

**KAJIAN TERHADAP PENGALIHAN HAK TANGGUNGAN YANG
TIDAK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH
(Studi Kasus antara PT. Bank Jtrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar
Mas Tbk dan PT. Maneo Capital Indonesia)**

**Oleh : Muhana Atikah
Pembimbing 1 : Dr. Maryati Bachtiar. S.H., M.Kn.
Pembimbing 2 : Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn.
Alamat : Jl. Sidomulyo I No. 37 Kota Pekanbaru Riau
Email/Telepon : muhanaatikah1232@gmail.com / +62 882-1632-4434**

Abstract

Mortgage rights are security rights that are imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, including or not including other objects that are an integral part of the land, for the settlement of certain debts, which gives priority to certain creditors over other creditors as regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA), Article 1 point (1) of Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land (UUHT). However, the existence of the deed of agreement for the transfer of receivables will not be binding or will give any legal consequences to cessus (debtor) if the cessus (debtor) transfer of receivables has not been notified to cessus (debtor) or in writing is not recognized or approved by cessus (debtor as well as the transfer). Mortgage rights must be registered by the new creditor to the land office as referred to in Article 16 paragraph 1 UUHT. Based on these problems the author is interested in knowing first, what is the reason for the transfer of land rights between PT. Bank Jrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk. and PT. Maneo Capital Indonesia? Secondly, what can be done by the aggrieved party regarding the transfer of land rights between PT. Bank Jrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk and PT. Maneo Capital Indonesia?

This type of research is classified as a sociological legal research. In normative legal research, the data sources are primary data sources and secondary data sources consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The collection of normative legal research data uses data collection techniques by means of interviews, questionnaires and literature studies. The data obtained through the literature study will be analyzed qualitatively. In drawing conclusions, the author uses deductive thinking methods, namely a way of thinking that draws conclusions from a general statement or proposition into a specific statement.

Keywords: Transfer – Mortgage – Cessie

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya.¹ Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.²

Permasalahan disini adalah hubungan antara peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut dengan tindakan penyerahannya sendiri (*cessie*), peristiwa yang menimbulkan perikatan-perikatan diantara dua pihak, dimana yang satu berkedudukan sebagai kreditur dan pihak lain berkedudukan sebagai debitur. Sehubungan dengan itu adanya akta notaris maupun akta dibawah tangan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi dalam proses pengalihan piutang atas nama. Perjanjian yang telah disepakati meliputi hak dan kewajiban para pihak, serta adanya itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut.³ Akan tetapi keberadaan akta perjanjian pengalihan piutang tersebut belum akan mengikat ataupun akan memberikan akibat hukum apapun juga kepada *cessus* (*debitur*) apabila telah dilakukannya pengalihan

piutang secara *cessie* itu tidak diberitahukan kepada *cessus* (*debitur*) atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui *cessus* (*debitur*).⁴

Ada pihak yang dirugikan yaitu debitur dan pembeli *cessie*,⁵ debitur dirugikan karena tidak adanya itikad baik dari kreditur pertama dalam pemberitahuan peralihan yang dilakukan, dan pembeli *cessie* dirugikan karena si pembeli *cessie* sudah membeli objek hak tanggungan dan telah beralihnya piutang tersebut kepada si pembeli *cessie*, jika sertifikat hak tanggungan tidak terdaftar nama si pembeli *cessie* tersebut maka untuk waktu panjang jika adanya permasalahan seperti si pembeli *cessie* tersebut ingin menjual objek dan sertifikat hak tanggungan nya dikantor lelang, maka kantor lelang menolaknya, karena tidak adanya nama pihak bersangkutan di dalam sertifikatnya. Dalam hal ini si pembeli *cessie* tersebut dirugikan senilai ia membeli hak tanggungan dari pihak penjual *cessie*.⁶ *Cessie* yang dapat dipermainkan apabila dalam transaksinya tidak terdapat pembayaran, transaksi yang demikian sebagai jual beli piutang secara pura-pura.⁷

Debitur dalam permasalahan disini tidak mengetahui adanya peralihan hak tanggungan kepada kreditur yang baru maka debitur merasa tidak mengetahui dan debitur dapat berhak menolak terhadap peralihan para kreditur tersebut, dalam hal ini debitur hanya membayar utangnya kepada kreditur pertama.⁸

Surjandaru mengemukakan bahwa “dalam hal *cessie* diterima *cessus* adalah apabila ia juga dapat menyangkal sahnya

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 306.

