada intinya bahwa badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun diluar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan Adalah orang-perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing atau badan-badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berutang (debitor).⁶¹

a. Objek Hak Tanggungan

⁶⁰ Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2010), Hlm 166.

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan mengenai hal-hal apa saja yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan, yang menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibeban hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga di bebani hak tanggungan.

B.3. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan

1. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pembagian hak tanggungan ini dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).⁶²

Akta Pemberian Hak Tanggungan ini wajib mencantumkan:⁶³

⁶² Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶³ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai hak tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Selain itu, dalam akta pemberian hak tanggungan dapat juga dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif sehingga dapat diperjanjikan atau tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak, janji-janji tersebut antara lain :⁶⁴

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak

⁶⁴ Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

tanggungan.

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penertapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan, apabila debitor cidera janji.
- d. janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi dan untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan, apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada kreditor (hal ini dapat dikesampingkan dengan perjanjian secara tegas oleh para pihak (Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Janji-janji tersebut diatas tidak hanya memperhatikan kepentingan pemegang hak tanggungan saja, tetapi juga kepentingan pemberi hak tanggungan, dan akan mengikat pihak ketiga setelah hak tanggungan tersebut lahir, yaitu pada saat pendaftaran hak tanggungan.⁶⁵

2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya hak tanggungan tersebut dalam buku tanah di kantor pertanahan, oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

⁶⁵ Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Setelah semua dokumen dikirim secara lengkap, kantor pertanahan kemudian akan menindaklanjuti pendaftaran ini dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, setelah itu kantor pertanahan akan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan akan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan tersebut diatas.

Setelah dilakukannya pendaftaran, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyerahkan kepada pemegang hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan ini memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang akan menyebabkan sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3. Peralihan Hak Tanggungan

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal terjadinya peralihan hak tanggungan menentukan bahwa “jika putang yang dijaminakan dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, *subrogasi*,

pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor baru”, terhadap peralihan tersebut Pasal 16 ayat (2) kemudian mensyaratkan suatu kewajiban yaitu “beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor baru kepada kantor pertanahan.

Pada umumnya akta peralihan hak tanggungan dibuat dengan isinya yang bermacam-macam menyesuaikan dengan perikatan apa yang terjadi diantara para pihak seperti contohnya akta peleburan atau penggabungan Perusahaan pemegang hak tanggungan, *cessie*, dan *subrogasi* yang sulit untuk dipahami, karena itu untuk memudahkan para kepala kantor pertanahan mengetahui bahwa benar telah terjadi peralihan piutang yang menyebabkan beralihnya juga hak tanggungan, maka cukup dilakukan dengan menyerahkan suatu pernyataan tertulis dari kreditor pemegang hak tanggungan yang lama dan yang baru bahwa hak tanggungan tersebut telah beralih dari pemegang hak tanggungan yang lama kepada yang baru, dengan menunjukkan akta yang dimaksudkan. Hal tersebut dikarenakan peralihan tersebut terjadi karena hukum, maka tidak perlu dibuktikan dengan akta tersendiri, cukup dibuktikan dengan akta mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya piutang yang dijaminan kepada kreditor baru.⁶⁶

B.4. Hapusnya Hak Tanggungan

⁶⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Op.Cit, Hlm 449-450.

Hapusnya hak tanggungan dapat disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :⁶⁷

a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya, apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan juga menjadi hapus. Selain itu, pemegang hak tanggungan juga dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.⁶⁸

b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.

Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini terjadi karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶⁷ Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶⁸ Penjelasan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus karena hal-hal yang disebutkan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya, dalam hal hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, maka hak tanggungan tersebut tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁹

B.5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :⁷⁰

⁶⁹ Penjelasan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan

⁷⁰ Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), Hlm 190.

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan

menggunakan Lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

3. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

C. Cessie Sebagai Penyelesaian Kredit Macet

Cessie adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan Piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun demikian, kata *Cessie* tidak terdapat di dalam Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Di Indonesia, *Cessie* hanya dikenal dari doktrin-doktrin hukum dan juga yurisprudensi. Dalam bukunya yang berjudul Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, Tan Thong Kie memberikan terjemahan mengenai beberapa pendapat dan/atau pandangan dari ahli hukum mengenai definisi *cessie*.

Salah satu definisi *Cessie* yang dikenal di dalam ilmu hukum adalah definisi yang dikemukakan oleh Vollmar. Definisi *Cessie* tersebut diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai suatu istilah yang lazim dipakai untuk penyerahan suatu piutang.

Selain Vollmar, ahli hukum lainnya, Schermer, juga memberikan definisi mengenai *Cessie*. Pendapat Schermer mengenai *Cessie* kemudian diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai Berikut :

“*Cessie* adalah penyerahan suatu piutang atas nama yang dilakukan oleh

kreditur yang masih hidup kepada orang lain; dengan penyerahan itu, orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut.”

Sedangkan menurut Scholten, *Cessie* dapat ditinjau dari dua segi yaitu: sebagai Lembaga Perikatan (sebagai Lembaga Penggantian Kualitas Kreditur) dan sebagai bagian dari Hukum Benda (sebagai cara untuk peralihan Hak Milik).

Di Indonesia, definisi *Cessie* salah satunya dikemukakan oleh Subekti, menurut pendapat Subekti, *Cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama, Dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.

Cessie sebagai suatu perjanjian pengalihan piutang banyak dipergunakan oleh pihak perbankan karena merupakan suatu cara untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain dan atau pihak ketiga untuk menjamin fasilitas kredit atau dana yang diberikan oleh bank.

Perjanjian pemberian kredit oleh bank sering juga diperjanjikan untuk mengalihkan hak tagih debitur dan kreditur lama kepada pihak ketiga atau kreditur baru atau apabila bank melakukan restrukturisasi loan portofolionya. Restrukturisasi ini dapat dilakukan dengan cara melakukan pengalihan piutang bank yang timbul dari suatu perjanjian kredit kepada pihak ketiga.⁷¹

⁷¹ Agus Pandoman, *Teori dan Teknik Pembuatan Akta Contract Legal Drafting*, (Yogyakarta: Arti Bumi Intaran, 2023), Hlm 229.

Pada perjanjian *cessie*, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertambah lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan, penyerahan atas piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertambah lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Aspek yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*Cessus*), dari kreditur lama (*Cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur.⁷²

Hal yang perlu dipahami, yang dimaksud dengan tagihan atas nama adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur. Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (*aan Toonder*) yang merupakan tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu. Aspek lainnya yang disebut dengan tagihan, tidak selalu harus berupa tagihan atas sejumlah uang, yang dimaksud dengan tagihan di sini adalah tagihan atas prestasi, yang merupakan benda tak berwujud. Jadi, apabila dikatakan *cessie* merupakan penyerahan tagihan atas nama, tidak berarti harus berupa tagihan sejumlah uang, meskipun biasanya memang mengenai sejumlah uang.⁷³

⁷² *Ibid*, Hlm 230.

⁷³ *Ibid*.

Pengertian tagihan atas nama adalah tagihan atas prestasi perikatan, di mana krediturnya adalah tertentu (diketahui oleh debiturnya). Perlu diingat pula bahwa ada tagihan-tagihan tertentu yang tidak bisa dijadikan objek *cessie*, yaitu yang oleh undang-undang dinyatakan tidak bisa dipindahkan (Pasal 1602g KUHPerdara), yang karena sifatnya tidak bisa dialihkan (hak alimentasi dan hak pensiun) dan tagihan yang bersifat sangat pribadi, sangat melekat pada pribadi debiturnya.⁷⁴

Subjek hukum pada *Cessie* terdapat tiga subjek hukum sebagai pihak-pihak terikat kesepakatan untuk membuat perjanjian pengalihan hak tagih atas utang debitur kepada kreditur. Subjek hukum yang terlibat dalam *cessie* sebagai berikut :

1. Pihak yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur asal), yang disebut *cedent*;
2. Pihak yang menerima penyerahan (kreditur baru), yang disebut *cessionaris*; dan
3. Pihak yang punya utang (debitur), yang disebut *cessus*.

Penyaluran Fasilitas kredit yang di rasa tidak efektif atau kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi di dalam kegiatan perkreditannya merupakan beberapa di antara alasan-alasan yang dapat menjadi dasar pertimbangan bank untuk mengalihkan piutangnya dengan jalan menjual piutang kreditnya itu kepada pihak ketiga, yang menjadi kendala dalam pengalihan hak *cessie* adalah apakah harus diberitahukan kepada debitur, sebagaimana yang

⁷⁴ *Ibid.*

dijelaskan juga dalam Pasal 613 ayat 2 KUHPdata, agar perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.⁷⁵

Dalam praktek perbankan, *cessie* kadang dijadikan sebagai tambahan jaminan selain jaminan pokok yang berupa jaminan kebendaan. *Cessie* sebenarnya bukan merupakan lembaga jaminan tetapi merupakan lembaga pengalihan piutang atas nama. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUHPdata yang mengatur bahwa *cessie* adalah pemindahan atau pengalihan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dari seorang yang berpiutang (kreditur) kepada orang lain, yang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan, yang selanjutnya diberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada si berutang (debitur).

Berdasarkan doktrin hukum perdata, *cessie* memiliki beberapa unsur-unsur pokok, yaitu:

1. Adanya piutang atas nama yang sah;
2. Kreditur lama (*cedent*);
3. Kreditur baru (*cessionaris*);
4. Akta *cessie*, baik otentik maupun di bawah tangan;
5. Pemberitahuan atau persetujuan debitur (*cessus*).

Riduan Syahrani menyatakan bahwa tanpa adanya pemberitahuan kepada

⁷⁵ *Ibid*, Hlm 231.

debitur, *cessie* tetap sah antara kreditur lama dan kreditur baru, namun belum mengikat debitur.⁷⁶ Oleh karena itu, unsur pemberitahuan menjadi syarat penting agar *cessie* berlaku efektif terhadap pihak ketiga.

Penyerahan Piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara, adalah suatu *yurisdische levering* atau perbuatan hukum pengalihan hak milik. Hal ini diperlukan karena dalam sistem KUHPerdara, perjanjian jual beli, termasuk jual beli piutang hanya bersifat konsensual obligatoir. Artinya baru meletakkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli, namun belum mengalihkan kepemilikan. Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah penjual dan pembeli mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harga belum dibayar. Selanjutnya, Pasal 1459 KUHPerdara menyebutkan bahwa hak milik atas benda yang dijual tidaklah beralih kepada pembeli selama *penyerahannya* belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara.⁷⁷

Mengapa kreditor menjual piutangnya? Hal ini disebabkan karena dia membutuhkan uang, tetapi piutangnya belum jatuh tempo sehingga kreditor tidak dapat menagihnya sekarang kepada debitur. Jalan keluarnya adalah piutang tersebut dijual kepada pihak lain dengan harga di bawah nominal dan selanjutnya pembeli piutang kelak pada saat jatuh tempo akan menagih pembayaran kepada debitur sesuai dengan nilai nominalnya. Perjanjian jual beli piutang belum

⁷⁶ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Op. Cit, Hlm 210.

⁷⁷ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Op. Cit, Hlm 104.

mengalihkan hak atas piutang tersebut. Pengalihan piutang atas nama tersebut harus dilakukan dengan cara *cessie*.⁷⁸

Sebagai perbandingan Pengalihan Piutang dalam *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek* diatur dalam Buku *Afdeling 2 Overdracht van goederen en afstand van beperkte rechten* Pasal 93 dan 94 (P.P.C. Haanappel dan Ejan Mackaay, 1990:48-55) dan Buku 6 Titel 2 *Afdeling 1 Gevolgen van overgang van vorderingen* (P.P.C. Haanappel dan Ejan Mackaay, 1990:288-292).⁷⁹

Piutang atas nama, menurut Pasal 94 (3.4.2.7) penyerahan dilakukan dengan akta penyerahan piutang dan pemberitahuan kepada debitor yang harus membayar tagihan itu. Pemberitahuan dilakukan oleh pihak yang mengalihkan piutang atau pihak yang menerima piutang. Dalam hal pihak debitor yang harus membayar tagihan tersebut tidak diketahui pada waktu akta pengalihan piutang dibuat, maka penyerahan piutang tersebut berlaku *retroactive* pada hari itu dengan syarat hak tersebut berada pada pihak yang mengalihkan. Pemberitahuan segera dilakukan segera setelah pihak debitor yang harus membayar tagihan itu diketahui ada di mana. Bagi pihak debitor terhadap siapa piutang itu akan dieksekusi dapat meminta salinan atau kutipan akta pengalihan piutang atau atas hak dari pengalihan itu yang disahkan oleh pihak yang mengalihkan piutang. Jika tidak ada akta yang menerangkan alas hak pengalihan tersebut, maka isi alas hak tersebut harus di komunikasikan kepadanya secara tertulis sepanjang hal itu diperlukan.⁸⁰

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*, Hlm 105.

⁸⁰ *Ibid.*, Hlm 106.

Pasal 142 menyebutkan bahwa kreditor baru kepada siapa tagihan dialihkan memperoleh hak-hak yang bersifat *accessoir* seperti hak gadai, hipotek, penanggungan, *privilege*, dan hak-hak untuk melakukan eksekusi. Hak-hak yang bersifat *accessoir* itu meliputi bunga, denda, dan penyitaan, kecuali hak-hak tersebut sudah hapus pada saat pengalihan piutang. Selanjutnya, dalam Pasal 143 disebutkan bahwa ketika tagihan sudah diserahkan, maka kreditor lama harus memberikan kepada kreditor baru dokumen-dokumen sebagai alat bukti piutang dan hak-hak *accessoir* tersebut. Jika dokumen-dokumen tersebut masih dibutuhkan oleh kreditor lama maka kreditor baru hanya berhak membuat copy atas dokumen yang diperlukan atas permintaan dan biaya kreditor baru.⁸¹

Kreditor lama juga harus memberikan dokumen titel eksekutorial atau jika hal tersebut masih diperlukan oleh kreditor lama, maka kreditor lama harus memberi kesempatan untuk digunakan bagi keperluan eksekusi bagi kreditor baru. Dalam hal kreditor mengalihkan seluruh tagihannya, maka kreditor lama harus menyerahkan barang gadai yang berada dalam kekuasaannya kepada kreditor baru. Jika tagihan yang dialihkan tersebut dijamin dengan hipotek, maka kreditor lama atas permintaan kreditor baru harus memberikan bantuan agar hipotek dapat didaftarkan atas nama kreditor baru.⁸²

Selanjutnya Pasal 144 menyebutkan bahwa jika sebagai akibat pengalihan piutang tersebut, kewajiban kreditor atau kewajiban yang lahir hak *accessoir* beralih ke kreditor baru, maka kreditor lama harus menjamin pemenuhan

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*, Hlm 107.

kewajiban tersebut.

