

**PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE ATAS AKAD MURABAHAH  
DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP JAMINAN UTANG DEBITUR**

**(Studi Putusan : Pengadilan Agama Kota Malang**

**No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG)**

**Skripsi**

*Untuk memenuhi tugas akhir dan mendapat gelar hukum S. H*

**Disusun Oleh:**

Rony Jeryannuri Muhammadan

NIM: 17220172



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2021**

**PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE ATAS AKAD MURABAHAH  
DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP JAMINAN UTANG DEBITUR**

**(Studi Putusan : Pengadilan Agama Kota Malang  
No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG)**

**Skripsi**

*Untuk memenuhi tugas akhir dan mendapat gelar hukum S. H*

**Disusun Oleh:**

Rony Jeryannuri Muhammadan

NIM: 17220172



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### **PENGALIHAN PIUTANG SECARA *CESSIE* ATAS AKAD *MURABAHAH* DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP JAMINAN UTANG DEBITUR**

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan refrensinya secara benar, jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, dupikasi, atau memindah data orang lain, baik secara sebagian atau keseluruhan, maka skripsi dan gelar yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 31 Mei 2021

Penulis,



**Rony Jeryannuri Muhammadan**

NIM :17220172

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengkoreksi skripsi saudara Rony Jeryannuri Muhammadan NIM. 17220172, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**PENGALIHAN PIUTANG SECARA *CESSIE* ATAS AKAD *MURABAHAH*  
DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP JAMINAN UTANG DEBITUR**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 29 Mei 2021

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi

Dosen Pembimbing,

Syariah



**Dr. Fakhruddin, M.H.I.**

NIP. 197408192000031002



**Dr. Suwandi, M.H**

NIP.19881130201802011159

## BUKTI KONSULTASI

Nama Mahasiswa : Rony Jeryannuri Muhammadan  
Nim : 17220172  
Fakultas/ Jurusan : Syariah/ Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Suwandi, M.H  
Judul Skripsi : *Pengalihan Piutang Secara Cessie Atas Akad Murabahah  
Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Utang Debitur*

No	Hari dan Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis, 27 Desember 2021	Proposal	
2	Senin, 5 Januari 2021	Revisi Latar Belakang	
3	Rabu, 31 Maret 2021	Revisi Tinjauan Pustaka	
4	Senin, 9 2021	Bab 1 dan 2	
5	Kamis, 12 April 2021	Revisi Bab 3	
6	Selasa, 23 Mei 2021	Revisi Bab 3 dan 4	
7	Rabu, 26 Mei 2021	Revisi Abstrak	
8	Jumat, 28 Mei 2021	Revisi Keseluruhan Skripsi	
9	Sabtu, 29 Mei 2021	ACC Skripsi	

Malang, 29 Mei 2021

Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syariah ,



**Dr. Fakhruddin, M.H.I.**

NIP.19740819200003100

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Rony Jeryannuri Muhammadan (17220172),  
Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas  
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

### **PENGALIHAN PIUTANG SECARA *CESSIE* ATAS AKAD *MURABAHAH* DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP JAMINAN HUTANG DEBITUR**

telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai:

Dewan Penguji:

1. Ahmad Sidi Pratomo, M. A.

NIP 198404192019031002

(  )

Ketua Penguji

2. Dr. Suwandi, M. H.

NIP 196104152000031001

(  )

Anggota Penguji

3. Ali Hamdan, P. hD

NIP 197601012011011004

(  )

Anggota Penguji

Malang, 22 April 2021

Dekan,



Dr. Sudirman, M.A.

NIP. 197708222005011003

## **MOTTO**

ترحك! فان في حركة بركة

**Artinya : Bergeraklah! Sesungguhnya ada di dalam sebuah “gerakan”**

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah *Subhânahû wa Ta`âlâ* yang telah memberikan karunia dan rahmat-Nya kepada penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul "*PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE ATAS AKAD MURABAHAH DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP JAMINAN UTANG DEBITUR*". Karya sederhana ini penulis susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis berterima kasih kepada semua pihak yang memberikan kontribusi dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Kepada kedua Orang Tua saya tercinta, Muhammad Zamroni dan Nur Saidah, yang senantiasa memberikan dukungan baik berupa support maupun materi, saya ucapkan terimakasih yang sangat besar dan tulus dalam penyelesaian skripsi.
2. Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Prof. Dr. Saifullah, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Dr.Fakhruddin, M.HI, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
5. Dwi Fidhayanti, M.H, selaku Dosen wali. Terimakasih banyak karena beliau telah banyak memberikan arahan dan dukungan dari awal perkuliahan.
6. Dr. Suwandi, M.H, selaku dosen pembimbing. Terimakasih banyak karena beliau telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, dukungan dan pengarahan dengan sabar dan penuh perhatian dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah swt memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
8. Staf serta Karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Kepada teman teman saya terkhusus Devia Febri Ameliana yang telah menemani dan memberi dukungan dalam penelitian hingga terselesaikannya skripsi ini. Kepada Adhin, Koyum, Jodi, Ade, Egi,

Raja, Afif yang selalu mensupport saya dalam keadaan apapun, saya ucapkan terimakasih sebanyak banyaknya.

10. Kepada seluruh teman saya Radar Bhineka (RAKA), serta kakak, dan adik PMII Rayon Radikal Al-Faruq, yang senantiasa mendukung, memberikan masukan dalam skripsi ini.

11. Kepada teman kelas HBS ICP, terkhusus Hasan yang sangat berjasa dalam adanya judul skripsi ini, Fada, Walida, Arif Suudi, Pika, Tipa dan teman teman lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Tak ada gading yang tak retak. Tak ada yang sempurna di dunia ini. Demikian pula dengan penulisan karya tulis ilmiah ini. Kritik dan saran sangatlah penulis harapkan dan dapat disampaikan secara langsung maupun tidak langsung. Semoga karya tulis ini menjadi tambahan khazanah pengetahuan bagi siapa pun yang membacanya.

Malang, 22 Oktober 2021



**Rony Jeryannuri Muhammadan**

NIM. 17220172

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku *Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration)*, INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

ل= Tidak dilambangkan	ض= dl
ب= b	ط= th

ت= t	ظ= dh
ث= ts	ع= ‘(koma menghadap ke atas)
ج= j	غ= gh
ح= h	ف= f
خ= kh	ق= q
د= d	ك= k
ذ= dz	ل= l
ر= r	م= m
ز= z	ن= n
س= s	و= w
ش= sy	ه= h
ص= sh	ي= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (,) untuk pengganti lambang “ع”.

### C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
-------	---------	---------

a = fathah	Â	قال	menjadi qâla
i = kasrah	Î	قيل	menjadi qîla
u = dlommah	Û	دون	menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diflong	Contoh
aw = و	قول Menjadi qawlun
ay = ي	خير Menjadi khayrun

#### D. Ta' marbûthah (ة)

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, contohnya yaitu : في رحمة الله Menjadi *fi rahmatillâh*.

#### E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah

kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azza wa jalla.*

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“ ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis

dengan “shalât.

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BUKTI KONSULTASI .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
PENGESAHAN SKRIPSI .....	ii
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRACT .....	xix
مستخلص البحث .....	xx
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Operasional.....	6
F. Metode Penelitian.....	7

G. Penelitian Terdahulu.....	14
H. Sistematika Pembahasan .....	19
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>21</b>
A. Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian .....	21
2. Unsur-unsur Perjanjian .....	22
3. Syarat sahnya perjanjian .....	24
B. Jaminan.....	26
1. Pengertian Jaminan .....	26
2. Penggolongan Jaminan Keperdataan .....	28
3. Asas-asas Jaminan .....	30
C. Mekanisme Pengalihan Piutang .....	32
D. <i>Cessie</i> .....	34
1. Pengertian <i>Cessie</i> .....	34
2. Asas-asas <i>Cessie</i> .....	35
3. Syarat <i>Cessie</i> .....	37
E. Alasan Bank Mengalihkan Secara <i>Cessie</i> .....	38
F. Akad Murabahah .....	39

1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	39
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	40
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i> .....	43
4. Manfaat dan Tujuan <i>Murabahah</i> .....	44
G. Hawalah .....	45
1. Dasar Hukum .....	45
2. Rukun dan Syarat Hawalah.....	46
b. Syarat-syarat Hawalah .....	47
3. Berakhirnya Hawalah .....	48
H. Hak Tanggungan .....	49
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	49
2. Asas-asas Hak Tanggungan .....	50
BAB III PEMBAHASAN.....	54
A. Deskripsi Masalah .....	54
B. Prosedur Pengalihan Piutang Secara <i>Cessie</i> Atas Akad <i>Murabahah</i> ...	58
C. Akibat Hukum Pengalihan Piutang Terhadap Jaminan Utang Debitur	63
BAB IV PENUTUP .....	72
A. Kesimpulan.....	72

B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	74

## ABSTRAK

Rony Jeryannuri Muhammadan, NIM. 17220172. **Pengalihan Piutang Secara Cessie Atas Akad Murabahah Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Utang Debitur**, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, Pembimbing, Dr. Suwandi, M. H.

---

Kata Kunci: Pengalihan Piutang, *Cessie*, Jaminan Utang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan untuk setiap orang. Untuk itu seringkali orang tersebut membutuhkan pendanaan yang lebih untuk kebutuhan tempat tinggal, kemudian meminta dana melalui fasilitas dari Bank yaitu pembiayaan *murabahah*. Kasus dalam putusan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG dimana bermula debitur (Tri Nurrahmi E. R) yang melakukan perjanjian kredit *murabahah* dengan kreditur (PT Bank Tabungan Negara Tbk kemudian kreditur mengalihkan piutangnya secara *cessie* kepada kreditur baru (Daniel Sebastian Chandra) secara tiba-tiba dan menurut debitur tanpa adanya persetujuan darinya. Kemudian debitur merasa rugi atas pengalihan piutang secara *cessie* tersebut atas kehilangan sebuah jaminan yang dibebankan atas Hak Tanggungan.

Dua rumusan masalah yang difokuskan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut : Bagaimana prosedur pengalihan piutang secara *cessie* atas akad *murabahah*?, Bagaimana akibat hukum yang timbul atas pengalihan piutang secara *cessie* terhadap jaminan utang debitur?.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif yaitu dengan melakukan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, menggunakan pendekatan *statue approach* atau pendekatan perundang-undangan, juga pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan merupakan sumber data primer yang berupa salinan putusan Pengadilan Agama No. 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG dan sekunder yang berupa buku, jurnal, dan Undang-Undang. Pengumpulan datanya menggunakan pengumpulan bahan hukum melalui bahan hukum tertulis. Metode pengolahan data dalam penelitian ini berupa editing, klasifikasi, verifikasi, analisis data dan kesimpulan.

Hasil penelitian ini. *Cessie* mengakibatkan mengalihkan kepemilikan hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru, dengan adanya pemberitahuan, pengakuan, atau persetujuan agar supaya pengalihan ini mengikat debitur, akan tetapi apabila dilakukan tanpa adanya pemberitahuan/persetujuan itu pengalihan tetaplah sah namun tidak mengikat kepada debitur. Akibat yang timbul atas pengalihan piutang yang dijamin hak tanggungan adalah berpindah dan beralihnya hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan kepada penerimanya.

## ABSTRACT

Rony Jeryannuri Muhammadan, 17220172. *Transfer of Receivables by Cessie on Murabahah Agreement and the Legal Consequences on Liabilities Security*, Undergraduate Thesis, Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang, Advisor: Dr. Suwandi, M. H.