² Satrio J, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.14.

³ Widya Padmasari, Tesis: “*Perlindungan Hukum bagi para pihak dalam Pengalihan Piutang (cessie) melalui akta notaris*” (Malang: Universitas Islam Malang, 2010) hlm.2 .

⁴ Rachmad Setiawan dan J Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Nasional Lembaga Legal Reform, Jakarta, 2010, hlm. 1.

⁵ Adri Dyasita, Pengalihan Hak Tagih Secara Cessie dalam Pembiayaan Proyek Konstruksi Pemerintah, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 27, No. 2, Agustus 2018. hlm. 157.

⁶ Wawancara dengan Riyanto tanggal 20 Januari 2021 di Kantor Notaris dan PPAT H. Riyanto S.H.,M.kn.

⁷ *Op.Cit.* Gatot Supramono. hlm. 267.

⁸ Wawancara dengan Sunardi, tanggal 20 Januari 2021 di Kantor Notaris dan PPAT H.Riyanto S.H.,M.kn.

cessie tersebut dan *cessionaris* wajib membuktikannya”.⁹ Berkaitan dengan hal tersebut Ko Tjai Sing berpendapat bahwa “dalam dua hal ini *cessus* harus menyelidiki sah atau tidaknya *cessie*”. Karena apabila ada keraguan lebih baik menunggu keputusan dari hakim. Pembayaran kepada *cessionaris* dalam kasus di atas dapat merugikan *cessus*.¹⁰

Ketentuan Pasal 613 KUHPerdata, keberadaan perjanjian *cessie* yang dibuat baik secara otentik atau dibawah tangan itu belum akan mengikat dan atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana hal tersebut, telah dilakukannya pengalihan piutang secara *cessie* ini tidak diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis tidak diakui atau disetujui debitur. Dengan demikian, kepada kreditur KUHPerdata menganut sistem pengalihan pertama, sedangkan kepada debitur, KUHPerdata menganut sistem pemberitahuan pertama. Artinya kepada *cessie* tersebutlah lebih dahulu diberitahukan kepada debitur. *Cessie* yang tidak dibenarkan oleh hukum yaitu *cessie* yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, *cessie* yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur.¹¹

Berdasarkan uraian yang disampaikan maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti permasalahan dengan judul “**Kajian terhadap Pengalihan Hak Tanggungan yang tidak Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah**”

B. Rumusan Masalah

1. Apa alasannya terjadi peralihan hak atas tanah antara PT. Bank Jrust

Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneco Capital Indonesia?

2. Apa upaya yang dapat dilakukan pihak yang dirugikan terhadap adanya pengalihan hak atas tanah antara PT. Bank Jrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneco Capital Indonesia?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui alasan-alasan terjadinya peralihan hak atas tanah antara PT. Bank Jrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneco Capital Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini berguna bagi penulis sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan penambahan ilmu dan bahan bacaan kepada mahasiswa/i mengenai pengalihan hak tanggungan yang tidak berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

D. Kerangka Teori

Teori adalah serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep. Teori juga merupakan suatu cara guna mengklasifikasi fakta, sehingga kesemua fakta tersebut dapat dipahami sekaligus. Adapun kerangka teori yang akan penulis gunakan sebagai dasar analisa dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Itikad Baik (*Good Faith*)

Immanuel Kant, seorang ahli filsafat Jerman (1724-1820) berpendapat bahwa sesuatu itu yang

⁹ Surjandaru, *Hukum Benda*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1979, hlm. 42.

¹⁰ Ko Tjai Sing, *Rahasia Pekerjaan Dokter dan Advokat*, Gramedia, Jakarta, 1978, hlm. 193.