Paragraph satu tersebut diatas hanya berlaku untuk pengalihan piutang atas nama dan tidak berlaku untuk pengalihan piutang atas bawa dan piutang atas tunjuk (*an order*).

Piutang atas nama merupakan benda tidak bertubuh. Oleh karena itu maka penyerahan fisik tidak mungkin untuk dilakukan. Berkaitan dengan hal tersebut maka terdapat suatu perjanjian tertulis, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan, merupakan sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi dalam melakukan pengalihan piutang atas nama. Eksistensi perjanjian *cessie* yang dibuat baik secara akta otentik atau dibawah tangan belum mengikat dan/atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui/disetujui oleh debitur. Meskipun demikian, tidak diberitahukan kepada debitur oleh kreditur baru mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian *cessie*. Sepanjang perjanjian *cessie* tersebut tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian *cessie*, sepanjang perjanjian *cessie* memenuhi syarat sah nya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian *cessie* tetap berlaku dan sah.

Adanya suatu akta otentik dalam melakukan pengalihan piutang secara *cessie* tidak mutlak diperlukan. Keberadaan suatu akta otentik yang berkenaan dengan adanya suatu pengalihan piutang semata-mata hanya didasarkan oleh karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang

yang mendapat hak dari mereka bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah :

“suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Dengan memperhatikan ketentuan tersebut diatas, suatu akta pengalihan piutang secara *cessie*, merupakan akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria dibuat dihadapan Notaris, dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat dan ditandatangani diwilayah kerja Notaris dimana akta tersebut dibuat.

Cessie sebagai penyelesaian kredit macet, Misalnya Bank/Kreditur A memberikan kredit kepada PT X sebesar 1 milyar rupiah dengan jaminan tanah berikut bangunan dengan nilai 1,5 milyar rupiah. Jangka waktu telah berakhir kualitas kredit macet/*non performing loan*. Untuk menyelamatkan kredit bank dapat melakukan penyelamatan kredit melalui *cessie* yaitu bank mengalihkan/menjual piutang secara *cessie* tersebut kepada pihak lain misalnya kepada Bank B senilai 750 juta rupiah. Bank B yang menjadi kreditur baru menggantikan kedudukan Bank A. Bank B mempunyai hak untuk menagih kepada debitur PT X senilai 1 milyar rupiah berikut bunganya dan sebagai pemegang jaminan tanah senilai 1,5 milyar rupiah. Jika PT X sebagai debitur tidak melunasi utang kepada Bank B sebesar 1 milyar rupiah berikut bung, Bank B dapat menjual agunan senilai 1,5 milyar rupiah. Bank B akan memperoleh

keuntungan karena membeli piutang dari Bank A melalui *cessie* sebesar 750 juta rupiah dan tetap memiliki tagihan kepada debitur PT X sebesar 1 milyar rupiah berikut bunganya.⁸³

Penyelesai kredit melalui *cessie* ini kreditur tidak perlu meminta persetujuan debiturnya (debitur selamanya pasif), tetapi semata-mata inisiatif kreditur untuk mengalihkan/menjual piutang, tetapi kreditur mempunyai kewajiban memberitahukan kepada debitur agar mengetahui mengenai terjadi penggantian kreditur. Dalam hal ini debitur tidak dirugikan karena siapapun krediturnya, debitur mempunyai hak dan kewajiban sesuai perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang sudah ada.⁸⁴

Penyelamatan kredit melalui *cessie* ini inisiatif dan prakarsa datang dari kreditur sehingga kreditur harus mencari kreditur yang bersedia dan membeli piutang dengan pembayaran lunas sekaligus, meneliti nilai jaminan harus lebih besar dari piutang yang akan dijual, jaminan *marketable*, strategis, pengikatan jaminan kuat secara hukum dan dokumen lengkap. Kreditur harus menyiapkan akta-akta yang perlu dibuat dalam melakukan penyelamatan kredit melalui *cessie* ini yaitu: Akta Jual beli Piutang antara kreditur lama dan kreditur baru, akta *cessie* yang merupakan penyerahan piutang yang dialihkan, dan akta-akta perjanjian kredit dari pengikatan jaminan yang ada tetap berlaku sah dan mengikat antara kreditur baru dan debitur.⁸⁵

⁸³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, (Bandung: Cv Alfabeta, 2003), Hlm 290.

⁸⁴ *Ibid*, Hlm 291.

⁸⁵ *Ibid*, Hlm 292.

D. Hubungan Hukum Cessie dan Perjanjian Kredit

Piutang merupakan suatu perikatan atau hubungan hukum yang lahir karena adanya suatu perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam uang yang dibuat antara kreditur dan debitur. Hubungan hukum pinjam meminjam uang secara umum tunduk kepada ketentuan tentang pinjam meminjam sebagaimana diatur di KUHPerdato. Dalam KUHPerdato, kesepakatan mengenai pinjam meminjam uang itu harus dinyatakan di dalam suatu pernyataan tegas. Pernyataan tersebut diantaranya memuat janji debitur untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan jumlah-jumlah uang yang terutang olehnya kepada kreditur pada waktu yang ditentukan.⁸⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUHPerdato, terdapat sepuluh perbuatan hukum yang mengakibatkan hapus dan berakhirnya suatu perikatan. Atas dasar ketentuan Pasal 1381 KUHPerdato tersebut, perikatan pinjam meminjam uang berdasarkan perjanjian kredit hapus dan berakhirnya adalah karena pembayaran. Pembayaran yang dimaksud diartikan oleh pembuat undang-undang sebagai suatu pemenuhan perikatan atau pemenuhan prestasi berdasarkan suatu perjanjian. Dengan demikian, pembayaran dapat dilakukan dalam bentuk apapun sesuai dengan prestasi yang dituntut pemenuhannya berdasarkan perikatan yang dibuat.

Suatu perjanjian kredit, pemenuhan prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur adalah dengan melakukan pembayaran atas utangnya kepada kreditur. Dengan dilakukannya pembayaran sesuai dengan jumlah uang yang wajib

⁸⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1763.

dibayarkan oleh debitur kepada kreditur, maka pada saat itu perikatan menjadi hapus dan berakhir. Akan tetapi, pembayaran itu harus dilakukan kepada pihak yang berhak menerima pembayaran tersebut. Oleh sebab itu, demi kepentingan kreditur baru yang terlindungi, setiap pengalihan piutang suatu fasilitas kredit harusnya diberitahukan kepada debitur, agar debitur mengetahui kepada siapa debitur tersebut harus membayar utangnya. Undang-undang menetapkan bahwa pengalihan piutang atas nama baru memberikan akibat kepada debitur jika debitur telah diberitahukan atau telah menyetujui pengalihan tersebut secara tertulis.⁸⁷ Namun, pemberitahuan itu harus didukung dengan bukti yang sah mengenai telah terjadinya pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Pengalihan piutang dengan cara *cessie* tidak akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang telah dibuat diantara debitur dan kreditur lama. Oleh sebab itu, perjanjian pengalihan piutang secara *cessie* tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit. Dengan mengalihkan piutang secara *cessie*, kreditur mengalihkan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan suatu perjanjian kredit kepada pihak ketiga yang menggantikan kedudukannya sebagai kreditur yang baru tanpa adanya pengakhiran pada perjanjian kredit yang dimaksud. Dengan demikian segala ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian kredit tetap berlaku dan mengikat bagi kreditur yang baru serta bagi debitur.

Meskipun perjanjian *cessie* bukan merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit, namun perjanjian *cessie* tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit.

⁸⁷ *Ibid*, Pasal 613.

Kedudukan perjanjian kredit adalah perjanjian pokok antara kreditur dan debitur yang menimbulkan hubungan hukum berupa piutang (hak tagih) di pihak kreditur dan utang di pihak debitur. Dari perjanjian kredit lahirlah piutang, yang dapat dialihkan kepada pihak lain melalui pengalihan piutang secara *cessie*. Objek *cessie* bukan perjanjian kredit, melainkan piutang yang timbul dari perjanjian kredit. *Cessie* tidak menghapus atau mengubah isi perjanjian kredit, melainkan hanya mengganti subjek kreditur.

E. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenangwenang dalam menjalankan kekuasaan. Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum. Kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep rule of law atau negara hukum.

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.⁸⁸ Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan

⁸⁸ Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014), hlm. 46-47.

hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.⁸⁹

Hukum dan kepastian adalah dua hal yang sangat sulit dipisahkan. Hukum ada karena adanya kepastian, adanya kepastian juga menjadikan hukum lebih taat, diperbolehkan dan apa yang tidak diperbolehkan serta mengetahui akibatnya jika melakukan perbuatan melawan hukum atau melawan hukum. Kepastian berarti “ketetapan; Peraturan”, menggabungkan kata “kepastian” dengan kata “hukum”, menjadi suatu kepastian hukum, diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum (dalam bahasa Inggris: Legal certainty) adalah asas bahwa hukum harus jelas bagi mereka yang tunduk pada hukum, sehingga mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan peraturan yang ada dan negara tidak menjalankan kekuasaannya secara sewenang-wenang.

Kepastian hukum juga berarti :⁹⁰

1. Hukum dan putusan pengadilan harus tersedia untuk umum.
2. Hukum dan putusan pengadilan harus jelas dan tidak ambigu.
3. Putusan pengadilan harus dianggap mengikat.
4. hukum dan penilaian yang berlaku secara retrospektif harus dibatasi.
5. Kepentingan dan harapan yang sah harus dilindungi.
6. Kepastian hukum merupakan asas yang terdapat baik dalam sistem hukum

⁸⁹ Widodo Dwi Putro, Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse, Edisi Ke-2 (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 180.

⁹⁰ *Ibid*, Hlm 196.

perdata maupun sistem hukum umum.

Kepastian menurut para ahli hukum, diantaranya yaitu :

1. Utrecht

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.⁹¹

2. Gustav Radbruch

Ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:⁹²

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal

⁹¹ Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use policy* 27, no. 3, (2010): 983-989.

⁹² Heather Leawoods, "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher," *Wash. UJL & Pol'y* 2, (2000): 489.

pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.⁹³

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.⁹⁴

3. Jan M. Otto

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:⁹⁵

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan

⁹³ Robert Alexy, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, (2015): 441-451.

⁹⁴ Torben Spaak, "Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch," *Law and Philosophy* 28, no. 3, (2009): 261-290.

⁹⁵ Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri (Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012).

hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.

- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.⁹⁶

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat.⁹⁷ Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum

⁹⁶ Jan Michiel Otto, "Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto," *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1 (2009): 173–95.

⁹⁷ *Ibid.*

negara tersebut.⁹⁸

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.⁹⁹

4. Sudikno Mertokusumo

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.¹⁰⁰

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda.¹⁰¹ Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.¹⁰²

⁹⁸ *Ibid.*, hlm.176.

⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 188.

¹⁰⁰ Sudikno Mertokusumo dalam Siti Halilah dan Mhd Fakhurrahman Arif, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. 2, (2021).

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum* (Yogyakarta : UI Pres, 2006), hlm. 28.

¹⁰² Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” *Crepido* 1, no. 1, (2019): 13-22.

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.¹⁰³

5. Nusrhasan Ismail

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri.¹⁰⁴

Persyaratan internal yang dimaksud oleh Nusrhasan Ismail ialah sebagai berikut:¹⁰⁵

- a. Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.
- b. Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut,

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ Nusrhasan Ismail dalam Baritim Parjuangan Sinaga, “Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum”, <https://osf.io/preprints/osf/xnpy6>, diakses 20 Januari 2026.

¹⁰⁵ Nusrhasan Ismail dalam Aprilia Silvi Suciana, “Analisis Yuridis Putusan Lepas oleh Hakim dalam Tindak Pidana Pencucian Uang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Nomor 555/Pid. Sus/2021/PN. Sby),” Disertasi, Universitas Nasional, Jakarta, 2023.

dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu.

3. Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undanga. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

Lebih lanjut, Nusrhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undangundang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa.¹⁰⁶ sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan.¹⁰⁷ Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ Ana Fauzia, Fathul Hamdani, dan Deva Gama Rizky Octavia, "The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law," *Progressive Law Review* 3, no. 1 (2021): 12–25, <https://doi.org/10.36448/plr.v3i01.46>.

alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.¹⁰⁸

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, maka Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.¹⁰⁹

F. Asas Contra Legem

Asas *contra legem* merupakan salah satu konsep penting dalam praktik penegakan hukum, khususnya dalam kegiatan penemuan hukum (*rechtsvinding*) oleh hakim. Secara harfiah, istilah *contra legem* berasal dari bahasa Latin yang berarti “bertentangan dengan undang-undang”. Dalam konteks hukum, asas ini merujuk pada keadaan di mana hakim dalam memutus suatu perkara dapat menyimpangi ketentuan undang-undang secara tekstual apabila penerapan norma tersebut secara kaku justru akan menimbulkan ketidakadilan. Asas *contra*

¹⁰⁸ Fathul Hamdani et al., “Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat,” *Primagraha Law Review* 1, no. 2 (2023): 71–83.

¹⁰⁹ Heather Leawoods, *Loc.cit.*

legem merupakan asas dalam praktik peradilan yang memberikan kemungkinan bagi hakim untuk menyimpangi ketentuan undang-undang secara tekstual apabila penerapan undang-undang tersebut justru menimbulkan ketidakadilan. Dalam kondisi tertentu, hakim dapat menafsirkan atau bahkan mengesampingkan ketentuan undang-undang demi mencapai keadilan substantif.¹¹⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo, hakim dalam memutus perkara tidak hanya terikat pada bunyi undang-undang semata, tetapi juga harus mempertimbangkan rasa keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Apabila penerapan undang-undang secara kaku menimbulkan ketidakadilan, maka hakim dapat melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) termasuk melalui pendekatan yang bersifat *contra legem*.¹¹¹

Menurut Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa hukum tidak boleh dipahami secara sempit sebagai teks undang-undang. Hukum harus dilihat sebagai sarana untuk mencapai keadilan sosial. Oleh karena itu, hakim memiliki peran aktif untuk menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat dan tidak sekadar menjadi “corong undang-undang”.¹¹²

E. Utrecht menjelaskan bahwa dalam praktiknya hakim seringkali harus melakukan interpretasi terhadap undang-undang karena peraturan perundang-undangan tidak selalu jelas atau lengkap. Dalam keadaan tertentu, hakim bahkan

¹¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 47.

¹¹¹ *Ibid*, Hlm. 48.

¹¹² Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 85.

dapat menyimpangi ketentuan undang-undang apabila penerapannya secara literal justru menimbulkan ketidakadilan.¹¹³

Konsep ini juga berkaitan dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Ketentuan ini memberikan ruang bagi hakim untuk melakukan interpretasi hukum secara progresif, termasuk kemungkinan menyimpangi ketentuan undang-undang apabila hal tersebut diperlukan untuk mencapai keadilan.