---

Keywords: Accounts Receivable Transfer, Cessie, Liabilities Security

House is one of the necessities for every human. Therefore, people often require more funding to fulfill housing needs, then asks for funds through bank toward getting facilities that is *murabahah* financing. the case in the decision of the Malang City Religious Court Number 2501 / Pdt.G / 2018 / PA.MLG where the debtor (Tri Nurrahmi E. R) entered into a *murabahah* credit agreement with the creditor (PT Bank Tabungan Negara Tbk) then the creditor doing a factoring by *cessie* to the new creditor that is Daniel Sebastian Chandra suddenly without any approval from the debtor. Then, the debtor got into red because of the factoring by *cessie* that we called as losing security for the security right.

The problem formulations are, What is the procedure for factoring by *cessie* in *murabahah* agreement? What are the legal consequences arising from the factoring *cessie* for the liabilities security?

This research uses a type of normative juridical legal research, namely by conducting research that is focused on examining the application of the rules or norms in positive law, using the statute approach or statutory approach, as well as a qualitative approach. The data source used is the primary data source in the form of a copy of the decision of the Religious Court No. 2501 / Pdt.G / 2018 / PA.MLG and secondary books, journals, and laws. The data collection uses the collection of legal materials through written legal materials. Data processing methods in this study are editing, classifying, verifying, data analyzing, and concluding.

The results of this study are *cessie* influenced by the claim rights from the previous creditor to the new creditor, with notifying, claim, or approval for factoring will still be valid but not binding to the debtor. The consequence arising from the transfer of receivables that are guaranteed a mortgage is the transfer and transfer of the creditor's rights as the holder of the mortgage to the recipient.

## مستخلص البحث

راني جاري النور مُجَّدًا , رقم التسجيل 17220172 , 2021, تحويل الذمم المدينة من قبل **Cessie** لاتفاقية المراجعة والآثار القانونية لضمان دين المدين, بحث جامعي, قسم الحكم الإقتصادي الإسلامي, كلية الشريعة, جامعة مولانا مالك ابراهيم بالانج. المشرف: الدكتور سوواندي, الماجستير.

الكلمات الرئيسية: تحويل الذمم المدينة, Cessie, ضمان الديون. السكن للعيش من ضرورات الجميع. لهذا السبب ، يحتاج كثير إلى مزيد التمويل لاحتياجات السكن ، ثم يطلب الأموال من خلال التسهيلات من البنك وهي تمويل المراجعة. القضية في قرار المحكمة الدينية لمدينة مالانج رقم Pdt.G / 2018 / PA.MLG 2501 / عن المدين (تري نور راحمي أ.ر) التي يدخل بالعقد اتفاقية الإئتمان المراجعة مع الدائن (PT Bank Tabungan Negara Tbk) والدائن يتحول الذمم المدينة حوالة إلى الدائن الجديد (دانيال سيباستيان جانديرا) فجأة، ووفقاً للمدين القديم دون أي موافقة منه ، ثم يشعر المدين القديم بخسارة في نقل الذمم المدينة بسبب فقدان ضمان تم تحميله على الرهن العقاري.

يركز هذا البحث على صيغتين مشكلتين ، وهما: ما هو الإجراء المتبع في عملية تحويل الذمم المدينة لاتفاقيات المراجعة ، وما هي التبعات القانونية الناشئة عن تحويل Cessie للذمم المدينة إلى ضمانات ديون المدينين؟.

يستخدم هذا البحث نوعاً من البحث القانوني القانوني المعياري ، أي من خلال إجراء بحث يركز على دراسة تطبيق القواعد أو القواعد في القانون الوضعي ، باستخدام منهج النظام الأساسي أو المنهج القانوني ، فضلاً عن المنهج النوعي. مصدر البيانات المستخدم هو المصدرالبيانات الأساسي على شكل نسخة من قرار المحكمة الدينية رقم Pdt.G / 2018 / PA.MLG / 2501 و البيانات الثانوية هي الكتب والمجلات والقوانين. يستخدم جمع البيانات بجمع المواد القانونية من خلال المواد القانونية المكتوبة. وطرق معالجة البيانات في هذا البحث هي التحرير والتصنيف والتحقق وتحليل البيانات والاستنتاجات.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Proses dalam mewujudkan salah satu kebutuhan yang penting yaitu tempat tinggal diperlukannya dana yang terbilang tidak sedikit untuk memenuhi hal tersebut. Untuk membiayai kebutuhan tersebut jumlah dana yang dibutuhkan cukup besar pada umumnya. Kemudian disertai lokasi yang strategis sebuah tempat tinggal, maka akan besar pula biaya yang dikeluarkan. Maka sebab itu, untuk memenuhi kebutuhan pendanaan untuk membiayai sebuah tempat tinggal yang dibutuhkan, seringkali seorang tersebut meminta dana melalui fasilitas Bank.

Salah satu fasilitas dari bank tersebut adalah pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam teknis perbankan syariah, akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan *require rate of profit* (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>1</sup>

Perlu diketahui bahwasanya dalam melakukan pembiayaan tersebut pada dasarnya menimbulkan sebuah perjanjian yang harus disepakati oleh para pihak. Para

---

<sup>1</sup> Ir. Adiwarmanto Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), h.113.

pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk dapat menentukan isi dan bentuk perjanjian, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat pada Pasal 1338 KUHPer, sebagai berikut : “semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perkara ini bermula dari seorang yang bernama Tri Nurrahmi Endang Rutanti yang melakukan perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan pihak PT Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang yang bertujuan untuk membeli sebuah rumah di Dinoyo, Kota Malang. Untuk menjamin pelunasan pembayaran, Tri Nurrahmi memberikan jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dan diberikan kepada PT Bank Tabungan Negara Syariah. Kemudian PT Bank Tabungan Negara Syariah memberikan nominal Rp. 450.000.000 dan disepakati pembayaran dari Tri Nurrahmi secara angsuran perbulan dengan waktu 15 tahun.

Seiring berjalannya waktu Tri Nurrahmi mengalami permasalahan internal keluarga yang menyebabkan terhambatnya pembayaran untuk melunasi perjanjian yang dilakukan dengan PT Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang sehingga PT Bank Tabungan Negara Syariah memberikan surat peringatan satu sampai ketiga kali, yang isinya memperingatkan Tri Nurrahmi Endang untuk melaksanakan kewajiban pelunasan disertai tanggal maksimal pembayaran. Setelah surat peringatan

ketiga dilayangkan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah, Tri Nurrahmi membayar angsurannya sebelum tanggal terakhir dalam surat peringatan ketiga. Namun, PT Bank Tabungan Negara menganggap bahwa Tri Nurrahmi tidak menjalani kewajibannya sehingga PT Bank Tabungan Negara Syariah melakukan pengalihan piutang Tri Nurrahmi kepada Daniel Sebastian.

Pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah kepada Daniel Sebastian ini tidak disetujui oleh Tri Nurrahmi, hal ini yang dianggap oleh Tri Nurrahmi bahwa PT Bank Tabungan Negara Syariah tidak melakukan sesuai dengan apa yang disepakati, sehingga Tri Nurrahmi melayangkan gugatan yang menggugat PT Bank Tabungan Negara Syariah dan Daniel Sebastian ke Pengadilan Agama Kota Malang dengan gugatan pokok bahwa yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah merupakan perbuatan melawan hukum dan pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah dan Daniel Sebastian adalah batal demi hukum.<sup>2</sup>

Majelis hakim Pengadilan Agama Kota Malang telah memutuskan putusan dengan nomor perkara No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG, yang mana secara umum mengenai pengalihan piutang yang masuk dalam kategori ekonomi syariah dan dipaparkan mengenai pengalihan piutang secara *cessie* atas akad *murabahah*. Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Malang, menjelaskan dalam pertimbangan hakim, bahwa dengan dipaparkannya beberapa bukti dan penjelasan dari beberapa saksi.

---

<sup>2</sup> Salinan Putusan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor perkara No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG

Majelis hakim menjatuhkan putusan bahwa hakim menolak gugatan penggugat bahkan gugatan penggugat yang selebihnya, disertai dengan menetapkan akta perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) adalah sah dan mengikat.

Melihat kepada salah satu amar putusan, sebagai berikut :

“Menetapkan sisa hutang Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat 2 sampai dengan lunas, secara alternatif sebesar :

- I. Rp. 806.449.428,- (Delapan ratus enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah) yang dibayar secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 8.579.249,- / bulan (dimulai selambat-lambatnya tanggal 14 September 2019 sd. 14 Juni 2027)
- II. Rp. 524.696.843,- (lima ratus dua puluh empat juta enam ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) apabila pembayaran dilakukan secara kontan/ cash dengan tenggang waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*)”

Merujuk pada latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka dirasa sangat penting pada penulisan skripsi ini membahas tentang permasalahan utama yang diangkat pada penelitian ini adalah “Peralihan Piutang Secara Cessie Atas Akad Murabahah dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Debitur” yang diambil dari putusan Pengadilan Agama Kota Malang dengan Nomor Studi Putusan : Pengadilan Agama Kota Malang No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG.<sup>3</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

Dari permasalahan utama tersebut maka masalah turunan yang akan diajukan dalam pertanyaan penelitian yang lebih spesifik adalah :

---

<sup>3</sup> Salinan Putusan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor perkara No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG

1. Bagaimana prosedur pengalihan *cessie* atas akad Murabahah?
2. Bagaimana akibat pengalihan *cessie* atas akad murabahah terhadap jaminan debitur?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Rumusan Masalah, maka dapat diambil tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur pengalihan *cessie* atas akad Murabahah
2. Untuk mengetahui akibat pengalihan *cessie* atas akad Murabahah terhadap jaminan hutang debitur

### **D. Manfaat Penelitian**

Mengenai manfaat dari penelitian ini diharap mampu mendapatkan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dari aspek teori diharapkan menjadi sumbangan dan masukan pemikiran dalam pembahasan mengenai permasalahan pengalihan piutang secara *cessie* yang dilakukan atas akad *murabahah* yang mana kejadian tersebut peneliti dapatkan dari putusan pengadilan Pengadilan Agama Kota Malang Kelas 1A dengan Nomor perkara 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG. Dan diharapkan pula menjadi sebuah referensi dan juga dapat memperluas wawasan keilmuan untuk para akademisi.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Pemerintah

Dari aspek praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan untuk penguatan dasar peraturan tentang pengalihan utang secara *cessie* atas akad *murabahah* begitu juga akibat hukumnya terhadap jaminan utang debitur

### b. Bagi Masyarakat

Diharapkan dari penelitian ini adalah masyarakat mampu mendapatkan analisa ilmiah dalam menyikapi peraturan tersebut.

## E. Definisi Operasional

Menjelaskan makna dan maksud dari istilah yang terdapat pada judul penelitian ini bertujuan untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami judul penelitian ini, antara lain:

### 1. Pengalihan Piutang Secara *Cessie*

Suatu metode pemindahan piutang atas nama yang mana piutang tersebut dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, akan tetapi hubungan hukum utang itu tidak terhapuskan, namun dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1998), 71.

## 2. *Murabahah*

Akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh pembeli dan penjual.

## 3. Akibat hukum

Yang dimaksud akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukan oleh pelaku tadi merupakan tindakan hukum, yaitu suatu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum.<sup>5</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu cara yang dapat digunakan peneliti dan dapat dilaksanakan dengan cara terencana, sistematis dan dapat mencapai tujuannya. Menurut Arikunto, “Metode Penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitian”.

Menurut Sugiyono, “Metode Penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu”.

---

<sup>5</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 295.

## 1. Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka jenis penelitian dalam penyusunan skripsi ini akan menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji perapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>6</sup> Hal ini digunakan karena penelitian ini terkait dengan analisa pertimbangan hakim dalam penyelesaian perkara pengalihan piutang atas akad *murabahah* dan akibat hukumnya terhadap jaminan debitur. Disertai tinjauan kepastian hukum terhadap putusan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG.