¹¹ Feronika Y. Yangin, Analisis Hukum Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. IV, No. 5, Juni, 2016. hlm. 80.

secara absolut baik, adalah keinginan baik (*good will*) itu sendiri. Jadi jelas, dalam hal ini pertanyaannya adalah “bagaimana dapat diidentifikasi keinginan baik tersebut?” Kant menjawabnya dengan mengatakan bahwa ada hukum moral yang rasional, yang bisa diidentifikasi berdasarkan akal. Menurut Kant, hukum moral semata-mata merupakan usaha intelektual untuk menemukannya, dengan kata lain tidak diciptakannya. Teoritis hukum memiliki perbedaan pendekatan yang berbeda dalam menganalisis hukum, keadilan dan moral. Ada yang mendukung hubungan hukum, keadilan dan moral, ada yang memisahkannya, tergantung kepada kepercayaan dan nilai masing-masing individu, atau dengan perkataan lain, pembahasan tentang bahasa moral mengenai yang salah dan benar.¹²

E. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual berisikan batasan pengertian, dan/atau definisi istilah-istilah pokok yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian, diantaranya:¹³

1. Kajian adalah hasil dari mengkaji; kata yang perlu ditelaah lebih jauh lagi maknanya karena tidak bisa langsung dipahami oleh semua orang.¹⁴
2. Pengalihan adalah proses, cara, perbuatan mengalihkan; pemindahan; penggantian; penukaran; pengubahan¹⁵

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis yaitu suatu penelitian terhadap efektifitas hukum yang berlaku ataupun

penelitian terhadap identifikasi hukum, hendak melihat kesatuan antara hukum dan masyarakat dengan adanya kesenjangan antar *das sollen* dan *das sein*.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yaitu tempat yang dituju untuk melakukan segala bentuk penelitian yang digunakan untuk kepentingan pengambilan data dan penyelesaian penelitian tersebut. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan penelitian, maka penelitian ini dilakukan di Notaris/PPAT sebagai Pejabat pembuat Akta Hak Tanggungan dan Akta cession, dan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pendaftaran cession.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah sejumlah unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama, misalnya semua polisi yang ada di Indonesia atau jaksa di Indonesia. Populasi adalah kumpulan individu dengan kualitas serta ciri-ciri yang telah ditetapkan.

b. Sampel

Untuk memudahkan dalam penulisan dalam melakukan penelitian maka penulis menentukan sampel, dimana sampel adalah merupakan bagian dari keseluruhan populasi yang akan dijadikan objek penelitian yang dianggap dapat mewakili keseluruhan populasi.

4. Sumber Data

Dalam Penelitian ini penulis membutuhkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan yang sesuai dengan permasalahan.¹⁶ Data hukum yang disajikan dalam penelitian

¹² Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004, hlm. 130-133.

¹³ *Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015, hlm. 9.

¹⁴ Di Akses pada : <https://kbbi.web.id/kaji>, Tanggal 4 Juli 2020, Pukul 21:00 WIB.

¹⁵ Di Akses pada : <https://kbbi.web.id/kaji>, Tanggal 4 Juli 2020, Pukul 21:00 WIB.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2005, hlm. 12.

hukum sosiologis ini diperoleh melalui 2 (dua) bahan hukum yaitu :

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara, metode ini menggunakan cara dengan bertatap muka secara langsung dan memberikan beberapa pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber, wawancara yang dilakukan oleh penulis langsung untuk mengajukan pertanyaan seputar masalah penelitian kepada responden, yaitu dengan teknik wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait untuk keperluan penelitian penulis. Untuk memperlancar proses wawancara tersebut berpedoman kepada pertanyaan-pertanyaan yang telah penulis persiapkan sebelumnya, sehingga diharapkan tidak ada data yang terlewatkan.