Penerapan asas *contra legem* harus dilakukan secara hati-hati karena pada prinsipnya hakim tetap terikat pada hukum positif. Penyimpangan terhadap undang-undang hanya dapat dilakukan dalam keadaan tertentu dan harus disertai dengan argumentasi hukum yang kuat dalam pertimbangan putusan hakim. Dengan demikian, asas *contra legem* tidak dimaksudkan untuk mengabaikan hukum, melainkan sebagai upaya untuk menegakkan keadilan ketika hukum tertulis tidak mampu memberikan solusi yang adil.¹¹⁴

Meskipun asas *contra legem* memberikan ruang bagi hakim untuk menyimpangi ketentuan undang-undang, penerapannya tidak dapat dilakukan secara sembarangan. Hakim tetap harus memperhatikan prinsip kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama hukum.

Menurut para ahli hukum, penyimpangan terhadap ketentuan undang-

¹¹³ E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Ichtiar Baru, 1983), hlm. 31.

¹¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 160.

undang hanya dapat dilakukan dalam keadaan tertentu, misalnya apabila ketentuan tersebut sudah tidak relevan dengan perkembangan masyarakat atau apabila penerapannya secara literal justru menimbulkan ketidakadilan yang nyata.

Selain itu, hakim juga harus memberikan argumentasi hukum yang kuat dalam pertimbangan putusan apabila memutus perkara dengan pendekatan *contra legem*. Hal ini penting untuk menjaga legitimasi putusan hakim serta mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan dalam praktik peradilan.

Dengan demikian, asas *contra legem* pada dasarnya merupakan mekanisme untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dengan keadilan substantif yang menjadi tujuan utama penegakan hukum.¹¹⁵

¹¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, Hlm 89.

BAB III

**KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH
KREDITUR BARU (CESSIONARIS) DAN LARANGAN PERALIHAN
HAK ATAS BENDA JAMINAN KEPADA KREDITUR**

**A. Penyelesaian Kredit Macet oleh Kreditur Baru (*Cessionaris*) Terkait
Adanya Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur .**

Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur (Milik Beding) diatur dalam pasal 1154 KUHPdata dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pasal 1154 KUHPdata mengatur bahwa:

“Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban - kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”

Dari perumusan ketentuan dalam pasal 1154 KUHPdata di atas, dapat diketahui para pihak dilarang atau tidak diperkenankan untuk memperjanjikan

klausul milik beding dalam perjanjian gadainya. Apabila hal ini sampai terjadi, dimana pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, atau wanprestasi sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian gadainya, maka klausul milik beding yang demikian batal demi hukum. Ketentuan yang melarang adanya klausul milik beding ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi gadai, terutama bila nilai kebendaan bergerak yang digadaikannya melebihi besarnya utang yang dijamin, sehingga terdapat sisa pembayaran dari hasil penjualan barang gadai tersebut dapat dikembalikan atau diserahkan kepada debitur dan pemberi gadai yang bersangkutan. Walaupun demikian, tidaklah dilarang bagi kreditur penerima gadai untuk ikut serta sebagai pembeli benda yang digadaikan kepadanya tadi, asalkan dilakukan melalui pelelangan umum.¹¹⁶

Larangan Peralihan Hak Atas Benda Jaminan Kepada Kreditur ini dikarenakan barang yang diserahkan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan hutang, bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya. Pelunasan utang dilakukan dengan cara melelang barang yang dijaminkan. Sekaligus pula melindungi kepentingan para peminjam uang yang pada umumnya berada dalam posisi yang sangat lemah, sehingga persyaratan yang berat pun seringkali harus diterima. Apalagi kalau tidak ada larangan yang demikian, bisa muncul keadaan yang aneh, dimana seorang kreditur pada umumnya mengharapkan agar debitur memenuhi kewajibannya, bisa muncul yang sebaliknya, malahan kreditur mengharapkan agar debitur wanprestasi, karena benda jaminan pada

¹¹⁶ Rachmadi Usman, Hukum jaminan keperdataan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hlm. 132.

umumnya mempunyai nilai yang lebih besar dari piutang kreditur.¹¹⁷

Dengan demikian, larangan milik beding ini bertujuan untuk melindungi kepentingan debitur sebagai pemberi jaminan, terutama jika nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin dan menjaga keadilan dalam hubungan kredit, agar kreditur tidak menyalahgunakan kekuasaannya. Ketentuan larangan milik beding juga untuk menghindari terjadinya tindakan-tindakan pengalihan piutang (*cessie*) yang sengaja dilakukan oleh kreditur dengan tujuan memperoleh kepemilikan atas objek jaminan debitur.

Posisi Kasus dalam putusan Pengadilan Tinggi Nomor 129/PDT/2016/PT PBR Juncto Nomor 22/Pdt.G/2016/Pn.Pbr ini bermula dari Penggugat bernama Nelmawati bertindak sebagai pihak ketiga dalam perjanjian kredit antara debitur bernama Ema Damayanti dan kreditur PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. Nelmawati membeli piutang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas Ema Damayanti yang sudah masuk dalam kategori kredit bermasalah atau kredit macet. Sehingga terjadilah pengalihan piutang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru kepada Nelmawati atas utang Ema Damayanti. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru bertindak sebagai *cedent* dengan menjual piutang dan mengalihkan hak atas tagihan (*cessie*) kepada Nelmawati selaku cessionaris dengan dituangkan dalam 2 (dua) Akta Notaris berjudul Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*). Dengan ditandatanganinya 2 (dua) Akta Notaris tersebut, maka beralihlah seluruh hak dan kewajiban PT

¹¹⁷ *Ibid*, Hlm. 133.

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru selaku kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada Nelmawati (*cessionaris*) yang menjadi kreditur baru, sehingga beralih pula Setifikat Hak Milik Nomor: 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 dan Surat Ukur Nomor: 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009, dimana Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut merupakan surat keterangan atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang dijadikan jaminan oleh Ema Damayanti untuk memperoleh Kredit Pemberian Rumah (KPR) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru (*cedent*) menjual piutang dan mengalihkan hak atas tagihan (*cessie*) kepada Nelmawati (*cessionaris*) setelah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru menyita tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru tersebut, akibat terjadinya kredit macet antara debitur dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru. Sebelum melakukan penyitaan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) terhadap diri debitur, namun debitur tidak menanggapi. Setelah piutang beralih, Nelmawati (*cessionaris*) kemudian mengirimkan Surat Peringatan I (SP I), Surat Peringatan II (SP II) dan Surat Peringatan III (SP III) yang isinya agar Ema Damayanti

melakukan pembayaran pelunasan atas *cessie* yang telah dilakukannya kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, namun tetap tidak ada jawaban dari Ema Damayanti (*cessus*) dan dapat dipastikan tidak lagi diketahui keberadaannya. Selanjutnya Nelmawati mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru hingga upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk menggugat *cessus* yaitu Ema Damayanti dengan maksud agar Pengadilan Tinggi Pekanbaru menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (*cessie*) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, dan menyatakan sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang merupakan jaminan kredit Tergugat (Ema Damayanti) adalah sah hak milik Penggugat dan memberikan izin kepada Penggugat untuk dapat membaliknamakan Setifikat Hak Milik Nomor: 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor: 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

Berdasarkan pertimbangan atas bukti yang diajukan oleh Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*), bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melakukan jual beli piutang dan mengalihkan hak tagih atas piutang kepada Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) dengan debitur atas nama Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat), maka

Majelis Hakim berpendapat bahwa benar antara Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah terjadi jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (*cessie*) terhadap utang Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat), sehingga dengan demikian, maka petitum surat gugatan Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (*cessie*) antara Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru beralasan hukum untuk dikabulkan. Kedua alat bukti tersebut membuktikan beralihnya kepada Nelmawati (Pembanding semula Penggugat) berupa piutang dan hak tagih atas piutang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. kepada Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat) dengan jaminan/agunan berupa tanah dan rumah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 atas nama Ema Damayanti (Terbanding semula Tergugat).

Kemudian pertimbangan hukum lainnya bahwa gugatan Penggugat diputus dengan verstek, karena pihak Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak juga hadir menghadap ke persidangan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sehingga Pengadilan Tinggi dengan suara terbanyak Hakim Anggota II melakukan Disenting Opinion, sedangkan Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota I berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut harus diperbaiki, bahwa seharusnya Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan seluruhnya yang artinya turut mengabulkan gugatan Nelmawati (Pembanding

semula Penggugat) mengenai balik nama sertifikat dari atas nama Ema Damayanti (Tergugat) keatas nama Nelmawati (Penggugat).

Dalam hal ini Penulis beranggapan bahwa Pengadilan Tinggi Negeri tidak mengindahkan pertimbangan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam amar putusannya mengenai balik nama sertifikat menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat dinyatakan “Ditolak” dengan alasan yang pada pokoknya “sistim hukum di Indonesia menganut larangan beding, yang berarti setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 1154 KUHPerdara), sehingga apabila Debitur cidera janji, maka yang dapat dilakukan oleh Kreditur adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya berserta bunga dan biaya dari penjualan tersebut (Pasal 1155 ayat (1) juncto Pasal 1156 KUHPerdara).

Upaya Penyelesaian Kredit Macet oleh Kreditur Baru dapat dilakukan dengan cara :

1. Eksekusi Melalui Penjualan Di Bawah Tangan

Kreditur dapat meminta debitur melakukan penjualan jaminan kredit. Karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik daripada lelang. Secara teori penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi, tetapi dalam pelaksanaanya justru sebaliknya biaya mahal, memerlukan waktu lama untuk menuju Lelang dan hasil penjualan lelang rendah. Kreditur

harus membantu debitur dalam melakukan penjualan jaminan tersebut. Meskipun debitur sebagai pihak yang berhak menentukan nilai penjualan tersebut, tetapi kreditur sebagai pemegang jaminan juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan penilaian kreditur atau terlalu tinggi sehingga tidak laku. Kreditur juga harus mengatur agar hasil penjualan barang jaminan tidak jatuh ke debitur tetapi langsung di serahkan ke kreditur untuk pembayaran atas utang debitur. Kalau perlu dibuat kesepakatan tertulis antara kreditur, debitur dan calon pembeli mengenai pembayaran jual beli melalui kreditur untuk membayar utang debitur.¹¹⁸

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, penjualan jaminan diluar lelang/dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat :

- a. Ada kesepakatan antara kreditur dan debiturnya.
- b. dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah kreditur atau debitur memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan melalui sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
- d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Diperlukan syarat-syarat tersebut diatas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang memiliki kepentingan misalnya pemegang hak

¹¹⁸ Sutarno, *Op.Cit*, Hlm 292.

tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari debitur/pemberi hak tanggungan.¹¹⁹

Kreditur juga dapat menjual barang jaminan di bawah tangan berdasarkan surat kuasa, jika kredit macet ada kalanya debitur memberi kuasa kepada kreditur untuk menjual barang jaminan karena debitur kesulitan atau tidak mampu menjual sendiri atau mungkin debitur tidak ingin dibebani kewajiban yang tidak mudah itu. Untuk memberi wewenang kepada kreditur menjual barang jaminan, surat kuasa dibuat pada saat debitur sudah cidera janji.¹²⁰

Secara yuridis dengan surat kuasa tersebut debitur telah melimpahkan wewenang kepada kreditur dan karenanya kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi utangnya. Untuk mempertanggungjawabkan bahwa harga itu wajar maka jaminan itu perlu dilakukan penilaian oleh konsultan independent (*apprasser*) sehingga dapat diterima oleh debitur. Dalam prakteknya penjualan jaminan atas dasar surat kuasa tersebut tidak mudah dilaksanakan karena para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghendaki debitur hadir sendiri di muka PPAT untuk menandatangani akta jual beli. PPAT mempunyai kekhawatiran jika suatu saat debitur menuntut pembatalan jual beli karena penjualan jaminan tersebut

¹¹⁹ *Ibid*, Hlm 293.

¹²⁰ *Ibid*.

ternyata harganya dibawah pasar sehingga merugikan debitur. Kadang-kadang terjadi kreditur yang menerima kuasa dari debitur untuk menjual barang jaminan berbuat nakal dengan menjatuhkan harga disbanding harga pasar. Perbuatan kreditur seperti ini mengakibatkan sebagian besar PPAT akhirnya tidak bersedia membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa. Untuk menghindari penjualan barang jaminan dibawah harga pasar maka jaminan itu perlu dilakukan penilaian oleh konsultan penilai independent dan PPAT yang membuat akta jual beli dapat berpedoman pada nilai atau harga yang dihasilkan konsultan penilai tersebut.¹²¹

Kreditur yang menjual barang jaminan di bawah tangan berdasarkan surat kuasa sangat memudahkan kreditur untuk mengambil hasil penjualan barang jaminan untuk pembayaran atas utang debitur. Substansi penjualan barang jaminan dibawah tangan berserta penjelasannya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa penjualan dibawah tangan dilakukan untuk efisiensi waktu penjualan barang jaminan hak tanggungan dan juga untuk meminimalisir biaya yang timbul dalam melakukan eksekusi barang jaminan.

2. Eksekusi Melalui Pelelangan Umum

Dalam kasus ini, benda jaminan debitur berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang termasuk dalam jaminan hak tanggungan. Menurut hukum pada dasarnya setiap penyelesaian utang

¹²¹ *Ibid*, Hlm 294.

atau kredit macet, yang bertujuan akhir mengeksekusi barang jaminan harus melalui gugatan ke pengadilan negeri untuk mendapatkan putusan hukum yang tetap, akan tetapi prosesnya membutuhkan waktu yang cukup lama.

Untuk menghindari penyelesaian melalui gugatan pengadilan negeri yang berlarut-larut, undang-undang memberikan pengecualian mengenai cara penyelesaian utang atau kredit macet tidak harus dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata kepada debitur melalui pengadilan negeri, tetapi dapat langsung melakukan eksekusi atau penjualan jaminan utang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan. Undang-undang yang memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan yaitu :¹²²

- a. Undang-undang Hak Tanggungan dalam pasal 14 yang menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan memiliki Sertipikat Hak Tanggungan maka jika debitur cidera janji, kreditur dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitur melalui pengadilan negeri. Pembuat undang-undang bermaksud memberikan landasan hukum bagi kreditur untuk menyelesaikan

¹²² *Ibid*, Hlm 185-187.

hutang secara cepat dengan menciptakan peraturan yang memberikan kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Ketentuan ini merupakan pengecualian dari penyelesaian melalui gugatan perdata kepada debitur melalui pengadilan.