## 2. Pendekatan Penelitian

Ada berbagai macam pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum. Dan di dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa pendekatan, yaitu : penelitian kasus dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan yang dimaksud adalah pendekatan dengan cara menelaah terhadap kasus yang berhubungan dengan isu-isu yang dihadapi dan telah menjadi perkara yang diputus oleh pengadilan setempat serta sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pendekatan seperti ini dijelaskan oleh Peter Mahmud Marzuki, “ pendekatan ini yang perlu dipahami adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan

---

<sup>6</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), 295.

hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusan”.<sup>7</sup> Menelaah dan memperhatikan fakta material adalah cara yang dapat digunakan untuk menemukan *ratio decidendi*.

Maksud dari fakta material adalah dapat berupa orang, tempat, atau sesuatu yang berkaitan dengan kasus tersebut. Fakta-fakta tersebut bersifat perlu dengan tujuan penggalian hukum, baik yang hakim lakukan, ataupun para pihak yang menggunakan aturan hukum yang tepat sehingga diterapkam pada fakta material tersebut. Maka dari itu peneliti meneliti putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu putusan Pengadilan Agama No. 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG.

Pendekatan perundang-undangan dengan metode telaah semua peraturan yang ada kaitannya dengan isu hukum yang oleh peneliti kemukakan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan peraturan antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000 tentang *Murabahah*, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), 119.

### **3. Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini menggunakan bahan hukum sebagai data utama, atas dasar hal tersebut penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian *juridic normative*. Menurut Peter Mahmud, bahan hukum itu sendiri terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>8</sup>

#### **a. Bahan Hukum Primer**

*Primary source* atau yang biasa dikenal bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas yang artinya bersifat mengikat. Bahan hukum primer itu sendiri terdiri dari aturan yang sesuai dengan hierarki perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer Putusan Pengadilan Agama No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Fatwa DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah*.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat akan tetapi sifatnya membahas dan menjelaskan penelitian terkait. Seperti halnya meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli, jurnal, ensiklopedia, desertasi, tesis, skripsi, komentar undang-undang, dan

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), 140.

komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.<sup>9</sup> Pada penelitian ini bahan hukum yang akan digunakan adalah bahan hukum yang berkaitan dengan pengalihan piutang secara *cessie* dan akibat hukumnya.

### **c. Bahan Hukum Tersier**

Yang dimaksud bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk, bisa juga penjelasan yang bermakna terhadap bahan hukum primer maupun sekunder seperti halnya kamus hukum, ensiklopedia, dan lain sebagainya.<sup>10</sup>

## **4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan hukum yang dimaksud adalah untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian, hal ini dikarenakan masing-masing pendekatan mempunyai perbedaan dari segi prosedur dan teknik. Maka, pada metode pengumpulan bahan hukum primer yang terdapat pada penelitian ini ialah dengan melakukan pencarian terhadap putusan terkait di Pengadilan Agama Kota Malang, dan juga peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

Kemudian untuk bahan sekunder, metode yang digunakan adalah melakukan pencari literatur yang berhubungan dengan Pengalihan Piutang, Hak Tanggungan. Mendapatkan bahan hukum sekunder dengan cara meminjam buku

---

<sup>9</sup> Susanti, *Penelitian Hukum*, 52.

<sup>10</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi...*, 392.

di perpustakaan atau di aplikasi ipusnas dan mencari jurnal di laman garuda.ristekdikti.go.id. Selain dari pada itu peneliti juga melakukan pencarian referensi terkait melalui website hukumonline.com, disertai dengan website lainnya yang mempunyai hubungan dengan topik pembahsasan dalam penelitian. Lalu, pada bagian bahan hukum tersier, peneliti mendapatkannya dengan mengakses secara daring kamus besar bahasa Indonesia.

## **5. Metode Pengolahan Bahan Hukum**

Pada bagian ini, dijelaskan oleh peneliti terkait dengan prosedur mengolah bahan hukum dan analisis yang tepat dengan pendekatan yang digunakan oleh peneliti. Data yang telah didapatkan dikelola dengan beberapa tahapan, yaitu : pemeriksaan, pengklasifikasian, verifikasi, analisis data dan kesimpulan penelitian.<sup>11</sup> Pengolahan data dilaksanakan melalui beberapa tahap demi tahap yang terdiri dari:

### **a. Pemeriksaan Data**

Peneliti memeriksa apakah data yang diperoleh sudah ada keterkaitan dengan fokus pembahasan yang diteliti di tahap ini. Data yang dipaparkan pada tahap ini berasal dari literatur terkait dengan putusan nomor 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG,. Kemudian buku yang ada hubungannya dengan pengalihan piutang, *cessie*, *murabahah*, hak tanggungan serta literature lain,

---

<sup>11</sup> Tim Penyusun, *PEDOMAN PENULISAN SKRIPSI FAKULTAS SYARIAH UIN MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG*, (Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), 26.

seperti halnya artikel atau jurnal yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diseleksi secara terperinci terkait fokus pembahasannya dengan pembahasan yang akan dilakukan peneliti.

#### **b. Klarifikasi Data**

Tahap klasifikasi data dilakukan dengan tujuan memilah data yang telah dikumpulkan. Data yang telah dikumpulkan akan diklasifikasikan sesuai dengan sub-babnya. Seperti halnya, pemisahan data mengenai pengalihan piutang dengan data yang membahas tentang murabahah. Hal ini dilakukan bertujuan untuk mempermudah pembaca dalam memahami pembahasan dalam penelitian ini.

#### **c. Verifikasi Data**

Tahap ini dilakukan verifikasi terhadap data dengan tujuan supaya tidak terjadi pemalsuan data. Data yang didapatkan dari putusan nomor 2501/Pdt.G/2018/PA.MLG., peraturan yang berupa Undang-Undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta yurisprudensi dan literature yang lain berhubungan, diteliti kebenarannya dengan mencantumkan sumber data. Proses verifikasi ini bertujuan untuk menyaring data yang sudah terkumpul validitasnya.

#### **d. Analisis**

Semua bahan hukum yang telah didapatkan kemudian akan dianalisis secara keseluruhan dengan jelas dan didukung oleh argument yang menguatkan atau literature yang berhubungan dengan pembahasan yang ditulis di tahap ini.

#### **e. Kesimpulan**

Titik terakhir dalam sebuah penelitian berujung pada sebuah kesimpulan, yang mana peneliti menyimpulkan hasil dari data-data yang telah diolah sehingga bisa menjawab pertanyaan pada rumusan masalah yang dipaparkan peneliti.

### **G. Penelitian Terdahulu**

Dalam proses penelitian mengkaji terhadap penelitian terdahulu dengan tujuan agar mendukung penelitian lebih komprehensif dengan berbagai karya yang mengandung keterkaitan atas pembahasan yang akan diteliti. Begitu juga untuk mengetahui persamaan dan perbedaan apa saja yang terdapat antara penelitian terdahulu dan penelitian yang akan diteliti guna untuk menghindari perilaku plagiat. Usaha yang dilakukan untuk mempertahankan keaslian karya ialah menguraikan beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut :

- a. Skripsi *“Keabsahan Akta Pengalihan Piutang (Loan Cessie) Terhadap Tindakan Peralihan Piutang Yang Terjadi Berulang Kali Tanpa*

*Pemberitahuan Kepada Debitur Dikaitkan Dengan Perlindungan Terhadap Debitur Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*<sup>12</sup>

oleh Theresia Monika Berutu, Universitas Padjajaran, Sumedang, 2019.

Dalam skripsi tersebut menjelaskan tentang keabsahan akta pengalihan piutang tanpa pemberitahuan kepada debitur ditinjau dengan KUHP.

- b. Skripsi *“Perlindungan Hukum Kreditur Perorangan Atas Pengalihan Piutang (Cessie) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Objek Lelangnya dikuasai Oleh Debitur”*<sup>13</sup> oleh Maureen Aurelle mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2020. Dalam Skripsi ini memaparkan tentang perlindungan hukum kreditur atas pengalihan piutang terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur,
- c. Skripsi *“Kedudukan Hukum Pemegang Cessie Sebagai Pemohon Dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”*<sup>14</sup> oleh Kevin Valentino mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, 2019. Dalam skripsi ini membahas tentang kedudukan hukum/*legal standing* pemegang *cessie* sebagai pemohon dalam proses penundaan kewajiban pembayaran utang sepanjang pengalihan piutang (*cessie*) yang ditinjau dari Undang-

---

<sup>12</sup> Theresia Monika Berutu, *“Keabsahan Akta Pengalihan Piutang (Loan Cessie) Terhadap Tindakan Peralihan Piutang Yang Terjadi Berulang Kali Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Dikaitkan Dengan Perlindungan Terhadap Debitur Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”*

<sup>13</sup> Maureen Aurelle, *“Perlindungan Hukum Kreditur Perorangan Atas Pengalihan Piutang (Cessie) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Objek Lelangnya Dikuasai Oleh Debitur”*, (Skripsi, Universitas Pasundan, 2020).

<sup>14</sup> Kevin Valentino *“Kedudukan Hukum Pemegang Cessie Sebagai Pemohon Dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”*, (Skripsi, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, 2019).

undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban  
Pembayaran Utang.

**Tabel 1 Penelitian Terdahulu**

<b>No.</b>	<b>Nama / Perguruan Tinggi / Tahun</b>	<b>Judul</b>	<b>Persamaan</b>	<b>Perbedaan</b>
1.	Theresia Monika Berutu, Universitas Padjajaran Sumedang, 2019	<i>Keabsahan Akta Pengalihan Piutang (Loan Cessie) Terhadap Tindakan Peralihan Piutang Yang Terjadi Berulang Kali Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Dikaitkan Dengan Perlindungan Terhadap Debitur Ditinjau Dari</i>	Membahas mengenai topik pengalihan piutang	Objek penelitiannya yaitu keabsahan akta pengalihan piutang dan isu hukum yang dibawa adalah pemberitahuan kepada debitur, sedangkan dari peneliti membahas

		<i>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata</i>		mengenai prosedur <i>cessie</i> atas akad <i>murabahah</i>
2.	Maureen Aurelle, Universitas Pasundan, 2020	<i>Perlindungan Hukum Kreditur Perorangan Atas Pengalihan Piutang (Cessie) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Objek Lelangnya dikuasai Oleh Debitur</i>	Membahas mengenai topik pengalihan piutang ( <i>cessie</i> )	Membahas mengenai pengalihan piutang tanpa persetujuan debitur dan akibat hukumnya
3.	Kevin Valentino, Universitas Kristen Indonesia,	<i>Kedudukan Hukum Pemegang Cessie Sebagai Pemohon Dalam Penundaan Kewajiban</i>	Membahas mengenai topik pengalihan piutang	Perbedaan dari penelitian yang akan diteliti adalah dari segi isu

	2019	<i>Pembayaran Utang</i>	<i>cessie</i>	hukumnya yaitu kedudukan hukum pemegang <i>cessie</i>
--	------	-----------------------------	---------------	--

## H. Sistematika Pembahasan

Dengan bertujuan untuk mempermudah menyelesaikan penelitian ini dan mensistematiskan pembahasan agar mudah dipahami disertai dengan mendapatkan kesimpulan yang benar, maka penulis menggunakan sistematika pembahasan seperti berikut :

**Bab I**, akan dijelaskan mengenai latar belakang masalah sebagai suatu pemaparan timbulnya masalah di kehidupan nyata yang kemudian akan diteliti, begitu juga batasan masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian disertai juga dengan sistematika penulisan penelitian.

**Bab II**, menjelaskan penelitian-penelitian terdahulu yang kemudian menjelaskan pengertian tentang pengalihan piutang, akad *murabahah*, jaminan utang, disertai juga dengan teori-teori yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

**Bab III**, pemaparan dan penguraian data-data yang telah didapatkan dari hasil kajian dan telaah pustaka terkait dengan permasalahan yang diteliti yang mana akan dilanjut dengan prose *editing*, pengklasifikasian dan analisis sehingga bisa menjawab rumusan masalah yang telah rumuskan. Begitu juga memaparkan hasil analisis data peraturan perundang-undangan dengan melalui kajian kepustakaan.