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan. Dalam hal ini, analisis yang digunakan adalah analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung. Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

- 1) Hak Penguasaan atas Tanah yang mempunyai wewenang khusus.
 - a) Hak Bangsa Indonesia
Ini menunjukkan suatu hubungan yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan

tanah diseluruh wilayah Indonesia dengan subjeknya adalah bangsa Indonesia. Dalam pasal 1 ayat (1,2, dan 3) UUPA diatur pengaturan mengenai Hak Bangsa Indonesia itu sendiri.¹⁷

Prof. Boedi Harsono memberikan uraian mengenai ketentuan-ketentuan pokok pokok yang terkandung didalam Hak Bangsa Indonesia sebagai berikut:

b) Hak Menguasai Negara

Negara dalam hal ini tidak menjadi pemegang hak, melainkan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak-hak sebagai berikut:¹⁸

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan dan pemeliharaan
 - b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai oleh subjek hukum tanah
 - c. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai tanah
- #### c) Hak Ulayat Pada Masyarakat Adat

Hubungan hukum yang terdapat antara masyarakat hukum adat dengan tanah lingkungannya. Hak Ulayat oleh pasal 3 UUPA diakui dengan ketentuan:¹⁹

- a. Sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
 - b. Pelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional.
- #### 2) Hak Penguasaan Atas Tanah yang memberi kewenangan yang bersifat umum (Hak Perorangan atas Tanah)

¹⁷ Arie S Hutagalung, *Asas-Asas Hukum Agraria*, UI Press, Jakarta, 2001, hlm.26

¹⁸ Arie S Hutagalung, *Op Cit*, hlm.26

¹⁹ *Ibid*, hlm.26

a) Hak Atas Tanah

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang hak milik yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak milik mempunyai unsur-unsur :

a) Turun-temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

b) Hak Guna Usaha

Ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.

Ada batasan-batasan tertentu untuk hak guna usaha yaitu:

- 1) Luas tanah minimal 5 hektar dan paling banyak adalah 25 hektar (Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah)

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan

melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.²⁰ Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya di bebaskan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.²¹

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :²² “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah.”

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

²⁰ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, 2008, hlm 69.

²¹ *Ibid*, hlm.71

²² Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, hlm.5

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah :

“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 PokokPokok 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 lainnya.”

BAB III GAMBARAN LOKASI PENELITAN

A. Gambaran Umum Tentang PT. Bank Jtrust Indonesia, Tbk

Bank JTrust Indonesia Tbk (J Trust Bank) (BCIC) didirikan 30 Mei 1989 dengan nama PT Bank Century Intervest Corporation dan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1990. Kantor pusat BCIC berlokasi di Gedung Sahit Sudirman Center, Lt. 33, Jln Jend Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10220 – Indonesia. Bank JTrust memiliki 21 kantor cabang dan 20 kantor cabang pembantu.²³

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bank JTrust Indonesia Tbk, adalah J Trust Co. Ltd dengan persentase kepemilikan sebesar 95,87%. Bank JTrust Indonesia Tbk melakukan penggabungan (merger) dengan Bank Danpac Tbk dan Bank Pikko Tbk dalam bulan Oktober 2004. Saat, merger Bank JTrust Indonesia Tbk masih bernama Bank CIC International

Tbk (bank yang menerima penggabungan).

B. Gambaran Umum Tentang PT. Asuransi Sinar Mas

PT Asuransi Sinar Mas berdiri sejak tanggal 27 Mei 1985 dan kini merupakan salah satu perusahaan asuransi umum terbesar di Indonesia dari sisi Gross Premium Written. Sebagai wujud komitmen untuk memberikan kemudahan bagi para nasabahnya, Asuransi Sinar Mas memberikan layanan melalui website, 24 Hour Customer Care, dan Call Center. Selain itu, Asuransi Sinar Mas juga memiliki jaringan pemasaran yang luas di seluruh Indonesia dengan Total Jaringan Pemasaran per Desember 2014 adalah 211 terdiri dari 30 Kantor Cabang, 3 Kantor Cabang Syariah, 71 Kantor Pemasaran dan 107 Marketing Point.²⁴

Asuransi Sinar Mas memiliki banyak variasi produk untuk melindungi asset/property, kesehatan dan diri nasabah baik nasabah individu maupun nasabah perusahaan. Asuransi ini juga telah berhasil meraih berbagai macam penghargaan prestisius seperti Indonesia Brand Champion Award 2011, The Best Customer Choice of Car Insurance dan The Most Popular Brand of Car Insurance, The Best Insurance Award versi Majalah Media Asuransi dengan ekuitas di atas Rp 750 miliar, Best General Insurance 2012 Dengan Ekuitas Rp750 Miliar Keatas dari Insurance Awards 2012, The Best “General Insurance“ untuk kategori Non Listed Company - Asset > 200 Milyar dari Indonesia Insurance Award 2013 dan juga The Best General Insurance Company dari Indonesia Insurance Consumer Choice Award 2014.