- b. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan jaminan tersebut. Hak Pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum adalah berdasarkan pada Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan didalam Sertipikat Hak Tanggungan telah memuat janji-janji hak tanggungan khususnya janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut disebut *Beding Van Eigen Matige Ver Koop* atau disebut *Parate Eksekusi*. Dengan memiliki Sertipikat Hak Tanggungan, kreditur tidak perlu mengajukan gugatan kepada debitur yang cidera janji, tetapi dapat melakukan eksekusi atas jaminan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa apabila debitur telah

wanprestasi, upaya penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan kreditur baru (*cessionaris*) yaitu dengan melakukan eksekusi atas objek jaminan debitur, dengan cara sebagai berikut :

- a. Eksekusi objek jaminan dengan penjualan di bawah tangan, penjualan objek jaminan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur kepada pihak ketiga guna memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan para pihak.
- b. Parate eksekusi yaitu kreditur dapat melakukan eksekusi langsung untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

B. Analisis Yuridis Penerapan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan nomor 129/PDT/2016/PT PBR.

Jual beli piutang atau pengalihan hak atas tagihan (*cessie*). *Cessie* adalah merupakan pengalihan hak atas kebendaan tak berwujud (*in tangible goods*) yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seseorang menjual hak tagihannya kepada orang lain. Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara tersebut yang diserahkan adalah berupa tagihan atas nama dan benda tak bertubuh lainnya. Bahwa *cessie* adalah penggantian pihak yang berpiutang lama kepada pihak berpiutang baru, bukan peralihan hak milik objek jaminan dari si berutang kepada si berpiutang.

Piutang atas nama merupakan benda tidak bertubuh. Oleh karena itu maka penyerahan fisik tidak mungkin untuk dilakukan. Berkaitan dengan hal tersebut maka terdapat suatu perjanjian tertulis, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan, merupakan sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi dalam melakukan pengalihan piutang atas nama. Eksistensi perjanjian *cessie* yang dibuat baik secara akta otentik atau dibawah tangan belum mengikat dan/atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui/disetujui oleh debitur. Meskipun demikian, tidak

diberitahukan kepada debitur oleh kreditur baru mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian *cessie*. Sepanjang perjanjian *cessie* tersebut tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian *cessie*, sepanjang perjanjian *cessie* memenuhi syarat sah nya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian *cessie* tetap berlaku dan sah.

Kepastian hukum tidak cukup diukur hanya dari keberadaan pasal-pasal tertulis, melainkan juga dari konsistensi putusan pengadilan dalam menangani perkara yang serupa. Berdasarkan hal tersebut, keberadaan sistem peradilan yang independen dan profesional menjadi elemen penting dalam menjamin tegaknya asas kepastian hukum.

Pendapat Maria S.W. Sumardjono, yang menegaskan bahwa kepastian hukum memiliki dua aspek penting, yakni:¹²³

- a. Dari sisi normatif, kepastian hukum menuntut keberadaan peraturan perundang-undangan yang tidak hanya lengkap dan jelas, tetapi juga memungkinkan pelaksanaan yang efektif. Norma yang tegas ini memberi batasan terhadap tindakan negara, sehingga warga dapat memahami sejauh mana kekuasaan negara dapat dijalankan atas dirinya.
- b. Dari sisi empiris, hukum harus dijalankan secara konsisten oleh aparat penegak hukum yang memiliki kapasitas dan integritas. Keberadaan aturan yang bersifat umum juga memungkinkan masyarakat mengetahui batas-batas perilaku yang dibenarkan atau dilarang.

¹²³ Mulia Djati, "Penafsiran Asas Kepastian Hukum Dan Kekosongan Hukum Dalam Keputusan Mahkamah Konstitusi Terhadap Undangundang Nomor 11 Tentang Cipta Kerja (Kajian Keputusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020)," *Jurnal IKAMAKUM*, No. 1 Vol.2, (2022), hlm. 598.

Asas kepastian hukum tidak hanya bergantung pada ada atau tidaknya aturan tertulis, tetapi juga pada konsistensi implementasi dan profesionalisme aparaturnya dalam menegakkan aturan tersebut.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), secara etimologi kaidah memiliki arti : “*rumusan asas yang menjadi hukum; aturan yang sudah pasti; patokan; dalil*”. Adapun secara terminologi, kaidah menurut Samidjo adalah aturan-aturan yang menjadi pedoman bagi segala tingkah laku manusia dalam pergaulan hidup, sehingga kepentingan masing-masing dapat terpelihara dan terjamin.¹²⁴ Sudikno Mertokusumo mengartikan kaidah dengan pedoman, patokan atau ukuran untuk berperilaku atau bersikap dalam kehidupan bersama.¹²⁵

Melihat dua definisi tentang pengertian kaidah sebagaimana tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa kaidah adalah himpunan petunjuk atau pedoman hidup yang berisi perintah-perintah, larangan-larangan, asas-asas, anjuran-anjuran, serta kebolehan-kebolehan, untuk mengatur tingkah laku manusia, yang harus ditaati dan apabila tidak ditaati (dilanggar) akan menimbulkan sanksi.¹²⁶

Kaidah hukum sebagai sumber hukum, menurut Sudikno Mertokusumo, sumber hukum terbagi menjadi dua, yaitu sumber hukum formal dan sumber hukum materiil. Sumber hukum formal merupakan sumber hukum di mana suatu peraturan memperoleh kekuatan hukum. Singkatnya, peraturan resmi dan formal

¹²⁴ Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bandung: Armico, 1985), Hlm 1.

¹²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1995), Hlm 4.

¹²⁶ Busra dan Fajar Hernawan, *Kaidah-Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung*, (Jakarta: Kencana, 2023), Hlm 139.

merupakan sumber dari terbentuknya hukum. Ada 5 (lima) sumber hukum formal yang berlaku di Indonesia, yaitu Undang-Undang, Kebiasaan, Traktat, Yurisprudensi, dan Doktrin.¹²⁷

Judicial activism adalah paradigma peradilan yang memberikan ruang bagi hakim untuk melakukan diskresi judicial dalam penerapan hukum. Praktikanya, hakim bukan sebagai corong Undang-Undang, tetapi sebagai aktor yang secara aktif menggali, menemukan dan menafsirkan hukum dengan tujuan agar putusan yang dijatuhkan menghasilkan keadilan substantif. *Judicial activism* merupakan antitesis dari *judicial restraint* (pembatasan yudisial), yang berarti hakim harus tunduk dan terikat pada teks dalam Undang-Undang dan tidak boleh memperluas pada saat menerapkan hukum. Sehingga dapat dipahami bahwa *Judicial activism* merupakan kreativitas hakim dalam mengisi kekosongan hukum dengan cara menggali, menemukan dan menafsirkan norma hukum secara progresif, menyeragamkan dan menyesuaikan hukum dengan dinamika masyarakat yang berkembang.¹²⁸

Pada Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru **nomor 129/PDT/2016/PT PBR** dalam amar putusan menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent seluas 153 M2 yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat

¹²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, Hlm 12.

¹²⁸ Ardiansyah Iksaniyah Putra, *Judicial Activism, Batas-Batas dan Upaya Mahkamah Agung menjaga Kesatuan Penerapan Hukum*, dalam <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/judicial-activism-batas-batas-dan-upaya-mahkamah-agung-08i>, Akses 09 April 2026.

Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (EMA DAMAYANTI), Menyatakan sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M2 yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (EMA DAMAYANTI), adalah sah hak milik Penggugat dan *Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan* Sertifikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (EMA DAMAYANTI) ke atas nama Penggugat (NELMAWATI) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

Pengadilan Tinggi Negeri Pekanbaru tidak mengindahkan pertimbangan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam amar putusan mengenai balik nama sertifikat menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat dinyatakan “Ditolak” dengan alasan yang pada pokoknya “sistim hukum di Indonesia menganut larangan beding, yang berarti setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (vide, Pasal 1154 KUHPerdara), sehingga apabila Debitur cidera janji, maka yang dapat dilakukan oleh Kreditur adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-

syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya berserta bunga dan biaya dari penjualan tersebut (Vide, Pasal 1155 ayat (1) jo. Pasal 1156 KUHPerdota).

Pada putusan tersebut diatas ditemukan kekeliruan dalam penerapan hukum, melanggar perintah undang-undang dan asas kepastian hukum karena hakim memutuskan objek jaminan yang diperoleh penggugat melalui *cessie* merupakan hak milik penggugat dan memberikan izin kepada penggugat untuk melakukan peralihan hak ke atas nama penggugat yang notabene penggugat merupakan kreditur, hal ini sangat bertentangan dengan pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Dan Pasal 1154 KUHPerdota menyatakan apabila si berutang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tak diperkenankanlah si berpiutang memiliki barang yang digadaikan, segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal.

Terdapat Kontradiksi antara ratio decidendi dan amar, Pertimbangan hukum hanya membuktikan adanya kredit macet, adanya *cessie*, adanya hak tagih baru, etapi amar melompat menjadi Peralihan Hak kepemilikan objek jaminan, adanya kekeliruan antara “pengalihan piutang” dengan “peralihan hak milik atas tanah”

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan Nomor 129/PDT/2016/PT PBR menunjukkan inkonsistensi antara pertimbangan hukum dengan amar putusan. Dalam pertimbangannya, majelis hanya menyatakan sahnya perjanjian *cessie* berdasarkan Pasal 613 KUHPerdota, yang secara hukum

hanya mengakibatkan beralihnya hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru. Akan tetapi, dalam amar putusan, majelis justru menyatakan objek jaminan sebagai sah milik Penggugat dan memberikan izin balik nama sertifikat. Amar demikian tidak memiliki korelasi langsung dengan ratio decidendi yang dibangun majelis hakim, sebab *cessie* bukanlah mekanisme peralihan hak milik atas objek jaminan. Oleh karena itu, amar putusan tersebut bertentangan dengan prinsip larangan milik beding dan/atau pactum commissorium dan mekanisme eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bahwa Masyarakat yang menjadi Pembeli Hak Tagih (*cessionaris*) dari kredit macet yang di dalamnya ada aksesoirnya berupa tanah yang bersertipikat, berharap dapat dilakukan balik nama atas sertipikat tersebut ke atas namanya sendiri berdasarkan *cessie* tersebut padahal *cessie* bukan instrument hukum untuk balik nama sertipikat, tetapi hanya berisi pengalihan utang atau hak tagihnya saja yang didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, sedangkan nama dalam sertipikat masih tercantum nama pemilik lama (Debitur yang Wanprestasi).¹²⁹

Penulis akan mengemukakan perbandingan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor **129/PDT/2016/PT PBR** dan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor **59/PDT.G/2017/PT.PBR**, dalam lingkup dan wilayah yurisdiksi peradilan yang sama dan terdapat kontradiksi dalam putusannya

¹²⁹ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2023), Hlm 119.

terhadap kasus yang sama, sebagai berikut :

**Tabel 2. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor
129/PDT/2016/PT PBR:**

Unsur Perbandingan	Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru	Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru
Nomor Putusan	22/Pdt.G/2016/PN.Pbr	129/PDT/2016/PT PBR
Para Pihak	Penggugat : Nelmawati Tergugat : Ema Damayanti	Pembanding : Nelmawati Terbanding : Ema Damayanti
Objek Sengketa	Cessie kredit macet dan baliknama objek jaminan ke atas nama penggugat	Cessie kredit macet dan baliknama objek jaminan ke atas nama pembanding
Isu Hukum	Baliknama objek jaminan ke atas nama penggugat	Baliknama objek jaminan ke atas nama pembanding
Dasar Hukum	Pasal 613 Kuhperdata Pasal 1154 Kuhperdata	Pasal 613 Kuhperdata
Pertimbangan Hakim	Cessie dinilai sah dan permohonan baliknama objek jaminan ke atas nama penggugat tidak dikabulkan	Cessie dinilai sah dan baliknama objek jaminan ke atas nama pembanding dikabulkan
Amar Putusan	Mengabulkan gugatan penggugat sebagian	Mengabulkan gugatan pembanding seluruhnya
Sikap terhadap Putusan Pengadilan Negeri	-	Memperbaiki amar putusan pengadilan negeri
Akibat hukum	Hanya mengesahkan Akta Cessie	Mengesahkan Akta Cessie dan Peralihan hak milik objek jaminan ke atas nama pembanding
Penilaian yuridis	Selaras dengan asas kepastian hukum (pasal 12 UUHT)	Tidak selaras dengan kepastian hukum (pasal 12 UUHT)

**Tabel 3. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor
59/PDT.G/2017/PT.PBR:**

Unsur Perbandingan	Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru	Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru
Nomor Putusan	129/Pdt.G/2016/PN.Pbr	59/PDT.G/2017/PT PBR
Para Pihak	Penggugat : Sri Dewi Tergugat : Irnia Lindawati	Pembanding : Irnia Lindawati Terbanding : Sri Dewi
Objek Sengketa	Cessie kredit macet dan baliknama objek jaminan ke atas nama penggugat	Cessie kredit macet dan baliknama objek jaminan ke atas nama pembanding
Isu Hukum	Baliknama objek jaminan ke atas nama penggugat	Baliknama objek jaminan ke atas nama terbanding
Dasar Hukum	Pasal 613 Kuhperdata	Pasal 613 Kuhperdata
Pertimbangan Hakim	Cessie dinilai sah dan permohonan baliknama objek jaminan ke atas nama penggugat dikabulkan	Cessie dinilai sah dan baliknama objek jaminan ke atas nama terbanding tidak dikabulkan
Amar Putusan	Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya	Mengabulkan gugatan pembanding sebagian
Sikap terhadap Putusan Pengadilan Negeri	-	membatalkan putusan pengadilan negeri
Akibat hukum	Mengesahkan Akta cessie dan Peralihan hak milik objek jaminan ke atas nama penggugat	Hanya mengesahkan Akta cessie
Penilaian yuridis	Tidak selaras dengan kepastian hukum (pasal 12 UUHT)	Selaras dengan asas kepastian hukum (pasal 12 UUHT)

Berdasarkan tabel diatas terdapat perbedaan dan kontradiksi dalam putusan yang di putus oleh hakim dalam lingkup dan wilayah yurisdiksi peradilan yang sama, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menjalankan perintah undang-undang, objek sengketa, isu hukum, dasar hukumnya sama, tetapi menghasilkan putusan yang berbeda, dan berpotensi menimbulkan

kerugian pada pihak debitur.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR, Majelis Hakim dalam amar putusannya memberikan izin kepada kreditur baru (*cessionaris*) untuk melakukan peralihan hak milik atas objek jaminan. Putusan ini secara yuridis menimbulkan persoalan serius karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1154 KUHPdata dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang secara tegas melarang adanya Milik Beding (larangan peralihan hak milik benda jaminan kepada kreditur). Tindakan hakim tersebut dapat dikategorikan sebagai penerapan asas *contra legem*, yaitu putusan hakim yang menyimpang atau bertentangan dengan norma hukum tersebut diatas. Secara doktrinal, hakim memang memiliki kebebasan dalam menafsirkan hukum, namun kebebasan tersebut tidak bersifat absolut dan tetap dibatasi, oleh karena itu ketika hakim mengesampingkan norma yang jelas dan tegas melarang pengalihan kepemilikan objek jaminan kepada kreditur, maka hal tersebut tidak lagi dapat dibenarkan sebagai bentuk penafsiran, melainkan sebagai penyimpangan terhadap hukum itu sendiri.¹³⁰

Dalam Perspektif *judicial activism*, putusan tersebut dapat dilihat sebagai bentuk keberanian hakim dalam menciptakan hukum. *Judicial activism* pada dasarnya merupakan suatu pendekatan dimana hakim tidak hanya berperan sebagai “corong undang-undang”, tetapi juga sebagai pembentuk hukum untuk mencapai keadilan substantif.¹³¹ Namun demikian, dalam konteks perkara ini,

¹³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum; Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), Hlm 87.