**Bab IV**, untuk penelitian ini yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan kristalisasi penelitian dan pembahasan. Mengemukakan saran-saran lainnya akan diambil dari kesimpulan yang telah dibuat.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Cukup banyak pendapat dari para kalangan ilmuwan tentang pengertian perjanjian. Djumadi memiliki pandangan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>15</sup> Pun Subekti juga mempunyai pemaparan yang dikutip oleh Syahmin bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>16</sup>

Hilman Hadikusuma berpendapat bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut dipersetujuan itu.<sup>17</sup> M. Yahya Harahap juga mempunyai pendapat bahwa perjanjian atau *verbentenis* mengandung pengertian : suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menuaikan prestasi.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 2.

<sup>16</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 1.

<sup>17</sup> H. Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, (Bandung : Alumni, 2005), 98.

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, Cet II, 1986), 6.

Berdasarkan dari pemaparan definisi perjanjian yang telah disebutkan di atas, maka dapat disimpulkan mengenai pengertian tentang perjanjian. Perjanjian adalah Hubungan hukum yang berupa persetujuan terkait dengan harta benda antara dua pihak atau lebih, yang mana salah satu pihak berhak untuk menerima prestasi (kreditur), dan pihak yang lain wajib melaksanakan prestasi (debitur).

Pasal 1313 KUHP menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

## **2. Unsur-unsur Perjanjian**

Unsur-unsur perjanjian yang diberikan Abdulkadir Muhammad yaitu sebagai berikut:

- 1) Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak;

Subjek perjanjian adalah orang dan/atau badan hukum, yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

- 2) Adanya persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap;

Persetujuan di dalam suatu perjanjian harus bersifat tetap yang artinya bukan hanya sekedar berunding saja. Penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran adalah salah satu bentuk sebuah persetujuan. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Persetujuan tersebut timbul jika masing-masing darpi para pihak setuju tentang syarat dan objek perjanjian, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

3) Adanya tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan para pihak;

Sifat dari tujuan itu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang. Tujuan utama melakukan sebuah perjanjian yang tentunya untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang melakukan perjanjian. Kebutuhan hanya bisa dipenuhi apabila melakukan perjanjian dengan pihak lain.

4) Ada prestasi yang dilaksanakan;

Syarat-syarat yang harus dipenuhi merupakan prestasi dan wajib dipenuhi oleh pra pihak. Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melakukan suatu prestasi.

5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan;

Bentuk suatu perjanjian bersifat penting untuk ditentukan karena ketentuan undang-undang menentukan hanya dengan bentuk tertentu maka suatu perjanjian mempunyai kekuatan untuk mengikat dan bisa dijadikan sebagai bukti.

6) Ada syarat-syarat sebagai isi perjanjian.

Syarat-syarat dari suatu perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena hak dan kewajiban untuk masing-masing pihak dapat diketahui dari syarat-syarat tersebut.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana, 2008), 222.

### 3. Syarat sahnya perjanjian

Perjanjian bisa dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari sebuah perjanjian, yang mana sudah termuat dalam Pasal 1320 KUHP, yakni empat syarat yang harus dipenuhi dalam sebuah perjanjian antara lain:

#### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan merupakan awal dari perikatan terhadap semua pihak dalam sebuah perjanjian bermula. Dalam hal ini sepakat tidak hanya mengikatkan diri namun sepakat mendapatkan prestasi.<sup>20</sup> Mengetahui kapan terjadinya kesepakatan berdasarkan beberapa teori, sebagai berikut :<sup>21</sup>

##### 1) Teori Kehendak (*Willsteori*)

Berdasarkan teori ini, kehendak merupakan faktor yang menentukan timbulnya perjanjian. Suatu kehendak harus dinyatakan untuk menimbulkan hubungan alamiah antara kehendak dan pernyataan terwujud. Namun, apabila pernyataan dari seseorang tidak sesuai dengan keinginan, maka tidak akan membentuk perjanjian.

##### 2) Teori Pernyataan (*Verklarinstheori*)

Atas dasar teori ini perjanjian terjadi karena adanya sebuah pernyataan dari masing-masing pihak. Hal ini disebabkan bahwa suatu

---

<sup>20</sup> Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya, 2010), 73.

<sup>21</sup> Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, 76.

kehendak tidak dapat dikenali oleh pihak luar tidak mungkin menjadi dasar timbulnya perjanjian.

### 3) Teori Kepercayaan (*Vertouwenstheori*)

Berdasarkan teori ini bahwa semua pernyataan belum tentu melahirkan perjanjian, akan tetapi pernyataan akan menimbulkan perjanjian apabila menurut kebiasaan masyarakat sekitar menimbulkan kepercayaan bahwa apa yang dinyatakan memang benar dikehendaki.

#### b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Setiap orang berhak membuat suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan sepanjang undang-undang tidak mengecualikan orang tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1329 KUHPer yang menjelaskan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap” KUHPer juga menentukan orang yang tidak cakap dalam Pasal 1330 adalah :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruhkan di bawah pengampuan
- c) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Maksud dari suatu hal adalah paling sedikit ditentukan jenisnya atau jumlahnya dapat ditentukan atau dapat dihitung. Sebab apabila objek perjanjian tidak tertentu, yang mana jenis dan jumlahnya tidak jelas, maka perjanjian tidak sah.<sup>22</sup> Hal ini diatur berdasarkan Pasal 1332 KUHPer menjelaskan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”. Lalu Pasal 1333 dijelaskan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.”

d. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian yang tanpa sebab yang halal menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPer yang menjelaskan bahwa “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

## **B. Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Kata jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung jawab, Ini mengartikan jaminan sebagai ketergantungan, yang berarti bertanggung jawab

---

<sup>22</sup> I Gede Ray Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi : Kesaint Balnc, 2007), 50.

atas semua aktivitas satu orang. Disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdata dan tanggungan pekerjaan khusus seseorang berdasarkan Pasal 1139 hingga 1149 Artikel tentang piutang istimewa Pasal 1150 sampai 1160 tentang gadai, dan pasal 1162 sampai Pasal 1178 tentang hipotek, Pasal 1820-1850 tentang Perjanjian Penanggungan utang,<sup>23</sup> 21 selain dari ketentuan KUHPerdata Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Penjaminan Fidusia.

Rahmadi Usman mengatakan jaminan itu terjemahan bahasa Belanda *zekerheid* atau hati-hati. Kedua kata ini kurang lebih diartikan sebagai solvabilitas debitur. Memenuhi atau menyelesaikan pengajuan yang diajukan ke kreditor dengan memegang item tertentu yang bernilai ekonomi sebagai ketergantungan pada pinjaman atau hutang yang diterima debitur kreditor,<sup>24</sup> sementara, Mariam Darus Badruzaman merumuskan Jaminan sebagai kewajiban yang diberikan oleh debitur dan / atau pihak ketiga kreditor untuk menjamin kewajibannya.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1978), 31.

<sup>24</sup> Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), 69.

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, (Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000), 12.

Hartono Hadisaputro mengatakan agunan itu sesuatu debitur memberikan kreditor untuk membangun kepercayaan debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dalam mata uang diproduksi oleh keterlibatan.<sup>26</sup>

Istilah penjaminan erat kaitannya dengan suatu perjanjian utang atau setidak-tidaknya suatu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban pembayaran seperti dalam perjanjian utang, karena suatu kewajiban yang dapat didenominasikan dalam mata uang adalah kewajiban pelaksanaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Sejumlah uang tertentu.<sup>27</sup>

## **2. Penggolongan Jaminan Keperdataan**

Menurut sifat dan bentuk hukum perdata, jaminan dapat diklasifikasikan, sebagai berikut:<sup>28</sup>

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, jaminan dapat dibagi menjadi jaminan biasa. Secara umum berdasarkan sifatnya, diatur bahwa "semua barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur," yang ada dan yang sudah ada, menjadi "Jaminan yang disepakati oleh debitur" berarti bahwa setiap perjanjian yang mengarah kepada utang atau kewajiban pelaksanaan tertentu harus menjamin bahwa semua harta kekayaan debitur (harta yang ada dan harta kekayaan yang akan ada) akan dipenuhi di kemudian hari.

---

<sup>26</sup> Hartono Hadisaputro, *Seri Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 1984), 50.

<sup>27</sup> D. YWitanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, (Bandung : Mandar Maju, 2015), 42.

<sup>28</sup> Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, 58.

Kemudian, jaminan khusus. Yang dimaksudkan jaminan khusus adalah kreditur diberikan hak istimewa, hak istimewa tersebut dijamin oleh UU maupun sudah diperjanjikan diawal. Hal ini diatur dalam Undang-Undang, sebagai berikut :

- a) Hak *Privelege* diatur dalam Pasal 1133, 1134, 1139 dan 1149 KUHPer;
- b) Hak *Retensi* diatur dalam Pasal 575 ayat 2, 576, 1365 ayat 2, 1616, 1729, dan 1812 KUHPer
- c) Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang termuat jaminan khusus di dalamnya.

Sedangkan berdasarkan bentuk jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu :<sup>29</sup>

- a) Jaminan perorangan

Karakteristik jaminan atau jaminan pribadi (perjanjian jaminan) adalah bahwa satu pihak bertanggung jawab dan yang lain bertanggung jawab. Dalam kinerja perjanjian penjaminan emisi adalah hutang kinerjanya. Pasal 1820 KUH Perdata memberikan pemahaman tentang ruang lingkup pertanggungan

---

<sup>29</sup> Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, 60.

b) Jaminan kebendaan

Perjanjian jaminan material, selalu ada syaratnya beberapa item yang menjadi jaminan kinerja debitur. Jenis benda tersebut bisa berupa benda bergerak yang bisa diikat dengan jaminan dan perwalian gadai, atau benda tetap yang diikat dengan hak tanggungan dan hak tanggungan. Pemegang jaminan material akan selalu diutamakan kreditur konkuren dapat melunasi hutang dari jaminan debitur. Hak khusus tersebut meliputi: Hak untuk menjual (eksekusi terpisah) dan mengeksekusi eksekusi secara kotor (kecuali bidak).

**3. Asas-asas Jaminan**

Terdapat asas-asas yang terkandung dalam jaminan, yaitu :<sup>30</sup>

a) Asas *Publicitet*

Prinsip keterbukaan adalah prinsip bahwa semua hak termasuk hak tanggungan, hak perwalian dan hak tanggungan harus didaftarkan. Tujuan pendaftaran ini adalah untuk memungkinkan pihak ketiga menemukan bahwa objek hipotek adalah agunan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Bupati / Dinas Pertanahan Negara Kota, pendaftaran perwalian di Kantor Pendaftaran Perwalian Kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan

---

<sup>30</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Radja Grafindo Persada, 2005), 9.

pendaftaran hak tanggungan laut di depan pemilik hak tanggungan dan pendaftar.

b) *Asas Specialitet*

Penelitian ini menggunakan prinsip *Specialitet*, yaitu bahwa hak gadai, hak perwalian dan hak gadai hanya dapat diterapkan pada barang yang didaftarkan atas nama seseorang. Penelitian ini mengadopsi prinsip *indivisibility* yaitu prinsip berbagi hutang tidak dapat mengarah pada pembagian hak tanggungan, hak fidusia, hak tanggungan dan hak gadai.

c) *Asas tak dapat dibagi-bagi*

Dalam penelitian ini menggunakan asas tak dapat dibagi-bagi yaitu asas bahwa yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

d) *Asas inbezittstelling*,

Dalam penelitian ini menggunakan asas *Inbezittstelling* yaitu asas bahwa yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

e) *Asas Horizontal*

Dalam penelitian ini menggunakan asas *Horizontal* yaitu asas bahwa yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam

penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

## **C. Mekanisme Pengalihan Piutang**

### **1. Subrogasi**

Subrogasi adalah pengalihan kreditur kepada pihak lain yang telah melakukan pembayaran atas utang debitur sehingga pihak lain tersebut menggantikan kedudukan sebagai kreditur; dengan demikian, segala hak dan kewajiban debitur beralih kepadanya.<sup>31</sup> Subrogasi terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Dagang termuat dalam Pasal 284 yang berbunyi :

“Seorang yang telah membayar kerugian sesuatu barang yang dipertanggungkan, menggantikan si tertanggung dalam segala hak yang diperolehnya terhadap orang-orang ketiga berhubung dengan penerbitan kerugian tersebut; dan si tertanggung itu adalah bertanggung jawab untuk setiap perbuatan yang dapat merugikan hak si penanggung terhadap orang-orang ketiga itu.”<sup>32</sup>

### **2. Novasi**

Novasi adalah suatu proses pergantian kontrak lama oleh suatu kontrak baru, yang menyebabkan kontrak lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya

---

<sup>31</sup> Jifer Naki, *Subrogasi sebagai Salah Satu Alasan Hapusnya Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Lex Privatum, Vol. 7 Nomor 1 (2019), 31.