C. Gambaran Umum Tentang PT. Maneco Capital Indonesia

Maneco Capital Indonesia merupakan suatu Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas dengan nomor register 79/18018 diterbitkan

²³<http://britama.com/index.php/2013/05/sejarah-dan-profil-singkat-bcic/>, diakses pada Rabu, 23 Juni 2021

²⁴<https://www.asura.co.id/blog/mengenal-profil-asuransi-sinar-mas> diakses pada hari Rabu, 23 Juni 2021

padat tahun 2018, beralamat di gedung The East Tower 9TH Floor, Unit 02A, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gede Agung, Kav.E3.3-No.1, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan.²⁵ PT. Maneo Capital Indonesia bergerak dibidang barang dan jasa yang melaksanakan kegiatan :

- a. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang perdagangan yang berhubungan dengan properti yaitu penjualan dan pembelian tanah, bangunan-bangunan, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit apartemen, ruangan kondominium, gudang serta ruangan kantor,

D. Gambaran Umum Tentang PT. JTrust Investments Indonesia

PT. JTrust Investments Indonesia, adalah anak perusahaan dari JTrust Co. Ltd., perusahaan yang terdaftar di bursa saham Jepang. JTust Co. Ltd., merupakan perusahaan yang bergerak dibidang keuangan yang tersebar di berbagai negara. Berbekal pengalaman sebagai perusahaan finansial yang terpercaya di berbagai negara seperti Jepang, Korea Selatan, Indonesia, Mongolia, Kamboja, dan Singapura. J Trust Group terus berusaha memperluas lini bisnisnya di seluruh Asia.²⁶

E. Gambaran Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

KANTOR NOTARIS & PPAT MARTINA SH, Suatu Kantor Notaris yang beralamat di Jalan Rasamala No.24, Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11430.

KANTOR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MELLY TRI YENNI ALIDIN, suatu Kantor PPAT yang beralamat di Jalan Bintara No.14H, Kota Pekanbaru.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.²⁷

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.²⁸ Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.²⁹

Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah

²⁵<https://iditrix.com/maneo-capital-indonesia/479917/> diakses pada hari Rabu, 23 Juni 2021

²⁶<https://www.jtii.co.id/profil-perusahaan/> diakses pada hari Rabu, 23 Juni 2021

²⁷ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

²⁸ Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

²⁹ Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Tanggungan atas tanah antara PT. Bank Jruat Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneo Capital Indonesia

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 (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap krediturkreditur lain.³⁰

Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan

hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;

- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Hak Tanggungan dapat beralih atau dialihkan: karena adanya cessie, subrogasi, pewarisan, atau penggabungan serta peleburan perseroan. Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUHT (Undang-undang hak tanggungan) berbunyi: *“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Selanjutnya Pasal 613 ayat 2 KUH Perdata berbunyi :“Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.”*

Di dalam praktek, pemberian Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank selaku kreditor kepada nasabah selaku debitor, yang perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

Dalam proses cessie ini, tindakan penyerahan tidak berdiri sendiri, tindakan tersebut selalu merupakan konsekuensi lebih lanjut dari suatu peristiwa hukum, yang mewajibkan orang untuk menyerahkan sesuatu. Hubungan hukum yang mewajibkan adanya penyerahan disini disebut sebagai hubungan hukum obligatoir, yang bisa timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang. Hubungan hukum obligatoir dalam proses cessie termasuk yang timbul dari perjanjian karena

³⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

muncul karena diperjanjikan antara para pihak. Kita ketahui suatu perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.³¹

Peristiwa yang menjadi dasar penyerahan yang disebut peristiwa perdata atau *rechtstitel* adalah peristiwa yang menimbulkan perikatan- perikatan diantara dua pihak, dimana yang satu berkedudukan sebagai kreditur dan pihak lain berkedudukan sebagai debitur. Jadi peristiwa perdata (*rechtstitel*) tersebut adalah hubungan obligatoir yang menjadi dasar *cessie*. Dalam permasalahan ini, *rechtstitel* atau peristiwa perdata yang menjadi dasar *cessie* dikenal dengan nama perjanjian jual beli dan pengalihan piutang.