¹³¹ Satjipto Raharjo, *Hukum Progresif: sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), Hlm 112.

penerapan *judicial activism* menjadi problematik karena justru mengabaikan asas kepastian hukum dan melanggar norma hukum yang bersifat imperatif. Dengan kata lain, *judicial activism* yang dilakukan Majelis Hakim tidak berada dalam koridor yang tepat, karena seharusnya aktivisme hakim digunakan untuk mengisi kekosongan hukum atau menafsirkan norma yang kabur, bukan untuk mengabaikan larangan yang telah diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta inkonsistensi putusan pengadilan.

Jika dikaitkan dengan Pasal 34 ayat 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, maka putusan tersebut juga berimplikasi terhadap perlindungan debitur sebagai konsumen. Dalam POJK tersebut ditegaskan bahwa kreditur wajib memastikan pengalihan hak tagih kepada pihak lain tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen. Yang dimaksud dengan “tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen” adalah pengalihan hak tagih kepada pihak lain tidak mengakibatkan penambahan biaya, **perubahan manfaat**, risiko, hak dan kewajiban yang bertentangan dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian kredit atau pembiayaan. Dalam konteks *cessie*, debitur sebagai pihak yang berutang tetap harus mendapatkan perlindungan hukum, termasuk perlindungan atas hak kepemilikan objek jaminan. Apabila pengalihan piutang melalui *cessie* kemudian dijadikan dasar untuk mengalihkan hak milik atas objek jaminan secara langsung kepada kreditur baru, maka hal tersebut berpotensi merugikan debitur dan bertentangan

dengan POJK tersebut diatas.

Merujuk pada Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 2940 K/Pdt/2019, dalam amar putusan menyatakan membatalkan putusan *Judex Factie* (Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri), dan dalam pertimbangan hukum, hakim berpendapat bahwa putusan *Judex Factie* (Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri) salah menerapkan hukum. Kemudian dalam pertimbangan hakim menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUHPdata, *Cessie* adalah pengalihan hak atas benda bergerak tak berwujud berupa utang dengan memindahkan hak tagihnya kepada pihak ketiga, oleh karena itu yang dialihkan adalah hak tagihnya, sedangkan dalil janji yang memberikan kewenangan kreditur untuk memiliki objek jaminan apabila debitur cidera janji, tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1178 KUHPdata yaitu larangan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian beding. Hal ini selaras dengan pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam pasal 20 tentang eksekusi Hak Tanggungan.¹³²

¹³² Penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Mahkamah Agung tersebut diatas dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru nomor 129/PDT/2016/PT PBR salah menerapkan hukum dan tidak dapat dibenarkan secara yuridis.

Berdasarkan analisis tersebut diatas, Putusan Pengadilan Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR menimbulkan beberapa implikasi yuridis, antara lain :

1. Menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik penyelesaian kredit macet melalui cessie.
2. Berpotensi membuka celah penyelundupan hukum terhadap larangan milik beding (larangan peralihan hak milik benda jaminan kepada kreditur) dan/atau pactum commissorium.
3. Melemahkan perlindungan hukum terhadap debitur.
4. Menyebabkan inkonsistensi putusan pengadilan dalam perkara sejenis.
5. Kontradiksi antara Ratio Decidendi dan Amar.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai penyelesaian kredit macet melalui *cessie* dan larangan peralihan hak atas tanah kepada kreditur, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian kredit macet melalui *cessie* pada dasarnya hanya merupakan pengalihan hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru (*cessionaris*). Dalam mekanisme ini yang dialihkan hanyalah hak piutang atau hak menagih kepada debitur, sedangkan hak kepemilikan atas objek jaminan berupa tanah yang dijaminakan dengan hak tanggungan tetap berada pada debitur sebagai pemiliknya. Oleh karena itu, *cessie* tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan peralihan hak atau balik nama sertifikat tanah kepada kreditur baru. Untuk memperoleh pelunasan utang, kreditur baru harus menempuh mekanisme eksekusi jaminan, seperti penjualan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Upaya penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan kreditur baru (*cessionaris*) yaitu dengan melakukan eksekusi atas objek

jaminan dengan cara eksekusi objek jaminan dengan penjualan di bawah tangan, penjualan objek berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur kepada pihak ketiga guna memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan para pihak dan parate eksekusi yaitu kreditur dapat melakukan eksekusi langsung untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR yang mengizinkan peralihan hak milik atas objek jaminan kepada kreditur baru dinilai bertentangan dengan asas kepastian hukum dan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Putusan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk penerapan hukum yang menyimpang (*contra legem*) serta mencerminkan adanya *judicial activism* yang melampaui batas kewenangan hakim dalam menafsirkan hukum. Larangan peralihan hak atas objek jaminan kepada kreditur merupakan prinsip penting dalam hukum jaminan kebendaan yang bertujuan melindungi kepentingan debitur. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1154 KUHPerdata dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk

secara langsung memiliki objek jaminan apabila debitur wanprestasi adalah batal demi hukum. Dalam praktik peradilan, putusan pengadilan menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah kepada kreditur tanpa melalui mekanisme eksekusi yang sah bertentangan dengan asas kepastian hukum. Hal tersebut juga tercermin dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2940 K/Pdt/2019 yang menyatakan bahwa praktik penguasaan objek jaminan oleh kreditur melalui *cessie* tanpa prosedur eksekusi merupakan penerapan hukum yang tidak tepat.

Dengan demikian, *cessie* tidak memberikan hak kepemilikan terhadap objek jaminan, melainkan hanya memindahkan posisi kreditur sebagai pihak yang berhak menagih utang kepada debitur. Apabila debitur wanprestasi, kreditur baru tetap wajib menempuh mekanisme eksekusi jaminan agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan terhadap para pihak dalam hubungan hukum perjanjian kredit.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara yang berkaitan dengan pengalihan piutang melalui *cessie* hendaknya tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 1154 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hakim tidak seharusnya memberikan putusan yang menyimpang (*contra legem*) dengan mengizinkan peralihan hak milik atas objek jaminan kepada kreditur, karena hal tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum yang berpotensi menimbulkan kerugian debitur. dan diharapkan Mahkamah Agung dapat memberikan pedoman atau yurisprudensi yang konsisten terkait penyelesaian sengketa *cessie* dan larangan milik beding, guna mencegah terjadinya perbedaan putusan antar pengadilan serta menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

2. Para pihak khususnya kreditur awal (*cedent*) dan kreditur baru (*cessionaris*) harus memahami bahwa pengalihan piutang melalui *cessie* hanya memberikan hak tagih, bukan hak kepemilikan atas objek jaminan. Fungsi Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta *Cessie* yang merupakan cara untuk mengalihkan piutang, bukan akta untuk mengalihkan hak kepemilikan atas objek jaminan, agar dikemudian hari tidak terjadi lagi kasus *Cessie* untuk mengalihkan hak atas tanah objek jaminan.

Kepada pembentuk Undang-Undang perlu adanya pengaturan yang lebih jelas dan komprehensif mengenai *cessie* dalam praktik

perbankan diindonesia, khususnya terkait batasan hak kreditur baru (*cessionaris*) terhadap objek jaminan, guna menghindari multitafsir dan potensi penyimpangan dalam praktik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009).
- Abdul kadir muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017).
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Pradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010)
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Agus Pandoman, *Teori dan Teknik Pembuatan Akta Contract Legal Drafting*, (Yogyakarta: Arti Bumi Intaran, 2023).
- A. Mukti Arto, *Teori dan Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2007).
- Busra dan Fajar Hernawan, *Kaidah-Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung*, (Jakarta: Kencana, 2023).
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986).
- Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, (Bandung: Gramedia, 1992).
- E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Ichtiar Baru, 1983).
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008).
- Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2023).

- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017).
- Juli Irmayanto dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2004).
- Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2004).
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2004).
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: Pt Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm 65.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001).
- J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, (Bandung: Alumni, 1999).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), Hlm 13.
- Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit bank*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992).
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).
- Muhammad Arif Setiawan dan Mahrus Ali, *Kapita Selekta Teori Hukum*, (Yogyakarta: Cv Bintang Semesta Media, 2021).
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007).
- Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010).
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008).

- Purwoto S Gondosubroto, *Bina Yustitia*, (Jakarta: Mahkamah Agung, 1994).
- Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan hukum tentang cessie*, (Jakarta: National Legal Reform Program (NLRP), 2010).
- Rachmadi Usman, *Hukum jaminan keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2010).
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Uii Press, 2017).
- Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017).
- Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bandung: Armico, 1985).
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, (Jakarta: Kompas, 2009).
- Satjipto Raharjo, *Hukum Progresif: sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 17, (Jakarta: Intermasa, 1998).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1995).
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009).
- Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Cetakan 1, (Jakarta: Kencana, 2008).
- Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa, 2010).
- Sukino, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, (Jawa Tengah: Eureka Media Aksara, 2024).
- Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999).

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, (Bandung: Cv Alfabeta, 2003).

Suparman Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2022).

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007).

Usman, R. *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 2009).

Widodo, *Aplikasi Metode Penelitian Hukum-Doktrinal*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2020).

Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2 (Jakarta: Kencana, 2024).

Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014).

Tesis

Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan akibatnya terhadap jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia*, Tesis, Program Magister kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.

Jurnal

Akhmad Budi Cahyono, “*Cessie Sebagai Bentuk Pengalihan Piutang Atas Nama*”, Lex Jurnalica/ Vol. 2 /No. 1/ Desember (2004).

Anita Arrinab, Nun Harrieti, Agung La Tenritata, “*Kepastian Hukum terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Jurnal Poros Hukum Padjajaran/ Vol. 3 /No. 2/ Mei (2022).

Feronika Y. Yangin, “*Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 Kuh Perdata*”, Lex Privatum/Vol. IV/No. 5/ Juni (2016).

- Gita Permata Aulia, Endang Sri Kawuryan, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie dalam Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan*”, Jurnal Transparansi Hukum/Vol.1/No. 1/ (2018)
- Mulia Djati, “Penafsiran Asas Kepastian Hukum Dan Kekosongan Hukum Dalam Keputusan Mahkamah Konstitusi Terhadap Undangundang Nomor 11 Tentang Cipta Kerja (Kajian Keputusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020),” *Jurnal IKAMAKUM*, No. 1 Vol.2, (2022).
- Siti Nur Janah, “*Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Piutang melalui Cessie Menurut KUHPerdara*, Journal Of Judicial Review ISSN: 1907-6479 Vol.XVIII No.1”, UIB, Batam (2016).
- Vanessa Maurizkha, “*Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Peralihan Jaminan Hak Tanggungan dalam Jual Beli Piutang melalui Cessie*”, Lex Patrimonium/ Vol. 1 /No.1/ November (2022).
- Yogi Rahmadinata, “*Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur*”, Recital Review/Vol. 4 /No.1/ Mei (2022).

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432.

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

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 129/PDT/2016/PT PBR.

Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 59/PDT.G/2017/PT.PBR.

Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 2940 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
NOMOR 129/PDT/2016/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

NELMAWATI, lahir di Bukit Tinggi tanggal 9 Maret 1976, jenis kelamin Perempuan, kebangsaan Indonesia, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Melati Perumahan Athaya I Blok G-18 RT.002 RW.008 Desa Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan

EMA DAMAYANTI, lahir tanggal 8 Maret 1983, jenis kelamin Perempuan, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Riau Medika Grafika, PT. Tribun Pekanbaru, beralamat dahulu di Jalan Rindang Nomor 74 Kelurahan Tangkerang Selatan, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui lagi dimana berada di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2016, Nomor 129/Pen.Pdt/2016/PT PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

Hal.1 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 27 April 2016;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 25 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 Januari 2016 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2016/PN. Pbr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG POKOK PERKARA :

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**);
- Bahwa adapun sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent tersebut di atas pada awalnya merupakan milik Tergugat yang teikat perjanjian kredit dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, akan tetapi antara Tergugat dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah terjadi kredit macet sehingga sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent tersebut disita oleh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru;
- Bahwa atas kredit macet tersebut pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I) tanggal 15 April 2015 Nomor 01/PBR.IAMD/SP.I/IV/2015, Surat Peringatan II (SP II) tanggal 02 September 2015 Nomor 02/PBR.IAMD/SP.II/V/2015 dan Surat Peringatan III (SP III) tanggal 14 September 2015 Nomor 03/PBR.IAMD/SP.III/IX/2015 terhadap diri Tergugat, namun Tergugat tidak menanggapi dan bahkan hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak diketahui dimana keberadaannya;
- Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik

Hal.2 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**) tersebut dengan dasar Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru;

- Bahwa setelah terjadi Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, Penggugat telah menerima Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**);
- Bahwa Penggugat berkeinginan membaliknamakan Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**) tersebut menjadi atas nama Penggugat, namun Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- Bahwa Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya sertipikat tanah yang telah Penggugat dengan cara Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, serta guna melindungi hak Penggugat yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menyatakan sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent tersebut adalah sah milik Penggugat serta memberikan izin untuk membalik namakan sertipikat sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanent tersebut kepada nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara

Hal.3 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk Pekanbaru atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**);

4. Menyatakan sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**), adalah sah hak milik Penggugat;
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**) ke atas nama Penggugat (**NELMAWATI**) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono);

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 27 April 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas tagihan (Cessie) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru dengan Penggugat atas utang Tergugat kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru dengan jaminan sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M² yang terletak di Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 atas nama Ema Damayanti;