<sup>32</sup> Subekti, dan Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Undang-Undang Kepailitan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2013), 84-85.

adalah kontrak baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam kontrak tersebut.<sup>33</sup>

Novasi ini dibagi menjadi tiga macam, yaitu :<sup>34</sup>

- a. Novasi obyektif, yaitu perikatan yang telah diganti dengan perikatan lain. Hal ini dapat terjadi atas dua hal :
  - 1) Mengganti atau mengubah isi dari perikatan.
  - 2) Mengubah sebab daripada perikatan.
- b. Novasi subyektif pasif, yaitu debitur diganti dengan debitur yang lain. Hal ini dapat terjadi karena dua hal :
  - 1) *Expromissie*, yaitu debitur awal diganti oleh debitur baru tanpa bantuan debitur awal.
  - 2) *Delegatie*, yaitu terjadinya persetujuan antara debitur awal, kreditur awal, dan debitur baru.
- c. Novasi subyektif aktif, yaitu kreditur awal diganti dengan kreditur baru.

---

<sup>33</sup> Muchtar Hidayat, *Novasi dan Penerapannya, secara Praktek Perbankan*, (Bandung : Armico, 2016), 76.

<sup>34</sup> Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, (Jakarta : Kencana, 2008), 59

## D. *Cessie*

### 1. Pengertian *Cessie*

Kata *cessie* sebenarnya tidak terdapat di dalam undang-undang yang berlaku di Indonesia, kata *cessie* tersebut dikenal dari doktrin-doktrin hukum dan juga yurisprudensi. *Cessie* merupakan suatu cara pengalihan dan/atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHP.<sup>35</sup>

Menurut pendapat Subekti mengenai *cessie*, yaitu 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.<sup>36</sup>

Ahli hukum di Indonesia selain Subekti yang mengemukakan juga mengenai *cessie*, yakni M. Yahya Harahap. Beliau menjelaskan demikian, bahwa *cessie* adalah pemindahan tagihan. Dengan adanya *cessie* maka pembayaran yang dilakukan debitur dilakukan bukan kepada diri kreditur asli melainkan kepada person kreditur pengganti atau cessionaris yang telah menggantikan kedudukan kreditur semula. Pembayaran yang dilakukan kepada cessionaris sama betul

---

<sup>35</sup> Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, (Jakarta : Kencana, 2008), 101.

<sup>36</sup> Soebekti, *Hukum Perjanjian*, 71.

keadaannya seperti telah melakukan pembayaran *in person* kepada kreditur sendiri.<sup>37</sup>

Pengaturan mengenai pengalihan piutang atas nama sebenarnya diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara. Hanya saja, pengertian daripada *cessie* tidaklah disebutkan atau dijabarkan dengan jelas. Pasal 613 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi : “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangn, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Berdasarkan penjelasan yang dipaparkan oleh para ahli hukum dan juga terdapat pada KUHPerdara di atas, jelas bahwa *cessie* merupakan suatu metode/cara untuk mengalihkan dan/atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama.

## **2. Asas-asas *Cessie***

Pada transaksi *cessie*, terdapat beberapa asas hukum sebagai berikut :

### a) *Asas nemoplus jurist*

Asas ini adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa seseorang tidak memberikan/mengalihkan kepada pihak lain melebihi dari apa yang dipunyainya.

---

<sup>37</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, 113.

b) Asas *cessie* sebagai lembaga *accessoir*

*Accessoir* yang berarti tambahan/ikutan. Perjanjian bersifat *accessoir* adalah perjanjian yang senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktik perbankan misalnya, perjanjian pokoknya itu perjanjian pemberian kredit, dengan kesanggupan memberikan jaminan seperti halnya gadai, fidusia dan lain-lain. Lalu diikuti penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut.<sup>38</sup>

c) Asas kontrak nyata

Kontrak nyata yang dimaksud adalah kontrak yang baru dianggap terjadi setelah benda yang merupakan objek kontrak tersebut dialihkan kepada pihak lain.

d) Asas *levering* tertulis

Atas dasar asas ini, tindakan *cessie* haruslah dibuat dalam bentuk tertulis (akta *cessie*). Akibat hukum apabila akta tersebut tidak ada adalah tindakan *cessie* tersebut menjadi batal demi hukum.

---

<sup>38</sup> Sri Soedewi Masjehoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta : Liberty, 1980), 37.

e) Asas transparansi kepada debitur

Untuk melakukan suatu tindakan *cessie*, unsur transparansi harus benar-benar diwujudkan karena hal tersebut menjadi syarat dalam KUHPerdara. Hal ini ditentukan bahwasanya :

- 3) Tindakan *cessie* harus diberitahukan baik secara lisan atau lisan kepada debitur, atau
- 4) Debitur menyetujuinya dan mengakuinya secara tertulis.

### 3. Syarat *Cessie*

*Cessie* termasuk salah satu bentuk dari *levering* (penyerahan benda), dikarenakan hal itu syarat-syarat *levering* juga berlaku untuk *cessie*, yaitu sebagai berikut :

a. Kewenangan dari pihak yang menyerahkan

Artinya bahwa pemilik lama secara yuridis memiliki kewenangan yang sah atas tagihan atau piutang yang dialihkannya.

b. Alas hak/titel yang sah (*rechstitel*)

Artinya bahwa pemilik lama secara yuridis mempunyai titel yang sah atas tagihan yang akan dialihkannya, sama halnya dengan pemilik baru yang harus mempunyai dasar dari pengalihan hak tagihan atau piutang kepadanya yang berupa suatu peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tagihan piutang tersebut.

c. Penyerahan sesuai jenis bendanya (*levering*)

Artinya bahwa, seseorang harus mengalihkan piutang sesuai dengan yang dimilikinya. Seseorang tersebut tidak bisa memberikan atau mengalihkan piutang kepada pihak lain yang bukan miliknya atau melebihi dari piutang miliknya.<sup>39</sup>

**E. Alasan Bank Mengalihkan Secara Cessie**

Metode *cessie* dalam mengalihkan piutang biasa dilakukan dalam perbankan. Tidak efektifnya penyaluran fasilitas pembiayaan atau kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi merupakan alasan yang dapat menjadi pertimbangan bank untuk mengalihkan piutangnya dengan cara menjual piutang kredit debitur kepada pihak ketiga. Selain itu ada beberapa alasan yang lain yang bisa digunakan oleh bank dalam mengalihkan piutang secara *cessie*, sebagai berikut :<sup>40</sup>

1. Bank bermaksud untuk meningkat *Capital Adequacy Ratio* (CAR)

*Capital Adequacy Ratio* (CAR) adalah rasio kecukupan modal yang sangat mempengaruhi kemampuan Bank dalam menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang perbankan.

2. Bank hendak meningkatkan rasio profitabilitasnya

---

<sup>39</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya, 2010), 188.

<sup>40</sup> Victor Apryantho [Analisis Pengalihan Piutang Secara Cessie – INDONESIAN BANKERS CLUB \(wordpress.com\)](https://www.indonesianbankersclub.com/analisis-pengalihan-piutang-secara-cessie/), diakses pada tanggal 6 Juli 2021.

Salah satu ukurannya dari profitabilitas suatu Bank besarnya rasio dari keuntungannya dibanding dengan aset Bank.

3. Pemberian fasilitas kredit yang dilakukan oleh bank telah melampaui Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) bagi debitur yang bersangkutan
4. Bank mengalami kekurangan likuiditas akibat dari terlalu besarnya *loan portfolio* (portepel kredit) Bank :
5. Bank menilai berdasarkan pertimbangan baiknya, bahwa *loan portfolionya* disektor industri tertentu atau di suatu wilayah tertentu terlalu besar sehingga bak bermaksud untuk menguranginya
6. Bank bermaksud untuk melakukan restrukturisasi terhadap *loan portfolionya*

## **F. Akad Murabahah**

### **1. Pengertian *Murabahah***

Menurut Ibnu Rusyd, sebagaimana yang dikutip oleh Syafi'I Antonio, menjelaskan bahwasanya *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh para pihak.<sup>41</sup> Sedangkan menurut Wahbah Az Zuhaili, menjelaskan bahwasanya transaksi *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> M. Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 103.

<sup>42</sup> Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, (Damascus: Dar al-Fikr, 1997), 3765.

Dari beberapa penjelasan di atas, bisa dipahami bahwa pada dasarnya *murabahah* tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murabahah*. Sehingga yang menjadi karakteristik dari *murabahah* ini adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>43</sup>

## 2. Landasan Hukum *Murabahah*

### a. Al-Qur'an

#### 1) Surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ

بَيِّنَتِكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ

كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan*

<sup>43</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqashid*, (Beirut: Dar al-Kutub Al-Ilmiyah), 293.

*janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*

Dalam ayat di atas menjelaskan larangan segala bentuk transaksi yang *bathil*. Termasuk suatu transaksi yang *bathil* ialah transaksi yang mengandung bunga (*riba*). Namun di dalam *murabahah* sendiri tidak ditemukan unsur bunga tersebut, akan tetapi menggunakan *margin*.

2) Surat Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي

يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ

مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... ۗ

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Dalam ayat ini menjelaskan ketegasan dalam legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, disertai dengan penolakan dan larangan terhadap konsep *ribawi*.

b. Hadits

Adanya *murabahah* juga didasarkan pada hadits yang menjelaskan ketegasan bahwa *murabahah* termasuk dalam kategori perbuatan dianjurkan.

Hadits tersebut berbunyi :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ،  
وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن

صهيب<sup>44</sup>)

Artinya : "Rasulullah SAW bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqâradhaḥ (mudhârabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual". (HR. Ibn Mâjah).

---

<sup>44</sup> Sunan Ibnu Majah, *Kutubul al-Mutun*, Bab as Syirkah wa al-Mudharabah, Al-maktabah Asy-syamilah V-II, Juz VII, Nomor hadis 2280, 68.

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan mengenai *murabahah* sebagaimana terdapat pada Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal April 2000.

**3. Rukun dan Syarat *Murabahah***

Adapun rukun di dalam *murabahah* itu sendiri, sebagai berikut :<sup>45</sup>

- a. Penjual (*Bai'*)
- b. Pembeli (*Musyitari*)
- c. Objek transaksi (*Mabi'*)
- d. Harga (*Tsaman*)
- e. Ijab qobul.