B. Upaya pihak yang dirugikan terhadap pengalihan hak Tanggungan atas tanah antara PT. Bank Jtrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneo Capital Indonesia

Dan perjanjian pemberian jaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit itu juga tetap berlaku. Apabila suatu piutang yang dialihkan itu timbul dari suatu perjanjian kredit dan dijamin dengan hak tanggungan, maka jika kredit tersebut dialihkan oleh kreditur dengan cara *cessie*, hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit yang dimaksud.

Permasalahan muncul ketika tata cara atau proses penjualan piutang tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum yang ada, sehingga dapat merugikan debitur maupun kreditur. Dalam hal ini Sunardi selaku Debitur merasa dirugikan akibat pengalihan hak tanggungan atas tanah yang dilakukan oleh PT. Bank Jtrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneo

Capital Indonesia dan PT. Jtrust Invesment Indonesia. Adapun upaya yang telah dilakukan Sunardi selaku Debitur adalah :

1. Konfirmasi Kepada Badan Pertanahan Setempat

Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh Sunardi selaku Debitur atau pihak yang dirugikan pertama melakukan konfirmasi dan meminta bukti pendaftaran peralihan hak tanggungan ke pihak Badan Pertanahan setempat, apakah hak tanggungan yang melekat kini pada kreditor pertama dan selanjutnya telah didaftarkan kepada kantor pertanahan atau tidak didaftarkan. Jika pengalihan piutang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya yaitu tidak didaftarkan pada kantor pertanahan setempat maka kreditor pertama dan selanjutnya tidak memiliki hak atas jaminan dalam utang piutang Sunardi.

Berdasarkan keterangan dari Sunardi selaku Debitur, bahwa Sunardi mengungkapkan “tidak mengetahui peralihan piutang tersebut dan telah mencoba melakukan konfirmasi mencari bukti kepada kreditur terkait adanya peralihan piutang tersebut, menurut pihak kreditur peralihan piutang sudah dilakukan sesuai ketentuan dan sedang proses pendaftaran.”³²

Pihak Badan Pertanahan setempat juga memberikan keterangan terkait peralihan hak atas tanah pada hak tanggungan tersebut yang menyatakan : bahwa pihak BPN belum menerima permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada hak tanggungan atas nama Sunardi, PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.³³

³¹ Widya Padmasari, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris”. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 2 Nomor 2 Agustus 2018 hlm. 267

³² Wawancara dengan Bapak Sunardi, selaku Debitur PT. Bank Jtrust Indonesia, Tbk

³³ Wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Tanah pada BPN Kota Pekanbaru juga menambahkan, bahwa BPN hanya sebagai instansi pendaftaran tanah atau administrasinya saja, walaupun terjadi keterlambatan pendaftaran hak tanggungan BPN tetap memprosesnya dan jika terdapat permasalahan antara pihak debitur dan kreditur, permasalahan ini dikembalikan lagi kepada kedua belah pihak atau pihak notarisnya”.³⁴

Lebih lanjut Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Tanah BPN Kota Pekanbaru juga menyarankan para pihak untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah, atau dengan membuat surat persetujuan peralihan (*cessie*) tersebut yang ditandatangani seluruh pihak sebagai bukti ke BPN.³⁵ Pendaftaran pengalihan hak tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru akibat adanya *cessie*, tidak perlu dilakukan royalti hak tanggungan terlebih dahulu untuk kemudian didaftarkan hak tanggungan baru lagi. Karena dengan *cessie*, walaupun utang debitur menjadi telah lunas pada kreditur lama, akan tetapi belum lunas pada kreditur baru. Sehingga dapat dikatakan utang debitur belum berakhir, sedangkan royalti baru dapat dilakukan bilamana utang debitur telah lunas dan utang piutang dapat dinyatakan berakhir. Oleh karena itu, kreditur baru cukup memberitahukan pada Kantor Pertanahan dengan mendaftarkan peralihan hak tanggungan dari kreditur lama untuk atas nama dirinya.³⁶ Sehingga hak dan kewajiban kreditur lama secara hukum beralih kepada kreditur baru. Tetapi, ada kewajiban bagi kreditur baru untuk mendaftarkan pengalihan piutang yang terjadi karena *cessie* tersebut kepada Kantor Pertanahan.