Hal.4 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Risalah Pemberitahuan Putusan Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 27 April 2016, melalui Pemerintah Kota Pekanbaru Sekretaris Daerah yang ditandatangani oleh Tumiran Jusrita Pengadilan Negeri Pekanbaru, ternyata bahwa pada hari Senin tanggal 16 Mei 2016, telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Senin tanggal 2 Mei 2016, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr.tanggal 27 April 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru yang ditandatangani oleh Asmailani, A.Md Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Mei 2016;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang telah diterima di- Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 17 Mei 2016, yang mana memori banding tersebut melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru yang ditandatangani oleh Asmailani, A.Md Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Mei 2016 sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Penyerahan memori banding Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Pbr;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Kuasa Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan mempelajari Berkas Perkara Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Pbr, melalui Pengadilan Negeri

Hal.5 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru yang ditandatangani oleh Asmailani, A.Md Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, telah memberitahukan kepada:

- Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Juli 2016;
 - Terbanding emula Tergugat melalui Pemerintah Kota Pekanbaru Kecamatan Payung Sekaki Kelurahan Labuh Baru Barat pada tanggal 18 Mei 2016;
- telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara baik dari dalil gugatan Penggugat, alat-alat bukti yang diajukan pihak Penggugat, pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya, serta keberatan dan alasan-alasan yang di kemukakan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat tepat dan benar, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding. Akan tetapi ada beberapa hal mengenai pertimbangan hukum dan bagian-bagian dari amar gugatan Penggugat, yang harus dikabulkan sehingga oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri tersebut harus dikoreksi dan diperbaiki. Alasan dan pertimbangan hukum tentang koreksi dan pertimbangan tersebut akan dipertimbangkan secara lengkap dengan pertimbangan berikut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri memutus perkara aquo, dengan amar putusan tersebut:

2. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *versfek*;
3. Menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas tagihan (Cessie) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru dengan Penggugat atas utang Tergugat kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Hal.6 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akibatnya kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk. Cabang Pekanbaru dengan jaminan sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan permanen seluas 153 M2 yang terletak di Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 atas nama Ema Damayanti;

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri memutus dengan mengabulkan sebagian gugatan dengan verstek ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa seharusnya Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan seluruhnya sebagaimana yang tertera dalam amar gugatan Penggugat pada angka 4,5 dan 6;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat diputus dengan verstek, karena pihak Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak juga hadir menghadap ke-persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 78 Rv mengatur verstek terhadap Tergugat, Hakim dapat menjatuhkan putusan verstek yang berisi diktum:

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian atau
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila gugatan tidak mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut namun tetap tidak hadir dipersidangan dianggap melepaskan haknya untuk membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat. Dengan demikian maka dalil-dalil yang diajukan Penggugat adalah dalil-dalil yang yang tidak terbantahkan. Terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak terbantah tersebut seyogyanya harus dikabulkan, kecuali gugatan tersebut bertentangan dengan kepatutan, kausa yang tidak halal atau bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat antara pihak Tergugat EMA DAMAYANTI dengan pihak Bank BTN (Persero) TBK, dan perjanjian Penggugat dengan pihak Bank BTN (Persero) Tbk. Menurut Majelis Pengadilan Tinggi adalah suatu perjanjian yang lazim dan bukanlah perjanjian yang bertentangan dengan kepatutan dan bukan pula perjanjian yang berkausa tidak halal. Demikian pula tuntutan yang diajukan dalam amar gugatan Penggugat tersebut,

Hal.7 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah tuntutan yang bertentangan dengan kepatutan dan berkausa yang tidak halal;

Menimbang, bahwa tentang apakah perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan pihak PT Bank BTN Tbk (Persero), atau pihak Tergugat dengan PT Bank BTN Tbk (Persero) adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum, akan di pertimbangkan dengan pertimbangan berikut;

Menimbang, bahwa yang akan dipertimbangkan terlebih dulu adalah perjanjian antara Tergugat dengan PT Bank BTN Tbk (Persero). Perjanjian Tergugat dengan PT Bank BTN Tbk (Persero) adalah perjanjian kredit KPR, yang ditandatangani oleh kedua pihak. Perjanjian tersebut sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerd. Artinya perjanjian tersebut memenuhi syarat baik syarat subjektif maupun syarat objektifnya. Dengan demikian disimpulkan bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian yang sah, sehingga mengikat kedua pihak;

Menimbang, bahwa tentang perjanjian antara Penggugat dengan pihak PT Bank BTN Tbk (Persero) akan dipertimbangkan apakah perbuatan-perbuatan PT Bank BTN Tbk (Persero) sebelum membuat perjanjian di pihak Tergugat (EMA DAMAYANTI) adalah perbuatan-perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum membuat perjanjian dengan pihak Tergugat (EMA DAMAYANTI), pihak PT Bank BTN Tbk (Persero) telah melakukan perbuatan sebagai berikut yang disebabkan oleh karena pihak Tergugat (EMA DAMAYANTI) menunggak pembayaran cicilan atas pinjaman kreditnya yaitu:

1. Mengirimkan surat pernyataan 3 (tiga) kali berturut-turut pada Tergugat (EMA DAMAYANTI) bukti, tapi tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat.
2. Setelah mengirimkan surat pernyataan tersebut pihak PT Bank BTN Tbk (Persero) melakukan perjanjian jual beli piutang dengan pihak Penggugat (bukti P.9)

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas pertanyaan yang harus dijawab sehingga apakah perbuatan PT Bank BTM Tbk (Persero) melakukan perjanjian dengan Penggugat, adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Bertentangan dengan hukum dimaksud secara khusus adalah bertentangan dengan pasal 613 KUHPerd. Yang isinya : " penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentikatau dibawah tangan dengan mana

Hal.8 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

hak-hak atas kebendaan itu diimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya”;

Menimbang, bahwa penyerahan akan piutang atas nama, atas pihak Bank dengan Penggugat, telah dibuat berdasarkan akta Notaris, yakni Notaris Lenny Guspidawati, SH (bukti P.9);

Menimbang, bahwa penyerahan tersebut, tidak diberitahukan pada pihak debitur yakni (MA DAMAYANTI), baik sebelum maupun sesudah penyerahan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi, akan mempertimbangkan apakah dengan tanpa pemberitahuan pada pihak debitur maka, hal itu berarti telah terjadi pelanggaran hukum yang menyebabkan penyerahan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kredit antara PT Bank BTN Tbk (Persero) dengan (EMA DAMAYANTI) bukti P.4, tertulis dalam pasal 20 sebagai berikut :

1. Debitur menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan piutang (Cessie) dan atau tagihan Bank terhadap Debitur berikut semua janji-janji Accesoirnya termasuk hal-hal atas agunan kredit pada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh Bank.
2. Apabila Bank melaksanakan penyerahan piutang (Cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, Bank tidak wajib memberitahukan kepada Debitur, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima menyerahkan piutang (penerima cessie) menjalankan haknya kepada kreditur maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya penyerahan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban Debitur sesuai dengan perjanjian kredit ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 20 perjanjian tersebut, maka berarti Debitur telah melepaskan haknya untuk diberitahukan atas dimintai persetujuannya, apabila pihak Bank, ingin melakukan Cessie. Dengan demikian Majelis hakim Banding berpendapat bahwa penyerahan piutang oleh pihak PT Bank BTN Tbk (Persero) pada Penggugat tidaklah bertentangan dengan hukum;

Hal.9 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena perjanjian penyerahan piutang yang dibuat oleh PT Bank BTN Tbk (Persero) dengan Penggugat, tidaklah bertentangan dengan kepatutan, tidak bertentangan dengan kausa yang halal dan tidak pula bertentangan hukum. Maka petitum gugatan Penggugat, yang tanpa dihadiri pihak Tergugat harus harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri tersebut harus diperbaiki, sehingga amar selengkapya berbunyi seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat adalah pihak yang dikalahkan maka biaya perkara dalam tingkat banding ini harus dibebankan kepadanya;

Pertimbangan Hukum *DISSENTING OPINION* dari Hakim Anggota II Sugeng Riyono, SH., M.Hum.-;

Putusan ini dijatuhkan dengan Hakim Anggota II melakukan *Disenting Opinion* dan berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/PN. Pbr dibatalkan dan agar Putusan Pengadilan Dalam Tingkat Banding "mengadili sendiri dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22/Pdt.G/2016/PN. Pbr dengan Menolak Gugatan Pembanding semula Untuk Seluruhnya dan menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo*, dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai hukum acara perdata yang berlaku gugatan *Verstek* dapat dikabulkan apabila gugatan Penggugat berdasar dan beralasan akan hukum, maka dalam pertimbangan hukum akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan hukum atau tidak, sehingga patut atau tidak untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat adalah dengan Perihal : "Gugatan Balik Nama Sertifikat" dengan Posita yang pada pokoknya Perjanjian Kredit, tanggal 10 Maret 2010 dengan utang pokok sebesar Rp. 49.000.000.- (empat puluh Sembilan juta rupiah) (bukti P-4), Cessie yang dibuat antara Bank Tabungan Negara (Pesero) dan Ema Damayanti Nomor 00039-01-02-059709-6 tanggal 10 Maret 2010 (bukti P-5), Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 115 Tanggal 10 Maret 2010 dan

Hal.10 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 06 Tanggal 02-12-2015 yang dibuat oleh Lenny Guspawati, SH.- Notaris di Pekanbaru, Pengalihan Piutang antara V Eko Budi Hartono yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Pesero) dengan Nelmawati (Penggugat), tanpa persetujuan Ema Damayanti (Tergugat) (bukti P-9) adalah sah dan Penggugat mohon agar barang jaminan berupa sebidang tanah luas 153 M2, terletak di Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009 atas nama Ema Damayanti (Tergugat) dibalik nama/dialihkan menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam amar putusan menyatakan Cessie yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Pesero) dengan Pembanding semula Penggugat, tanpa melibatkan Debitur lama Ema Damayanti/Tergugat/Terbanding adalah sah dengan alasan syarat Cessie telah terpenuhi dengan mendasarkan alasan hukum pada bukti P-9 dan P-10, sedangkan untuk balik nama menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat dinyatakan "Ditolak" dengan alasan yang pada pokoknya "sistim hukum di Indonesia menganut larangan *beding*, yang berarti setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (*vide*, Pasal 1154 KUHPerdara), sehingga apabila Debitur cidera janji, maka yang dapat dilakukan oleh Kreditor adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya berserta bunga dan biaya dari penjualan tersebut (*Vide*, Pasal 1155 ayat (1) jo. Pasal 1156 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa untuk Cessie diatur secara tegas dalam Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi "*Penyerahan akan piutang – piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan pada orang lain*"

Secara singkat Cessie merupakan penggantian orang yang berpiutang lama dengan seseorang baru. Sebagai contoh, Misalnya A berpiutang kepada B, tetapi A menyerahkan piutangnya itu kepada C, maka C-lah yang berhak atas piutang yang ada pada B, tanpa ada penyerahan berpiutang dari A kepada C, maka tidak ada Cessie;

Hal.11 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bila ketentuan peraturan perundang-undangan tentang *Cessie* dikaitkan dengan fakta hukum pada perkara *aquo*, terdapat fakta hukum bahwa dalam Perjanjian Kredit, tanggal 10 Maret 2010 (Pasal 20 bukti P-4) memang diatur syarat adanya hak *Cessie*, namun *Cessie* tersebut dilakukan sebagaimana dalam bukti P-9 dan P-10 (*Cessie* hanya melibatkan Penggugat/Pembanding dengan PT Bank Tabungan Negara dengan tidak melibatkan Tergugat/Terbanding), sehingga *Cessie* tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 613 KUHPdata karena dalam pelaksanaan *Cessie* tersebut tidak melibatkan Ema Damayanti (Tergugat/Terbanding) sebagai pihak yang sesuai undang-undang wajib ikut sebagai pihak dalam perbuatan pengalihan piutang tersebut, maka dengan tidak ikutnya Tergugat/Terbanding sebagai pihak dalam perbuatan *Cessie*, maka secara hukum *Cessie* tersebut adalah cacat hukum, maka wajib dibatalkan secara hukum;

Menimbang, bahwa untuk Petitum gugatan Pembanding semula Penggugat tentang pengalihan balik nama barang jaminan berupa hak atas tanah dari atas nama Tergugat/Terbanding menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat, selain sependapat dengan pertimbangan hukum pada pengadilan tingkat pertama bahwa apabila terdapat kredit macet, maka pelunasan hutang debitur wajib melalui penjualan lelang agar Debitur tidak dirugikan, pengalihan barang jaminan dibawah tangan tanpa persetujuan pemilik barang/debitur adalah perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut, *Cessie* yang cacat hukum tidak dapat dipakai sebagai landasan hukum atas perbuatan hukum lainnya, maka perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan *Cessie* yang tidak sah secara hukum dinyatakan tidak sah pula, oleh karenanya Hakim Anggota II Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dan gugatan Pembanding semula Penggugat juga tidak berdasarkan akan hukum, maka gugatan Pembanding semula Penggugat secara hukum wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan wajib dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *quo*;

Hal.12 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, maka putusan dalam perkara *quo* dijatuhkan dengan suara terbanyak Hakim Anggota II melakukan *Disenting Opinion* dengan amar putusan sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota I berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut harus diperbaiki, sehingga amar selengkapya berbunyi seperti tersebut dibawah ini;

Mengingat Undang Undang nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pasal – pasal dalam RBg (Rechtreglement Buitengewesten) dan peraturan lain yang berkaitan

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 22 /Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 27 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;
 3. Menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan permanent seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**);
 4. Menyatakan sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan permanent seluas 153 M² yang berada di Kelurahan Labuh Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**), adalah sah hak milik Penggugat;

Hal.13 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4297/Labuh Baru Barat tanggal 17 Desember 2009, Surat Ukur Nomor : 5688/Labuh Baru Barat/2009 tanggal 17 Desember 2009 atas nama Tergugat (**EMA DAMAYANTI**) ke atas nama Penggugat (**NELMAWATI**) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru ;
6. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat bading jumlahnya sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari Selasa tanggal 22 November 2016 , oleh kami H. ERWAN MUNAWAR, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, N. BETTY ARITONANG, S.H.,M.H dan SUGENG RIYONO, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 4 Januari 2017, telah diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh DIYAH FAJAR SARI, SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA MAJELIS;

N. BETTY ARITONANG, S.H.,M.H

H. ERWAN MUNAWAR, S.H.,M.H

SUGENG RIYONO, S.H.,M.Hum

PANITERA-PENGGANTI,

DIYAH FAJAR SARI, SH

Hal.14 dari 15 hal. Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya proses:

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Biaya Administrasi	<u>Rp 139.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)	

Hal.15 dari 15 hal, Put.No.129/PDT/2016/PT PBR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akibatnya kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 59/PDT.G/2017/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara :

IRNIA LINDAWATI, lahir di Pekanbaru 10 Oktober 1971, pekerjaan jualan, Alamat Perumahan Wadya Graha I Blok Y No.08 Dahulu berada di Rt 07 RW 11 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya yang bernama YUHERWAN,SH dan RUBY RAJ,SH Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di LAW FIRM YUHERWAN & Parners yang beralamat di Jalan Belimbing No.100 Eit II & III Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru berdasarkan surat Kuasa Khusus tetanggal 21 Nopember 2016 semula TERGUGAT sekarang PEMBANDING ;

M e l a w a n

S R I D E W I, Lahir di Pekanbaru 22 Oktober 1977, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga,, beralamat di Komplek Perum Delima Puri Blok M A-07 Rt 02 RW 06 C, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama MOHAMMAD NEFOS, SH. Advokat dan PenasehatHukum yang berkantor di Wisma Bintang JI.T Zainal Abidin No.12 Kelurahan Kota Tinggi ,Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru , Telp.0761-23677 HP 0822 84111848, semula PENGGUGAT sekarang TERBANDING; -

Halaman 1 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara No. 129/PDT.G/2016/PN.PBR dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan mengutip segala sesuatu yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No mor 129/PDT.G/2016/PN.PBR tanggal 9 Nopember 2016 yang amar selengkap-lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah Benar Sah dan Berharga.
3. Menyatakan Sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru dihadapan Notaris Agustina Dermawati SH. Mkn. Pada tanggal 1 April 2015 No. 05 adalah Sah dan Berdasarkan Hukum.
4. Menyatakan sebidang Tanah beserta Bangunan yang ada di atasnya seluas 120 M2 yang terletak di Perumahan Mirama Indah I Blok- No. 09 Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru sebagai mana di buktikan Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 23 Desember 2005 atas nama IRNIA LINDAWATI atau Tergugat yang telah dibeli oleh Penggugat melalui Cessie adalah Sah secara Hukum dan menjadi Hak Milik Penggugat.
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru yang sekarang tertulis atas nama Tergugat/ IRNIA LINDAWATI

Halaman 2 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan selentiran informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Penggugat (SRI DEWI) pada Kantor Badan
Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 401.000 (empat ratus seribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Tergugat /Pembanding pada tanggal 21 Nopember 2016 mengajukan permohonan banding, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 129/PDT.G/2016/PN.Pbr. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/ Terbanding melalui **MOHAMMAD NEFOS,SH,Advokat/ Penasehat Hukum** yang beralamat kantor di Wisma Bintang Jalan T.Zainal Abidin No.12 Kota Pekanbaru, Kuasa dari Sari Dewi, berdadarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2016 pada tanggal 17 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding dalam permohonan bandingnya, tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 129/PDT.G/2016/PN.Pbr. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 23 Maret 2017 dan 27 Pebruari 2017 pihak Tergugat/Pembanding maupun Penggugat / Terbanding telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/ memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 199 ayat 1 Rbg tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Halaman 3 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129/PDT.G/2016/PN.Pbr dijatuhkan tanggal 9 Nopember 2016 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat / Pembanding dan Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding dan kemudian pada tanggal 21 Nopember 2016 Tergugat / Pembanding mengajukan permohonan banding, maka permohonan banding tersebut telah diajukan dalam waktu 14 hari setelah putusan, sebagaimana ditentukan pasal 199 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut diajukan ke (Panitera) Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memutus perkara tersebut, diajukan oleh kuasa hukum yang mendapat kuasa khusus untuk mengajukan permohonan banding dan telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding, maka permohonan banding tersebut telah sesuai dengan cara yang ditentukan pasal 199 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding telah memenuhi syarat – syarat formal yang ditentukan Undang Undang maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat / Pembanding dan Penggugat /Terbanding tidak mengajukan memory banding maupun kontra memory banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama dan cermat Berita Acara Persidangan dan surat-surat dalam berkas perkara Nomor 129/PDT.G/2016/PN.Pbr dan salinan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129/PDT.G/2016/PN.Pbr tanggal 9 Nopember 2016, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

DALAM KOPENSI.

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa Tergugat /Pembanding dalam jawabannya mengajukan eksepsi dengan alasan :

- Dasar hukum (Recht Grond) gugatan tidak jelas ;

Halaman 4 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat kabur (Exceptio Obscur Libel);
- Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (Plurium litis Consortium);
- Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai penggugat ;

Menimbang, bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama telah menolak eksepsi tersebut, karena alasan-alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **dasar hukum (*rechterlijke grond*) gugatan tidak jelas**, setelah mempelajari eksepsi Tergugat tersebut dan telah pula membaca replik dari Penggugat bahwa, apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil gugatannya telah dijelaskan menyangkut gugatan Balik nama Sertifikat Hak Milik atas No. 1486 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada Tanggal 23 Desember 2005 yang telah dibeli oleh Penggugat melalui cara jual beli piutang (Cessie) kepada Pihak BTN (Persero) Cabang Pekanbaru sesuai dengan ketentuan tentang Cessie yang diatur dalam ketentuan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan tentang perjanjian diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata, apakah jual beli tersebut dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat **gugatan penggugat kabur (*exceptio obscur libel*)**, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa gugatan Penggugat menyangkut gugatan Balik nama Sertifikat Hak Milik atas No. 1486 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada Tanggal 23 Desember 2005 menurut Penggugat yang telah dibeli oleh Penggugat melalui cara jual beli piutang (Cessie) kepada Pihak BTN (Persero) Cabang Pekanbaru dengan demikian gugatan Penggugat jelas ditujukan kepada Tergugat dan dalam posisinya sudah diuraikan pokok persoalannya;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat tentang **pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*)**, yang pada pokoknya menurut Tergugat seharusnya Penggugat ikut menggugat PT. Bank Tabungan Negara sebagai penjual karena PT. Bank Tabungan Negara harus bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya, selain itu Notaris Agustina

Halaman 5 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan seluleritas informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Dermawati dan Kepala BPN Kota Pekanbaru Turut Tergugat, menurut Pengadilan bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah mengenai gugatan Balik nama Sertifikat Hak Milik atas No. 1486 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada Tanggal 23 Desember 2005 menurut Penggugat yang telah dibeli oleh Penggugat melalui cara jual beli piutang (Cessie) kepada Pihak BTN (Persero) Cabang Pekanbaru juga telah dipertimbangkan diatas sedangkan tentang peran PT. Bank Tabungan Negara dan Notaris Agustina Dermawati serta Kepala BPN Kota Pekanbaru Turut Tergugat, akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang **Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat**, menurut Pengadilan bahwa, siapa saja yang merasa dirugikan dapat berkapasitas sebagai Penggugat dan mengenai kerugian dalam bentuk apa yang dialami Penggugat telah termasuk dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa alasan-alasan hukum Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Tergugat /Pembanding tersebut menurut pendapat Pengadilan Tinggi sudah didasarkan pada alasan-alasan yang tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan Hakim Tingkat Pertama pada bagian eksepsi tersebut, karena itu putusan pada bagian eksepsi dapat dipertahankan ;

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat / Terbanding pada pokoknya adalah mengenai jual beli piutang dimana Penggugat /Terbanding telah membeli piutang Tergugat /Pembanding dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.Cabang Pekanbaru sebagaimana yang ada dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No 63 Tanggal 23 April 2016 pada Kantor Notaris Agustina Dermawati SH.Mkn, dan berdasarkan persetujuan Penawaran Cessie yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru Tanggal 8 April 2016 No. 58/M/PBR.I/AMD/III/2016;

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat pertama dalam putusannya telah berkesimpulan telah terjadi Jual Beli Piutang dan

Halaman 6 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan seluleritas informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan PT.Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru, sesuai **Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No 63 Tanggal 23 April 2016** pada Kantor Notaris Agustina Dermawati SH.Mkn (**Surat bukti P.4**), dan Salinan/Groose **Pengalihan Hak atas Tagihan No. 64 Tanggal 23-04-2016** di hadapan Notaris Agustina Dwemawati. SH. M.Kn, (**Surat bukti P.5**), serta Bukti Pembayaran Cessie dari Penggugat ke Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru tertanggal 8 April 2016 (**Surat bukti P.9**), Penggugat telah menerima Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan di tanda tangan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru tertanggal 23 Desember 2005 yang masih Atas nama Tergugat (IRNIA LINDAWATI) (**Surat bukti P.2**) dan menurut Pengadilan bahwa jual beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru dihadapan Notaris Agustina Dermawati SH. Mkn. Pada tanggal 1 April 2015 No 05 adalah Sah dan Berdasarkan Hukum maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;

Menimbang, bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan penggugat yang menyatakan bahwa jual beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat /Tergugat Dalam rekonsensi/Terbanding dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru dihadapan Notaris Agustina Dermawati SH. Mkn. Pada tanggal 1 April 2015 No. 05 telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan hakim tingkat pertama tersebut dapat dikuatkan, kecuali mengenai pertimbangan petitem ke 2 Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa pertimbangan ini berlebihan karena untuk bukti-bukti tidaklah perlu dinyatakan benar sah dan berharga, sehingga petitem ke 2 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat pertama dalam pertimbangannya telah berkesimpulan bahwa jual beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru dihadapan Notaris Agustina Dermawati SH. Mkn.

Halaman 7 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan seluleritas informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 1 April 2015 No. 05 adalah Sah dan Berdasarkan Hukum yang didasari proses dan surat – surat yang sah dan benar yang dijadikan bukti –bukti dalam persidangan ini maka surat – surat bukti tersebut adalah benar sah dan berharga, maka Tanah beserta Bangunan yang ada di atasnya seluas 120 M2 yang terletak di Perumahan Mirama Indah I Blok- No. 09 Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampar Kota Pekanbaru sebagai mana di buktikan Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 23 Desember 2005 atas nama IRNIA LINDAWATI atau Tergugat yang telah dibeli oleh Penggugat melalui Cessie adalah Sah secara Hukum dan menjadi **Hak Milik Penggugat** selanjutnya memberi izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru yang sekarang tertulis atas nama Tergugat/ IRNIA LINDAWATI menjadi atas nama Penggugat (SRI DEWI) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dengan demikian petitum ke 4 dan ke 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama tersebut , Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai jual beli Piutang atau Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie). Cessie adalah merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud (*in tangible goods*) yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga , dimana seseorang menjual hak tagihannya kepada orang lain . Pasal 613 ayat (1) KUHPdata menyebutkan : "Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan , dengan mana hak – hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUHPdata tersebut yang diserahkan adalah berupa tagihan atas nama dan benda tak bertubuh lainnya . Bahwa Cessie adalah penggantian orang yang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru;

Halaman 8 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah berkesimpulan bahwa Tanah beserta Bangunan yang ada di atasnya seluas 120 M2 yang terletak di Perumahan Mirama Indah I Blok- No. 09 Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru sebagai mana di buktikan Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 23 Desember 2005 atas nama IRNIA LINDAWATI atau Tergugat yang telah dibeli oleh Penggugat melalui Cessie adalah Sah secara Hukum dan menjadi **Hak Milik Penggugat** selanjutnya memberi izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No 1486 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Pekanbaru yang sekarang tertulis atas nama Tergugat/ IRNIA LINDAWATI menjadi atas nama Penggugat (SRI DEWI);

Menimbang, bahwa yang diserahkan atau yang dijual oleh pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru kepada Penggugat/ Terbanding adalah berupa hutang atau tagihan hutang, dengan demikian maka hak Penggugat/ Terbanding adalah menggantikan pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru untuk menagih hutang kepada Tergugat/Pembanding, dan bukan menjadikan Tanah seluas 120 M2 beserta Bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Perumahan Mirama Indah I Blok- No. 09 Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Sertifikat Hak Milik No 148 nama Tergugat/ IRNIA LINDAWATI menjadi Hak Milik atas nama Penggugat (SRI DEWI) oleh karenanya pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum sehingga tidak bisa dipertahankan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 9 Nopember 2016 Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr Dalam Konpensi yang mengabulkan petitum angka 2, angka 4 dan angka 5 gugatan Penggugat /Terbanding harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ;

Halaman 9 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENS

Menimbang, bahwa Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi/Pembanding telah mengajukan gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama atas gugatan rekonpensi tersebut dalam putusannya telah memberikan pertimbangan bahwa Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi tidak menjelaskan dan merinci kerugian immateriel yang dialaminya dan juga diatas telah dipertimbangkan dan dinyatakan bahwa gugatan dalam konpensi telah dikabulkan, maka gugatan Rekonpensi Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi tersebut Pengadilan Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan secara terperinci maka Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi /Pembanding yang memohon agar membatalkan akta cessie Nomor 63 Tertanggal 23 April 2016 yang dibuat Agustina Dermawati SH.Mkn Notaris Pekanbaru;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Pokok Perkara tentang jual beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) telah dinyatakan sah dan berdasarkan hukum sehingga harus dikabulkan oleh pengadilan, maka gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat Dalam Konpensi agar dinyatakan hutang Penggugat Rekovensi/Tergugat Dalam Konpensi sebesar Rp 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dibayar kepada BTN Cab Pekanbaru;

Menimbang, bahwa hutang Pembanding/Penggugat Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi telah dijual oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru secara cessie kepada Terbanding/Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi maka hutang tersebut penagihannya adalah diserahkan kepada

Halaman 10 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi, dengan demikian maka gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai perintah kepada Tergugat Rekovensi/Penggugat Dalam Kompensi /Terbanding untuk mengembalikan sertifikat hak milik (SHM) nomor 1486 kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Dalam Kompensi. Mengingat bahwa jual beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) telah dinyatakan sah dan berdasarkan hukum, maka gugatan Penggugat rekonpensi ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian immaterial kepada Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekovensi/Terbanding sebesar Rp 500.000,-(lima ratus ribu rupiah). Dan menghukum Tergugat Dalam Rekovensi/Penggugat Dalam Kompensi/Terbanding uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak maka tidak ada kerugian yang harus dibayar oleh Terbanding/Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi sehingga gugatan Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Dalam Kompensi /Tergugat Dalam Rekonpen/Terbanding hanya dikabulkan sebagian maka Terbanding/Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi berada dipihak yang dilakalahkan sehingga haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat, ketentuan Pasal 199 Rbg sampai dengan Pasal 205 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini.