Selain itu, dalam *murabahah* juga terdapat syarat-syarat yang menjadi pedoman dalam transaksi ini. Syarat dari *murabahah* tersebut sebagai berikut :<sup>46</sup>

- a. Pembeli kedua harus mengetahui harga pokok beli yang dilakukan oleh pembeli pertama;
- b. Adanya kejelasan *margin* yang diinginkan oleh pembeli pertama;
- c. Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang yang terdapat padanannya di pasaran.
- d. Objek transaksi dan alat pembayaran tidak boleh barang *ribawi*

---

<sup>45</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), 58.

<sup>46</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), 106.

- e. Akad jual beli pertama harus sah, apabila akad jual beli pertama tidak sah maka jual beli kedua juga tidak sah.

#### **4. Manfaat dan Tujuan *Murabahah***

##### a. Manfaat *Murabahah*

Manfaat *murabahah* ini menyesuaikan dengan sifat bisnis, dan *murabahah* sendiri memiliki beberapa manfaat kepada bank syariah, berikut penjelasannya :

- 1) Adanya keuntungan yang timbul dari selisih harga yang dibeli dari penjual dengan harga jual nasabah
- 2) Sistem *murabahah* sangat sederhana sehingga memudahkan dalam menangani dari segi administrasi di bank syariah.<sup>47</sup>
- 3) Manfaat bagi bank, yaitu salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk *margin*.
- 4) Manfaat bagi nasabah, yaitu menerima fasilitas, yang dimaksud dengan fasilitas tersebut adalah salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari nasabah. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian.<sup>48</sup>

##### b. Tujuan *Murabahah*

---

<sup>47</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press dan Tazkia Cendikia, 2001), 106-107.

<sup>48</sup> Wansawijaya, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 205.

Tujuan *murabahah* kepada pemesanan pembelian, antara lain adalah :

- 1) Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak meminta pihak lain untuk membeli sebuah asset. Pemesanan berjanji untuk ganti membeli asset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem ini, yang biasanya dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi disbanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.
- 2) Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar kas yang bersangkutan.<sup>49</sup>

## **G. Hawalah**

### **1. Dasar Hukum**

#### **a. Hadist**

Pelaksanaan Hawalah dibenarkan dalam Islam. Sebagaimana sabda Rasulullah SAW, Asal di syariatkan hawalah, sebagaimna hadist yang diriwayatkan oleh bukhari dan muslim dari abu hurairah : sesungguhnya rasulullah SAW. bersabda (artinya) : *”Orang yang mampu membayar haram atas melalaikan hutangnya. Apabila salah seorang diantara kamu*

---

<sup>49</sup> Antonio, *Bank Syariah...*, 103.

*memindahkan hutangnya kepada orang lain, hendaklah diterima pilihan itu, asal yang lain itu mampu membayar”.* (HR. Ahmad dan Baihaqi.)<sup>50</sup>

b. Ijma’

Ulama sepakat membolehkan hawalah. Hawalah di bolehkan pada utang yang tidak berbentuk barang/benda karena hawalah adalah perpindahan muhil yaitu: orang yang menghawalahkan utang. Oleh sebab itu, harus pada uang atau kewajiban financial.<sup>51</sup>

## **2. Rukun dan Syarat Hawalah**

a. Rukun

Dalam pelaksanaan, hawalah harus memenuhi rukun-rukun sebagai berikut:

- 1) Orang yang memindahkan tanggungan utang (Muhil).
- 2) Orang yang memberikan utang yang dipindahkan pelunasannya dari orang yang berutang padanya secara langsung (muhal).
- 3) Orang yang dipindahkan tanggungan utang padanya (muhal alaih).
- 4) Harta yang diutang yang dialihkan( muhal bih).
- 5) Shighat.<sup>52</sup>

Menurut Syafi’iyah rukun hiwalah itu ada empat, sebagai berikut:

---

<sup>50</sup> Rasjid. Sulaiman, “*Haji, Fiqh Islam (hukum Fiqh Lengkap)*”, cet.27,( Bandung, Sinar Baru Algensindo, 1994), 312.

<sup>51</sup> Muhammad Syafii Antonio, “*Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*”,( Jakarta, Gema Insani, 2001),126-127.

<sup>52</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 254.

- 1) Muhil yaitu orang yang menghiwalahkan atau yang memindahkan utang.
- 2) Muhtal yaitu orang-orang yang menghiwalahkan, yaitu orang mempunyai utang kepada Muhil.
- 3) Muhal alaih, yaitu orang yang menerima hiwalah.
- 4) Sighat hiwalah, yaitu ijab dari Muhil dengan kata-katanya, “aku hiwalahkan utangku yang hak bagi engkau kepada anu” dan kabul dari muhtal dengan kata-katanya, “aku terima hiwalah engkau”.<sup>53</sup>

b. Syarat-syarat Hawalah

Syarat-syarat akad hawalah, yaitu:

- 1) Persetujuan para pihak terkait;
- 2) Kedudukan dan kewajiban para pihak.<sup>54</sup>

Syarat-syarat hiwalah menurut Hanafiyah ialah:

- 1) Orang yang memindahkan utang (Muhil) adalah orang yang berakal, maka batal hiwalah yang dilakukan Muhil dalam keadaan gila atau masih kecil.
- 2) Orang yang menerima hiwalah (rah al-dayn) adalah orang yang berakal, maka batallah hiwalah yang dilakukan oleh orang yang tidak berakal.

---

<sup>53</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014), 102.

<sup>54</sup> Juhaya, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia), 184.

- 3) Orang yang dihiwalahkan (muhal „alaih ) juga harus orang yang berakal dan disyaratkakan pula ia meridhainya.
- 4) Adanya utang Muhal kepada muhal alaih.<sup>55</sup>

### **3. Berakhirnya Hawalah**

Akad Hiwalah dapat berakhir oleh beberapa sebab, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Karena dibatalkan atau fasakh. Ini terjadi jika akad hiwalah belum dilaksanakan sampai tahapan akhir lalu difasakh. Dalam keadaan ini hak penagihan dari muhal akan kembali lagi kepada muhil.
- b. Hilangnya hak muhal “alaih karena meninggal dunia atau bangkrut atau ia mengingkari adanya akad hiwalah sementara muhal tidak dapat menghadirkan bukti atau saksi.
- c. Jika muhal “alaih telah melaksanakan kewajibannya kepada muhal. Ini berarti akad hiwalah benar-benar telah dipenuhi oleh semua pihak.
- d. Meninggalnya muhal sementara Muhal “alaih mewarisi harta hiwalah karena pewarisan merupakan salah satu sebab kepemilikan. Jika akad ini hiwalah muqoyyadah, maka berakhirilah sudah akad hiwalah itu menurut madzhab Hanafi.
- e. Jika Muhal menghibahkan atau menyedekahkan harta hiwalah kepada muhal “alaih dan ia menerima hibah tersebut.

---

<sup>55</sup> Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah..., 101.

- f. Jika muhal menghapuskan kewajiban membayar hutang kepada muhal  
“alaih.<sup>56</sup>

## **H. Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak tanggungan diatur secara khusus dalam ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT, memberikan pengertian dari Hak Tanggungan sebagai berikut:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

---

<sup>56</sup> Mardani, *Fiqh: Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Predana Media Group, 2012), 270.

- d. Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

## **2. Asas-asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut :

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (asas droit de preference). Hal ini berarti bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain, yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.
- b) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (asas droit de suite). Artinya benda-benda yang dijadikan objek

Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.<sup>57</sup> Sifat *droit de suite* ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan karena kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji walaupun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain.

c) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas Publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan. Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang

---

<sup>57</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2004), 383.

dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Selain disebut dalam APHTnya, hak tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.<sup>58</sup>

d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>59</sup> Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

---

<sup>58</sup> Syahdeini, *Hak Tanggungan...*, 42

<sup>59</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), 18

melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara Perdata.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Radja Grafindo Persada, 2005, 190

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Deskripsi Masalah**

Kasus dalam putusan Pengadilan Agama Kota Malang No. 2501/Pdt.G/2018/PA.Mlg bermula dari Penggugat yang bernama Tri Nurrahmi Endang Rutanti yang pada kasus ini berposisi selaku debitur dalam perjanjian kredit antara kreditur lama PT Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang dan kreditur baru yang bernama Daniel Sebastian. Berawal dari Tri Nurrahmi Endang Rutanti yang selanjutnya yang bertindak sebagai debitur melakukan perjanjian *murabahah* dengan PT Bank Tabungan Negara Syariah kedudukan sebagai kreditur yang tujuannya untuk membeli sebuah rumah. Seiring berjalannya waktu Tri Nurrahmi Endang Rutanti mengalami sebuah masalah yang mempengaruhi ekonominya sehingga kredit yang telah terjalin dengan PT Bank Tabungan Negara Syariah mengalami kredit macet. Sehingga PT Bank Tabungan Negara Syariah melakukan pengalihan piutang yaitu dari PT Bank Tabungan Negara Syariah Kota Malang kepada Daniel Sebastian yang selanjutnya akan disebut sebagai pihak ketiga yang berkedudukan sebagai kreditur baru, pengalihan ini dilakukan atas utang Tri Nurrahmi Endang Rutanti.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Salinan Putusan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor 2501/Pdt.G/2018/PA.Mlg, 2-6.

PT Bank Tabungan Negara Syariah dan Tri Nurrahmi Endang Rutanti mengawali dengan mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi materai secukupnya yaitu berupa Akad Pembiayaan *Murabahah* dengan disepakati pembayarannya dengan cara mengangsur setiap bulan yang nominalnya Rp 450.000.000 dengan jaminan sebidang tanah seluas 133 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.<sup>62</sup> Adapun tujuan perjanjian tersebut adalah untuk membeli sebuah rumah yang beralamat Kota Malang. Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak terhitung mulai tanggal 14 Juni 2012 sampai dengan 14 Juni 2027 (15 tahun). Seiring berjalannya waktu Tri Nurrahmi Endang Rutanti merealisasikan perjanjiannya dengan lancar selama 47 bulan, namun kemudian PT Bank Tabungan Negara Syariah mengalami sebuah musibah yang mempengaruhi ekonomi dan keluarganya sehingga PT Bank Tabungan Negara Syariah mengalami pembayaran sisa kredit menjadi tersendat. Dengan terjadinya hal demikian, PT Bank Tabungan Negara Syariah melayangkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada Tri Nurrahmi Endang Rutanti pada tanggal 1 Agustus 2018 (SP I), 3 September 2018 (SP II), 19 September 2018 (SP III) yang tertuliskan secara garis besar mendesak Tri Nurrahmi Endang Rutanti menyelesaikan kewajibannya dengan tenggat waktu sampai tanggal 5 Oktober 2018, apabila tidak

---

<sup>62</sup> Salinan Putusan..., 7

dipenuhi maka PT Bank Tabungan Negara Syariah akan mengalihkan piutang kepada pihak ketiga.<sup>63</sup>

Setelah mendapatkan surat tersebut Tri Nurrahmi Endang Rutanti pada tanggal 30 September 2018 tetap melakukan pembayaran angsuran, yang mana batas terakhir untuk pembayaran adalah tanggal 5 Oktober 2018. Akan tetapi pada tanggal 23 Oktober 2018 Tri Nurrahmi Endang Rutanti menerima surat secara tiba-tiba dari PT Bank Tabungan Negara Syariah perihal pemberitahuan pengalihan piutang yang isinya menjelaskan bahwa piutang Tri Nurrahmi Endang Rutanti dari PT Bank Tabungan Negara Syariah telah dialihkan kepada pihak ketiga. Atas dasar surat tersebut diketahui bahwa pada tanggal 16 Oktober 2018, PT Bank Tabungan Negara Syariah dengan pihak ketiga telah membuat perjanjian pengalihan hak atas piutang (*cessie*) dihadapan Sulasyah Amini, S. H., M. H. Notaris di Kota Malang. Atas dasar apa yang telah dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah, maka Tri Nurrahmi Endang Rutanti pun melayangkan gugatan kepada Pengadilan Agama Kota Malang yang menggugat PT Bank Tabungan Negara Syariah dan pihak ketiga dengan gugatan pokok dari Tri Nurrahmi Endang Rutanti yaitu membatalkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang yang dianggap oleh Tri Nurrahmi Endang Rutanti dilakukan secara tiba-tiba.