³⁴ Wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

³⁵ Wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

³⁶ Wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peralihan hak Tanggungan atas tanah secara *cessie* antara PT. Bank Jtrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk dan PT. Maneo Capital Indonesia tidak sesuai ketentuan UUHT karena pertama tidak adanya pemberitahuan kepada debitur terkait *cessie*. Dalam *cessie*, hukum mewajibkan kepada pihak Kreditur untuk memberitahukan kepada Debitur atau secara tertulis disetujui dan diakui oleh Debitur (Pasal 613 ayat 2 KUHPdata). Selain itu peralihan tersebut juga tidak didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Secara yuridis tidak terpenuhinya unsur pemberitahuan dan pendaftaran peralihan hak tanggungan atas hak tanah ini menyebabkan peralihan piutang dianggap belum terjadi. *Cessie* tidak memiliki akibat bagi Sunardi selaku debitur sebelum *cessie* tersebut diberitahukan kepada Sunardi selaku debitur atau disetujui Sunardi secara tertulis atau diakuinya sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPdt Kelalaian dalam pemberitahuan kepada Sunardi selaku debitur berakibat bahwa pembayaran tagihan yang dilakukan oleh Sunardi selaku debitur kepada Kreditur lama atau tetap sah.
2. Upaya Sunardi selaku Debitur yang dirugikan terhadap peralihan hak tanggungan atas hak tanah secara *cessie* antara PT. Bank Jtrust Indonesia Tbk, PT. Asuransi Sinar Mas Tbk, PT. Maneo Capital Indonesia dan PT. Jtrust Investment Indonesia. pertama pihak debitur melakukan konfirmasi kepada pihak BPN setempat, kedua mengajukan permohonan mengajukan permohonan *rescheduling*, *rekonditioning* dan *restrukturing* kredit.

B. Saran

1. Pemerintah hendaknya memberikan edukasi dan pemahaman kepada masyarakat sebagai pelaku usaha maupun perseorangan mengenai pelaksanaan *cessie*. Sehingga pelaku

usaha dan masyarakat memahami bagaimana pelaksanaan cessie yang harus tunduk kepada aturan hak tanggungan. Selain itu hendaknya cessie dapat diatur secara lebih jelas di dalam buku ke tiga KUHPerdara sebagaimana subrogasi dan novasi. Hal ini dikarenakan cessie tidak hanya mengenai hal penyerahan suatu kebendaan tidak bertubuh saja melkuainkan juga berkaitan erat dengan hal mengenai perikatan.

2. Apabila telah melakukan suatu jual beli piutang dengan objek jaminan yang pengikatannya berupa hak tanggungan seharusnya melakukan pendaftaran peralihan jaminan ke Kantor Pertanahan agar kreditur kedua, ketiga dan seterusnya mendapatkan kepastian pemenuhan hak dan terwujudnya tertib administrasi pertanahan. Bila tidak dilakukan pendaftaran maka bagi debitur dan kreditur yang baru objek jaminan masih dalam penguasaan kreditur pertama atau kreditur awal.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amirin, Tatang M, 1995, *Menyusun Rencana Penelitian*, Cet.3, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Asshofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Chidir, Ali, 1980, *Hukum Benda*, Tarsito, Bandung.
- Badrulzaman, Mariam Darus, 1996, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2015, *Sistem hukum benda Nasional*, Alumni, Bandung.
- _____, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung.