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat /Pembanding melalui Kuasa Hukumnya yang dimintakan banding tersebut ;

Halaman 11 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129 / Pdt.G / 2016 /PN.Pbr. tanggal 9 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129 / Pdt.G / 2016 /PN.Pbr. tanggal 9 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
Dengan mengadili sendiri
- Mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat untuk sebagaian ;
- Menyatakan Sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang telah dilakukan oleh Terbanding/ Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi kepada pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru dihadapan Notaris Agustina Dermawati SH. Mkn. Pada tanggal 1 April 2015 No. 05 adalah Sah dan Berdasarkan Hukum.
- Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding untuk yang selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129 / Pdt.G / 2016 /PN.Pbr. tanggal 9 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Rabu**, tanggal **31 Mei 2017** oleh kami **H. SUTIYONO, S.H.,M.H** selaku Hakim Ketua, dengan **HARYONO, S.H., M.H** dan **Hj.HASMAYETTI,S.H.,M.Hum** masing masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 7 April 2017 Nomor

Halaman 12 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

59/PDT/2017/PT.PBR yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **13 Juni 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta **Hj.MARLIANIS,S.H.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

HARYONO, S.H., M.HH.

SUTIYONO, S.H.,M.H

Hj.HASMAYETTI,S.H.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

Hj.MARLIANIS, S.H,M.H

Biaya-biaya banding :

1. Materai..... Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding.....Rp.139.000,00

J u m l a hRp.150.000.00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 13 dari halaman 11 Putusan No.59/Pdt.G/2017/PT.PBR.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 2940 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

WALIKOTA SURABAYA, berkedudukan di Surabaya, Jalan Taman Surya, Nomor 1, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yayuk Eko Agustin, S.H., M.Si., jabatan Asisten Pemerintahan pada Sekretariat Daerah Kota Surabaya, dan kawan-kawan, berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, Gedung Balai Kota Surabaya, Lantai I, Jalan Taman Surya 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2019;

Pemohon Kasasi;

I a w a n:

HERMAN PURWADINATA, selaku Direktur Utama, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT PURIGRAHA ASRIPERMAI, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di Jalan Tomang Raya 2 D, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa dengan hak retentie dan substitutie kepada Michael Stefanus Talatas, S.H., M.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Michael S. Talatas & Rekan, beralamat di Surabaya, Jalan Manyar Tirtoyoso Utara VI/1, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;

Termohon Kasasi;

d a n

1. **CATHERINE TJIPTO**, bertempat tinggal di Jalan Bintang Diponggo, Nomor 837, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Soetjipto, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor pada Law Firm &

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan selanjutnya informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Legal Consultant Bambang Soetjipto, S.H., M.Hum. & Associates di Kompleks Pertokoan Bumi Jenggala Plaza, Blok D, Nomor 1, Jalan K.H. Mukmin, Nomor 11, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2019;

2. **PT ACE METAL INDONESIA**, berkedudukan di Surabaya, Jalan Margomulyo, Nomor 3 A, diwakili oleh Andrew Hartono Tjipto selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Putu Dana, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum I Putu Dana, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Gunung Anyar Emas III, Blok B, Nomor 2, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019;

3. **PARA AHLI WARIS RUSTAMADJI alias ROESTAM EFFENDI**, yaitu:

- a. **AGUS BAYU JATMIKO**, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Nambangan, Nomor 88C, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran;
- b. **AGUNG WIBISONO**, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Lebak Rejo IV-B/1, Kelurahan Dukuh Setro, Kecamatan Tambak Sari;
- c. **EVIE RETNOWATI**, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Nambangan, Nomor 88, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran;
- d. **EVA WIJAYANTI**, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Nambangan, Nomor 88, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran;
- e. **WAHYU KUNCORO**, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Sidotopo, Nomor 43, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Semampir;
- f. **NOVI CHANDRA ROSILOWATI**, dahulu bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Tanggulangin, Nomor 7B,

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya;

4. **KOEWAT**, selaku Mantan Lurah di Kelurahan Bibis, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Bibis Tama 2, Nomor 81, Kelurahan Manukan Wetan, (dahulu Kelurahan Bibis), Kecamatan Tandes, telah meninggal dunia, maka perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini ditujukan kepada Ahli Waris KUWAT, yang sampai saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya;
5. **Drs. H. SOEWARTO**, selaku mantan Lurah di Kelurahan Bibis, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Jagiran, Nomor 43, Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari;
6. **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR**, berkedudukan di Provinsi Jawa Timur, beralamat di Kota Surabaya, Jalan Gayung Kebon Sari, Nomor 60;
7. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di Surabaya, beralamat di Komplek Citra Raya, Taman Puspa Raya, Blok D-10;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Menangguhkan pelaksanaan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/EKS/2015/PN.Sby. *juncto* Nomor 455/Pdt.G/2011/ PN Sby, tertanggal 21 Maret 2016 sampai adanya putusan perkara perlawanan *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan selanjutnya informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan terhadap obyek eksekusi adalah sah milik dari Pelawan;
4. Menyatakan Terlawan I tidak mempunyai kualifikasi sebagai Pemohon Eksekusi;
5. Menyatakan Terlawan I memiliki itikad yang tidak baik;
6. Menyatakan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/EKS/2015/PN Sby *juncto* Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby, tertanggal 21 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 28 Nopember 2012, Nomor 455/Pdt.G/2011/PN.Sby. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, tanggal 4 Juli 2013, Nomor 195/Pdt/2013/PN Sby, *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI, tanggal 18 September 2014, Nomor 767K/Pdt/2014, tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*);
7. Menyatakan batal terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/EKS/2015/PN Sby *juncto* Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby, tertanggal 21 Maret 2016;
8. Menghukum Turut Terlawan I sampai dengan Turut Terlawan XI untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan I sampai dengan Turut Terlawan XI untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dan/Atau:

Bilamana yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon agar dapat kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I dan Turut Terlawan XI, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Terlawan I;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan perlawanan Pelawan tidak lengkap/kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan perlawanan Pelawan tidak jelas (*obscur libel*);
3. Gugatan perlawanan Pelawan terlalu dini (*premature*);
4. Pelawan tidak mempunyai kapasitas atau kepentingan hukum (*legal standing*);

Eksepsi Turut Terlawan XI:

1. Gugatan perlawanan Pelawan *error in persona*;
2. Gugatan perlawanan Pelawan tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 323/Pdt.BTH/2017/PN.Sby., tanggal 12 Juli 2018 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Provisi Pelawan/Pemohon Provisi tersebut;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa sebelum perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, memerintahkan untuk menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan perkara Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby, yang dimohonkan oleh Terlawan I;

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Terlawan I dan eksepsi Turut Terlawan XI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dari Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemegang Cessie yang berhak atas jaminan obyek eksekusi;
4. Menyatakan Terlawan I tidak mempunyai kualifikasi sebagai Pemohon Eksekusi;
5. Menyatakan Terlawan I memiliki itikad yang tidak baik;
6. Menyatakan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/EKS/2015/PN Sby *juncto* Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby, tertanggal 21 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Nopember 2012, Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 4 Juli 2013, Nomor 195/PDT/2013/PT SBY *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 18 September 2014, Nomor 767 K/Pdt/2014 tidak dapat dilaksanakan (*non executable*);

7. Menyatakan batal terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/EKS/2015/PN Sby *juncto* Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby, tertanggal 21 Maret 2016;
8. Menghukum Turut Terlawan I sampai dengan Turut Terlawan XI untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan I sampai dengan Turut Terlawan XI untuk membayar biaya perkara yang seluruhnya diperhitungkan sebesar Rp4.467.320,00 (empat juta empat ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
10. Menolak perlawanan Pelawan selebihnya;

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan Putusan Nomor 628/PDT/2018/PT.SBY., tanggal 12 November 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Februari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 323/Pdt.Bth/2017/PN.Sby., *juncto* Nomor 628/PDT/2018/PT.Sby., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Termohon Kasasi/Pelawan/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Terlawan I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 628/Pdt/2018/PT.Sby., tanggal 12 November 2018 yang dimohonkan kasasi;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Terlawan I/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan perlawanan Pelawan/Terbanding/ Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan/Terbanding/Termohon Kasasi adalah Pelawan tidak baik dan tidak benar;
- Menghukum Pelawan/Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori masing-masing tanggal 10 April 2019, 4 April 2019 dan 5 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 Maret 2019 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 10 April 2019, 4 April 2019 dan 5 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tentang eksepsi Terlawan I yaitu "dalam hal ahli waris ditarik sebagai pihak, maka tidak semua ahli waris harus menjadi pihak dalam suatu perkara, baik sebagai Tergugat atau Terlawan maupun sebagai Penggugat atau Pelawan, oleh karena salah satu atau beberapa dari ahli waris tersebut dapat mewakili ahli waris yang lain", adalah keliru karena pengertian "*salah satu atau beberapa ahli waris dapat mewakili ahli waris yang lain*" adalah apabila dalam suatu perkara salah satu atau beberapa ahli waris mewakili ahli waris lainnya, yang untuk itu secara hukum mutlak diperlukan adanya surat kuasa dari ahli waris lainnya, sehingga ahli waris yang mewakili ahli waris lainnya, secara hukum berhak mewakili dan berdiri sebagai pihak di muka pengadilan;
- Bahwa dalam perkara ini tidak terbukti adanya surat kuasa dari ahli waris lain Suhendro Cipto kepada Terlawan II Catherine Cipto, karena itu kedudukan Catherine Cipto dalam perkara ini adalah bertindak untuk kepentingan dirinya sendiri, sedangkan dalam posita perlawanannya (h. 5), Pelawan menyatakan Terlawan II sebagai salah satu ahli waris dari Alm. Suhendro Cipto berdasarkan Akta Keterangan Waris Nomor 13 tanggal 16 Oktober 2001, dibuat di hadapan Harijanto Tandino, S.H., Notaris Mojosari, Kabupaten Mojokerto, yang awalnya selaku pemilik sah atas obyek sengketa;

Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa perlawanan Pelawan Herman Purwadinata, selaku Direktur Utama PT Purigraha Asripermai terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/EKS/2015/PN.Sby., *juncto* Nomor

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan seluleritas informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

455/Pdt.G/2011/PN.Sby., tanggal 21 Maret 2016 *juncto* Nomor 195/Pdt/2013/PN.Sby., tanggal 4 Juli 2013 *juncto* Nomor 767 K/Pdt/2014 tanggal 18 September 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap diajukan dengan alasan bahwa Pelawan pemilik sah atas:

1. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 08, seluas 14.204 m² tanggal 11 Maret 1996, Kelurahan Bibis, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, dan
2. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 09, seluas 11.040 m², Kelurahan Bibis, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya,

yang diperoleh Pelawan dari PT Artha Pacific Securities, Tbk., berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor 11 tanggal 11 November 2003 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor 7 tanggal 2004, dibuat di hadapan Notaris Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon S.H., Mkn., di Jakarta;

- Bahwa perjanjian *cessie* tersebut selanjutnya ditindak-lanjuti dengan Surat Ikatan Perjanjian Pelunasan *Cessie* di bawah tangan tanggal 5 Nopember 2007 dan dicatat di Kantor Notaris Zuraida Balweel, S.H., di Bekasi, yang pada pokoknya berisi perjanjian bahwa *cessie* akan dilunasi sebesar Rp5.330.000.000,00 (lima miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang dilakukan dalam 2 (dua) kali pembayaran, yaitu pertama sebesar Rp2.330.000.000,00 (dua miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan kedua sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan jaminan 3 (tiga) sertifikat;
- Bahwa pembayaran *cessie* sebesar Rp2.330.000.000,00 (dua miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pelunasan *cessie* sebatas jaminan SHGB Nomor 09/Kelurahan Bibis seluas 26.300 m² a.n. PT Ace Metal Indonesia (Turut Terlawan I), sedangkan pembayaran tahap kedua sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) belum dilunasi dengan batas pelunasan adalah tanggal 4 Februari 2015, dengan syarat apabila batas waktu terlewati dan belum dilakukan pelunasan oleh Turut Terlawan I, maka tanah yang menjadi obyek eksekusi menjadi milik pemegang *cessie*;

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan adanya syarat "*apabila batas waktu terlewati dan belum dilakukan pelunasan oleh Turut Terlawan I, maka tanah yang menjadi obyek eksekusi menjadi milik pemegang cessie*", dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1178 KUHPerduta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditor diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan menjadi miliknya adalah batal, maka perjanjian seperti itu merupakan perjanjian yang dilarang secara hukum, karena perjanjian itu dilahirkan dari sebab yang tidak halal;

- Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka Pelawan selaku pemegang *cessie* (*cessionaries*) adalah kreditor terhadap Turut Terlawan I PT ACE Metal Indonesia (*cessie*) sebagai debitor, pemilik atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09/Kelurahan Bibis seluas 26.300 m² a.n. PT Ace Metal Indonesia;
- Bahwa berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUHPerduta, *cessie* adalah pengalihan hak atas benda bergerak tak berwujud berupa utang (*intangible goods*) dengan memindahkan hak tagihnya kepada pihak ketiga, oleh karena itu yang dialihkan adalah hak tagih, sedangkan dalil perlawanan Pelawan adalah selaku pemilik atas tanah sengketa yang diperoleh berdasarkan perjanjian *cessie*, yang di dalamnya terdapat perjanjian apabila tidak dilakukan pelunasan maka tanah obyek sengketa menjadi milik Pelawan adalah dalil yang secara keseluruhan bertentangan dengan hukum dasar sahnya peralihan hak atas tanah, yaitu dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dalil perlawanan Pelawan yang memperoleh tanah sengketa berdasarkan perjanjian *cessie* yang karena tidak dilakukan pelunasan, tanah yang menjadi obyek jaminan menjadi milik Pelawan adalah tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1178 KUHPerduta yaitu larangan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian beding;
- Bahwa oleh karena dalil perlawanan Pelawan bertentangan dengan hukum karena itu tidak mempunyai dasar hukum dan tidak didasarkan pada

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

sebab yang halal. Bahwa selain itu, terhadap tanah sengketa telah ditetapkan haknya berdasarkan Putusan Nomor 455/Pdt.G/2011/PN Sby tanggal 21 Maret 2016 *juncto* Nomor 195/Pdt/2013/PN Sby tanggal 4 Juli 2013 *juncto* Nomor 767 K/Pdt/2014 tanggal 18 September 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu milik Terlawan I tertera a.n. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01/Kelurahan Bibis, GS Nomor 705/1996 tanggal 30 Januari 1996, diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya tanggal 11 November;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi WALIKOTA SURABAYA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 628/PDT/2018/PT.SBY., tanggal 12 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 323/Pdt.BTH/2017/PN.Sby., tanggal 12 Juli 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WALIKOTA SURABAYA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 628/PDT/2018/PT.SBY., tanggal 12 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 323/Pdt.BTH/2017/PN.Sby., tanggal 12 Juli 2018;

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
 2. R e d a k s i..... Rp 10.000,00
 3. Administrasi kasasi..... Rp484.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP.19621029 198612 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 2940 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13