Berdasarkan pertimbangan oleh hakim dengan bukti yang dipaparkan oleh para penggugat yaitu Akad/Perjanjian *murabahah* serta pengakuan di muka sidang,

---

<sup>63</sup> Salinan Putusan..., 20.

majelis hakim membenarkan bahwa antara PT Bank Tabungan Negara Syariah dan kedua telah mengikatkan diri dalam suatu Akad *murabahah*.<sup>64</sup>

Berdasarkan putusan yang dijatuhkan oleh hakim di muka sidang bahwasanya Akad/Perjanjian *murabahah* antara PT Bank Tabungan Negara Syariah dan Tri Nurrahmi Endang Rutanti adalah sah. Dan menjatuhkan pengesahan terhadap pengalihan piutang yang telah dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah kepada pihak ketiga serta hak dan kewajiban sebagai kreditur begitu pula akta yang dibuat oleh Notaris Sulasih Amini, S.H, M.H adalah sah dan mengikat bagi para pihak. Hal ini dilakukan karena hakim menganggap bahwa Tri Nurrahmi Endang Rutanti sudah mengetahui atau diberitahu bahwa hutangnya kepada PT Bank Tabungan Negara Syariah akan dan atau dialihkan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah kepada pihak ketiga.

Kemudian dalam pertimbangan hakim bahwa majelis hakim harus memperhitungkan sisa utang Tri Nurrahmi Endang Rutanti sebagai derivasi dari akad *murabahah* antara PT Bank Tabungan Negara Syariah dan Tri Endang Rutanti, yang dalam hal ini Tri Nurrahmi Endang Rutanti sudah tidak membayar kepada PT Bank Tabungan Negara Syariah melainkan kepada pihak ketiga. Hakim memutuskan dan menetapkan sisa utang Tri Nurrahmi Endang Rutanti yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga sampai dengan lunas, secara alternatif :<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Salinan Putusan..., 57.

<sup>65</sup> Salinan Putusan..., 66.

1. Rp. 806.449.428,- (Delapan ratus enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah) yang dibayar secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 8.579.249,- / bulan yang dimulai selambat-lambatnya tanggal 14 September 2019 sampai dengan 14 Juni 2027)
2. Rp. 524.696.843,- (lima ratus dua puluh empat juta enam ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) apabila pembayaran dilakukan secara kotan dengan tenggang waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah putusan ini bekekuatan hukum tetap disertai menghukum kepada para pihak untuk menaati dengan menjalankan putusan tersebut secara sukarela, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela maka dapat dilakukan upaya paksa atau eksekusi

Berdasarkan pertimbangan dan putusan yang dijatuhkan oleh hakim maka para pihak harus menaati putusan tersebut.

#### **B. Prosedur Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Atas Akad *Murabahah***

*Cessie* merupakan sebuah cara pengalihan piutang atas nama, yang dalam hal ini tidak disebutkan secara harfiah di dalam peraturan perundang-undangan, namun terdapat pada Pasal 613 KUHPer yang berbunyi :<sup>66</sup>

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada

---

<sup>66</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Buku II, Pasal 613, 199.

orang lain. Penyerahan yang demikian bagi yang berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bahwa dilakukan dengan penyerahan surat; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat ditunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen”.

Berdasarkan Pasal 613 KUHPdata ini bisa disimpulkan beberapa unsur yang terdapat di dalamnya, sebagai berikut :<sup>67</sup>

1. Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan;
2. Hak-hak yang pada piutang atas nama yang berpindah atau dialihkan pada pihak penerima pengalihan;
3. Pemberitahuan terhadap debitur secara tertulis dan telah diakuinya

Skema *cessie* pihak yang mengalihkan atau menyerahkan piutangnya disebut *cedent*, lalu pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan piutang disebut *cessionaris*, dan debitur dari tagihan yang dialihkan disebut sebagai *cessus*.<sup>68</sup> Kemudian penyerahan utang piutang kebendaan tak bertubuh dan atas nama dilakukan dengan pembuatan atau pendaftaran akta otentik atau di bawah tangan dengan hak-hak atas kebendaan dilimpahkan kepada pihak lain.

Berdasarkan penyerahan piutang dengan skema *cessie*, maka akan terjadi pergantian posisi kedudukan yang dimana pihak ketiga akan menjadi kreditur baru

---

<sup>67</sup> Ade Darmawan Basri, *Pengalihan Piutang Dengan Skema Cessie Dalam Hukum Perbankan Syariah Maupun Konvensional*, El-Iqtishady, Vol. 2 Nomor 1(2020), 6.

<sup>68</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, Citra Aditya, 2010), 185.

menggantikan kreditur lama disertai dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Dengan adanya pengalihan piutang secara *cessie* ini tidak bisa mengakibatkan perikatan yang telah ada dan dibuat antara debitur dan kreditur, yang artinya pengalihan piutang ini tidak menimbulkan hubungan atau akibat hukum yang baru karena tidak menggantikan hubungan hukum yang sebelumnya atau hubungan hukum yang lama.

Akibat hukum yang penting dengan adanya skema *cessie* :

1. Piutang beralih dari *cedent* ke *cessionaris*;
2. Setelah *cessie* terjadi, kedudukan *cessionaris* akan menggantikan kedudukan *cedent*, yang berarti bahwasanya segala hak yang telah dimiliki oleh *cedent* terhadap *cessus*.<sup>69</sup>

Hal yang telah dipaparkan diatas secara garis besar selaras dengan konsep *hiwalah* dalam ajaran Islam. Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah* bahwasanya rukun *hawalah* adalah sebagai berikut<sup>70</sup>.

1. *Muhil*, orang yang berutang dan sekaligus berpiutang;
2. *Muhal* atau *muhtal*, yakni orang berpiutang kepada *muhil*;
3. *Muhal 'alaih*, yakni orang yang berutang kepada *muhil*;
4. *Muhal bih*, yakni utang *muhil* kepada *mutal*;

---

<sup>69</sup> Rahma Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, (Jakarta; PT.Gramedia, 2010), 56.

<sup>70</sup> Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000, 2.

5. *Sighat*, ijab qabul.

Apabila transaksi *hawalah* terjadi , maka skema dari *hawalah* itu sendiri sedikit berbeda dengan *cessie*, yaitu :

1. *Muhil* mempunyai hutang kepada *muhal* dan juga berpiutang kepada *muhal 'alaih*
2. *Muhil* disini mengalihkan hutangnya kepada *muhal 'alaih*
3. Dan *muhal 'alaih* akan langsung membayar langsung kepada *muhal*

Sepanjang melaksanakan transaksi *hiwalah* ini haruslah dituangkan dalam akta tertulis yang isinya secara garis besar adalah persetujuan dari para pihak, yaitu *muhil*, *muhal*, dan *muhal 'alaih*.

Perbedaan dari kedua skema diatas adalah dalam konsep *hiwalah*, *muhil* haruslah mempunyai hutang kepada *muhal*. Yang mana dalam skema *cessie*, kedudukan *muhil* sama dengan *cedent*, yaitu sama-sama mengalihkan piutangnya kepada pihak lain, namun *cedent* tidak harus mempunyai hutang. Lalu yang kedua, kedudukan *cessionaris* sama halnya dengan *muhal*, namun perbedaannya adalah adanya piutang *cessionaris* kepada *cedent*.

Berdasarkan permasalahan yang peneliti teliti disini Tri Nurrahmi Endang Rutanti dijelaskan dalam positanya bahwa pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Syariah tidak adanya pemberitahuan pengalihan piutang

kepada pihak ketiga dan hal ini disahkan oleh hakim yang mempertimbangkan bukti dan kesaksian oleh para saksi.

Namun dalam pasal 613 ayat 2 KUHPer yang berbunyi :“penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama *endosemen* surat itu”, yang artinya agar pengalihan piutang yang asal dari kreditur lama berpindah kepada kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka pengalihan tersebut harus diberitahukan kepada debitur, atau debitur secara tertulis telah menyetujuinya atau mengakuinya.<sup>71</sup> Namun pada Pasal 613 ayat 2 tersebut dapat ditafsirkan juga, bahwa dalam melaksanakan *cessie* dapat dilakukan tanpa pemberitahuan debitur, yang artinya sebelum adanya pemberitahuan, atau debitur belum mengakui atau menyetujui adanya *cessie* tersebut, maka debitur dengan i'tikad baik, masih dapat membayar secara sah kepada kreditur asal.

Suatu perjanjian tertulis (*schriftelijk stuk*), yang dalam hal ini *cessie*, merupakan syarat keabsahan penyerahan atau pengalihan jaminan piutang atas nama. Apabila penyerahan atau pengalihan piutang tersebut dilakukan, maka debitur harus diberitahu dan pemberitahuan ini dilakukan dengan upaya suatu *deuwaarderexploit*.

---

<sup>71</sup> Devid Frastiawan Amir Sup, *Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam*, JURISPRUDENSI: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi islam, Vol. 11( 2019) , 52.

Pemberitahuan tersebut hanya bisa digantikan dengan suatu penerimaan secara tertulis atau ada pengakuan dari debitur terhadap penyerahan tersebut.<sup>72</sup>

Berdasarkan salah satu prinsip dasar dalam pembuatan akad yang ada dalam islam adalah suatu akad dibuat atas dasar *ridha* dari para pihak hal ini juga sebagai salah syarat untuk para pihak dalam konsep *hawalah*. Bahwa dalam konsep *hawalah* yang termuat keharusan pemberitahuan dan persetujuan para pihak pada Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/VI/2000 angka tiga dan empat yang berbunyi:<sup>73</sup>

“3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korepondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

4. *Hawalah* dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhil/muhtal*, dan *muhil ‘alaih....”*

### **C. Akibat Hukum Pengalihan Piutang Terhadap Jaminan Utang Debitur**

Perlu diketahui bahwa pengalihan piutang ini timbul disebabkan dari suatu perjanjian kredit, hal tersebut tidak dapat dipisahkan dari pengalihan hak kreditur yang lama kepada kreditur baru atas jaminan fasilitas kredit. Demi melindungi hak dan kepentingan dari kreditur dengan tujuan untuk menjamin pelunasan atas jumlah uang yang terhutang oleh debitur kepada kreditur, maka dari itu pengalihan piutang biasanya tidak berdiri sendiri melainkan menyatu dengan perjanjian kredit, yang kemudian dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak dapat disepakati adanya jaminan oleh debitur.

---

<sup>72</sup> Devid Frastiawan Amir Sup, ..., 68.

<sup>73</sup> Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000, 2.

Suatu perjanjian kredit pada umumnya yang mana termuat di dalamnya adanya penyerahan suatu jaminan oleh debitur dengan tujuan untuk menjamin hutangnya kepada Bank. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa segala kebendaan seseorang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, akan tetapi demi kepentingan Bank sebagai kreditur pada umumnya meminta jaminan kepada debitur bertujuan secara khusus menjamin pelunasan hutang debitur yang berkaitan dengan Bank.

Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dijelaskan:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>74</sup>

Dari definisi di atas, bisa ditarik kesimpulan bahwa Hak Tanggungan terdapat unsur-unsur pokok, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.

---

<sup>74</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah saja, namun dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut
4. Hutang yang dijamin merupakan suatu hutang tertentu.
5. Kreditur diberikan kedudukan yang utama terhadap kreditur-kreditur lain.

UUHT tidak hanya mengatur tentang Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah akan tetapi juga atas benda-benda lainnya seperti bangunan dan tanaman yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur. Hal ini disebabkan sistem hukum pertanahan di Indonesia berasaskan asas pemisahan horizontal. Dalam asas pemisahan dijelaskan bahwa benda-benda yang ada di atas atau melekat di atas tanah secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.<sup>75</sup> Maka dari itu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tidak serta merta dengan sendirinya meliputi benda yang menyatu di atas tanah tersebut. Oleh karena itu pernyataan secara tegas harus termuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila benda-benda yang ada di atas tanah diikutsertakan sebagai jaminan atas hutang debitur.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Hendra Setiawan Boen, Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan, diakses pada tanggal 13 Mei 2021, <https://new.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan/>

<sup>76</sup> Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Mengetahui sifat Hak Tanggungan sendiri merupakan hal penting untuk diingat, sebagai berikut :<sup>77</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan utang tertentu. Hal ini termuat dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT yang bunyinya “..., yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”
2. Tidak dapat membagi-bagi Hak Tanggungan. Termuat dalam Pasal 2 ayat 1, yang dimaksud adalah tidak bisa dibebaskan satu hak atas tanah yang digunakan untuk menjamin hutang tertentu apabila debitur melaksanakan pelunasan atas hutangnya kepada kreditur hanya sebagian saja, dalam artian dengan pelunasan hutang secara sebagian yang dijamin dengan Hak Tanggungan tidak bisa dikatakan bahwa sebagian obyek Hak Tanggungan itu bebas dari beban Hak Tanggungan. Akan tetapi UUHT memberikan pengecualian terhadap Hak Tanggungan yang dibebaskan pada hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUHT yang menjelaskan bahwa pelunasan utang yang dijamin Hak Tanggungan bisa dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan

---

<sup>77</sup> Puteri Natalia Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Undergraduate thesis, Magister Kenotariatan Depok, 2010)

tersebut hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Hal tersebut dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Berdasarkan Pasal 7 UUHT yang berbunyi<sup>78</sup> “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Dalam pasal tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan walaupun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan.
4. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Perlu diketahui bahwa kedua asas tersebut merupakan asas yang memberi kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan serta mengikat kepada pihak ketiga. Asas spesialisitas sendiri termuat dalam Pasal 11 ayat 1 UUHT<sup>79</sup> yang menjelaskan tentang subyek dan obyek Hak Tanggungan serta hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, yang artinya bahwa Hak Tanggungan hanya bisa diberikan oleh dan kepada seseorang atau badan hukum yang berhak yang tujuannya menjamin hutang tertentu atas debitur tertentu, hal ini dilakukan demi adanya kepastian hukum.<sup>80</sup> Kemudian asas publisitas sendiri termuat dalam Pasal 13 ayat 1 UUHT yang meliputi pendaftaran di

---

<sup>78</sup> Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>79</sup> Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>80</sup> Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, 9.

Kantor Pertanahan dengan tujuan supaya pihak ketiga mengetahui bahwa obyek Hak Tanggungan telah dibebankan kepadanya.<sup>81</sup>

5. Obyek jaminan dapat dieksekusi melalui lembaga parate eksekusi jika debitur wanprestasi. Hal ini diatur dalam Pasal 6 UUHT yang berbunyi “apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”. Dapat dipahami dari Pasal 6 UUHT tersebut bahwa pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui parate eksekusi. Namun, apabila ada sisa hasil penjualan, maka sisanya akan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
6. Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir*. Yang dimaksud dengan *accessoir* adalah perjanjian Hak Tanggungan dibuat dengan mengikuti perjanjian yang diterjadi dan disepakati sebelumnya oleh para pihak yang istilahnya disebut perjanjian induk.<sup>82</sup> Seperti halnya perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan merupakan bentuk dari perjanjian induk dalam Hak Tanggungan. Hal ini ditegaskan

---

<sup>81</sup> Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>82</sup> Herman Andreij Hermansyah, Prinsip-prinsip Dasar Hak Atas Tanggungan Atas Tanah, diakses pada tanggal 7-Mei 2021, <http://mkn-unsri.blogspot.com/2009/10/prinsip-prinsip-dasar-hak-tanggungan.html>.

dalam angka 8 penjelasan UUHT yang berbunyi<sup>83</sup> “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya...”

Selain itu hubungannya dengan Hak Tanggungan dalam UUHT mengatur mengenai subyek dan obyek Hak Tanggungan. Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 UUHT yang menjelaskan bahwa yang bisa memberikan Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak tanggungan tersebut. Dari sisi penerima Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 9 UUHT yang menjelaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak kreditur atau mempunyai piutang, yang dalam hal ini adalah Bank.

Penjelasan mengenai obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT begitu juga dalam Pasal 27 UUHT dijelaskan bahwa obyek yang dijadikan jaminan hutang yang dibebankan dengan Hak Tanggungan haruslah memiliki nilai ekonomis dan juga sudah didaftarkan dalam daftar umum.<sup>84</sup> Apabila yang dijadikan objek jaminan hutang yang dibebankan Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, maka

---

<sup>83</sup> Penjelasan umum angka 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>84</sup> Reza Setiadi, *Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan*, diakses pada tanggal 15-Mei 2021, <http://rezafhunas.blogspot.com/2014/12/subjek-dan-objek-hak-tanggungan-1.html>.

berdasarkan Pasal 4 dan 27 UUHT hak atas tanah yang bisa dibebankan dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.<sup>85</sup>

Perlu diketahui bahwa perjanjian pemberian jaminan ini mempunyai sifat *accessoir* yang artinya ketika kreditur melakukan pengalihan piutang kepada pihak ketiga secara *cessie* maka perjanjian kredit tidak bisa dikatakan berakhir. Dengan mengalihkan piutang yang dilakukan oleh kreditur, maka hak kreditur yang merupakan pemegang Hak Tanggungan akan beralih dan berpindah kepada pihak ketiga sebagai penerima pengalihan kredit tersebut. Hal ini termuat dalam Pasal 16 UUHT yang menjelaskan bahwa :

- (1) “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”

---

<sup>85</sup> Pasal 4 dan 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan penjelasan di atas, maka pengalihan piutang secara *cessie* secara otomatis mengalihkan hak dan wewenang juga, hak wewenang dari kreditur lama beralih kepada kreditur baru. Dengan beralihnya suatu piutang, sebagai kreditur baru bisa dengan segera menerima sertifikat hak tanggungan lalu kemudian mendaftarkan pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama pada kreditur baru. Pendaftaran ini diatur dalam Pasal 13 ayat 1 dan Pasal 16 ayat 2 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.<sup>86</sup>

Kemudian setelah melakukan pendaftaran pengalihan Hak Tanggungan yang disebabkan beralihnya hutang yang dijamin Hak Tanggungan pada pihak ketiga, pencatatan peralihan akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan lalu menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan dan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu, sejak tanggal pencatatan pada buku tanah beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku dan mengikat bagi pihak ketiga.

---

<sup>86</sup> Pasal 13 ayat 1 dan 16 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari penjelasan yang telah dipaparkan dalam Bab II dan Bab III diatas, maka kesimpulan dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. *Cessie* merupakan suatu cara pengalihan piutang atas nama yang tidak menyebabkan hapusnya perjanjian kredit atau pinjam meminjam uang yang menimbulkan piutang tersebut. *Cessie* juga hanya mengalihkan kepemilikan dari piutang dan memberikan hak untuk melakukan penuntunan tagihan berupa pembayaran piutang yang dialihkan, hal ini disebut dengan hak tagih oleh kreditur baru. Bagi debitur, pemberitahuan merupakan bentuk terikatnya debitur terhadap perjanjian dengan kreditur baru. Debitur memiliki hak untuk diberitahukan atas peralihan karena debitur sebagai pihak yang juga terikat dalam perjanjian tersebut. Sehingga debitur mengetahui kepada siapa melakukan pelunasan sebagai kewajiban debitur tersebut.
2. Akibat hukum yang ditimbulkan dari pengalihan piutang yang dijamin Hak Tanggungan adalah berpindah dan beralihnya hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan kepada pihak yang menerima pengalihan piutang. Yang kemudian penerima pengalihan pemegang Hak Tanggungan ini harus

mendaftarkan pada kantor pertanahan disertai dengan menyerahkan dan memperlihatkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru.

## **B. Saran**

1. Hendaknya *cessie* diatur lebih jelas dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia terlebih lagi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti halnya subrogasi dan novasi. Disebabkan *cessie* sendiri berkaitan dengan penyerahan kebendaan tidak bertubuh saja tetapi juga ada kaitannya dengan perikatan.
2. Ahli hukum juga hendaknya memberikan kontribusi dalam memberikan pemahaman pada masyarakat mengenai *cessie* ini sendiri melalui karya-karya yang berupa buku atau tulisan ilmiah.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku :**

Antonio, M. Syafi'I, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Badruzaman, Mariam Darus, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jakarta  
: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000.

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang  
Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya, 2010.

Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang:  
Bayumedia Publishing, 2006.

Juhaya, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2005.

Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,  
2004.

Hadikusuma, H. Hilman, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni, 2005.

Hadisaputro, Hartono, *Seri Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perdata dan  
Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty, 1984.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan,  
Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika,  
2004.

Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, Cet II, 1986.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2008.
- Karim, Ir. Adiwarmarman, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta : Liberty Jogjakarta, 2009.
- Muchtar, Hidayat, *Novasi dan Penerapannya, secara Praktek Perbankan*, Bandung : Armico, 2016.
- Peter, Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Salim, H. HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2005.
- Setiawan, Rahman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta; PT.Gramedia, 2010.
- Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Jakarta : Kencana, 2008.
- Soeroso, R., *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Sri Soedewi, Masjehoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta : Liberty, 1980.

Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2007, Cet X.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005.

Subekti, R., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni, 1978.

**Peraturan :**

Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000.

Salinan Putusan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor perkara No.2501/Pdt.G/2018/PA.MLG.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

**Jurnal :**

Darmawan, Ade Basri, *Pengalihan Piutang Dengan Skema Cessie Dalam Hukum Perbankan Syariah Maupun Konvensional*, El-Iqtishady, Vol. 2 Nomor 1(2020).

Frastiawan, Devid Amir Sup, *Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam*, JURISPRUDENSI: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam, Vol. 11( 2019).

Naki, Jifer, *Subrogasi sebagai Salah Satu Alasan Hapusnya Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Lex Privatum, Vol. 7 Nomor 1 (2019).

**Skripsi :**

Aurelle, Maureen, “*Perlindungan Hukum Kreditur Perorangan Atas Pengalihan Piutang (Cessie) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Objek Lelangnya dikuasai Oleh Debitur*”, Skripsi, Universitas Pasundan, 2020.

Natalia, Puteri Sari, *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Undergraduate thesis, Magister Kenotariatan Depok, 2010.

Valentino, Kevin “*Kedudukan Hukum Pemegang Cessie Sebagai Pemohon Dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*”, Skripsi, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, 2019.

**Website :**

Andreij, Herman Hermansyah, Prinsip-prinsip Dasar Hak Atas Tanggungan Atas Tanah, diakses pada tanggal 15 Mei 2021, <http://mkn-unsri.blogspot.com/2009/10/prinsip-prinsip-dasar-hak-tanggungan.html>.

Atiqah, Dewi, *Peran Hakim dalam Mewujudkan Asas Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan Putusan, Pengadilan Agama Purwodadi*, diakses 9

Oktober 2020, <https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halamandepan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilankepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>.

Setiadi, Reza, Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan, diakses pada tanggal 15-Mei 2021, <http://rezafhunas.blogspot.com/2014/12/subjek-dan-objek-hak-tanggungan-1.html>

Setiawan, Hendra Boen, Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan, diakses pada tanggal 13 Mei 2021, <https://new.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan/>