- Gautama, Sudargo, 1997, *Kontrak Dagang Internasional*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Budi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Cet. Ke-5, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 2*, Djembatan, Jakarta.
- Hutagalung, Arie S, 2001, *Asas-Asas Hukum Agraria*, UI Press, Jakarta.
- Harun, Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Hasan, Djuhaendah dan Salmidjas Salam, 2000, *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta.
- HFA, Vollmar, 1990, *Hukum Benda Menurut KUHPerdara*. Cet.2. Tarsito, Bandung.
- Iriawan, Wawan, 2005, *Cessie: Piutang Kredit, Hak dan Perlindungan Bagi Kreditur Baru*, Djambatan, Jakarta.
- J, Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1986, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kahmad, Dadang, 2000, *Metode Penelitian Agama*, CV Pustaka Setia, Bandung.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, 1992, Yogyakarta.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Ngani, Nico, 2012, *Metodologi Penelitian dan Penelitian Hukum*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Prodjodikoro, Wiryo, 2006, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.
- Parlindungan, A. P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung. Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia; Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rajagukguk, Erman, 1995, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Daerah Kebutuhan Hidup*, Chandra Pratama, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Setiawan, Rachmad dan J Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Nasional Lembaga Legal Reform, Jakarta.
- Sjahdaini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan)*. Alumni. Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- _____, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2005, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Cet. 1, Kencana, Jakarta.
- Supramono, Gatot, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Supranto, J, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Surjandaru, 1979, *Hukum Benda*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang Indonesia*; USU Press, Medan.
- Usman, Rachmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Usman, Rachmadi, 2013, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Wahid, Muctar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta.
- Zimmerman, Reinhard and Simon Whittaker, 2012, *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge University Press.
- B. Jurnal/Kamus/Artikel/Karya Ilmiah**
- Andiyaningsih, Dessy, 2018, *Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara*, Jurnal Akta, Vol 5 No 1 Maret 2018, Semarang

- Adi Purnama Sriada, I Wayan, 2016, Tesis: *"Tanah sebagai Jaminan Utang dalam Perjanjian Utang Piutang pada Lembaga Perkreditan Desa di Kabupaten Gianyar"* Universitas Udayana,, Denpasar.
- Aulia, Gita Permata dan Endang Sri Kawuryan, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan, *Jurnal Transparansi Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Januari.
- Cindawati, 2014, Prinsip Good Faith (Itikad Baik) Dalam Hukum Kontrak Bisnis Internasional, *MIMBAR HUKUM* Volume 26, Nomor 2, Juni.
- Dyasita, Adri, 2018, Pengalihan Hak Tagih Secara Cessie dalam Pembiayaan Proyek Konstruksi Pemerintah, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 27, No. 2, Agustus.
- H, Donald et.al, 2019, Agreement and plan of corporate separation and reorganization, *Jurnal West Law*, September.
- Harinata, Surya, 2014, Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT oleh PPAT, *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Volume 3, Nomor. 2, Maret
- Hasibuan, Effendy, 1997, "Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, *Laporan Penelitian*, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, Jakarta.
- Julianita Koto, Sri Eni, 2020, Pengalihan Kreditur Melalui Cessie Studi Kasus Pada Koperasi Simpan Pinjam Indosurya, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Melati S, Harum, 2010, Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan, *Tesis* Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ming W. Chin, Rebecca A. Wiseman. Consuelo Maria Callahan and David A. Lowe *"Contractual Arbitration"*, Employment Litigation, Cal. Prac. December 2019, *Jurnal Westlaw*, <https://1.next.westlaw.com>, pada tanggal 28 April 2021, dan diterjemahkan oleh Google Translate.
- Mudjiono, 2007, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, *Jurnal Hukum* No. 3 Vol.14, Jakarta.
- Nefi, Arman dan Adiwarmarman, 2008, Metode Pengalihan Kredit Sindikasi, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 38 No. 3 Juli-September.
- Padmasari, Widya, 2010, Tesis: *"Perlindungan Hukum bagi para pihak dalam Pengalihan Piutang (cessie) melalui akta notaris"* Universitas Islam Malang. Malang.
- _____, 2018, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Akta Notaris, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 2 Nomor 2 Agustus.
- Pedoman Penulisan Skripsi*, 2015, Fakultas Hukum Universitas Riau
- Poerwadarminta, W.J.S, 1984, *Kamus Umum bahasa Indonesia*, Jakarta.
- Yangin, Feronika Y, 2016, Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. IV, No. 5, Juni.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang tentang Penetapan Undang Undang Darurat tentang Pemindahan Hak atas Tanah dan Barang – barang Tetap yang lainnya yang Bertakluk Kepada Hukum Eropa (Undang – undang Darurat nomor 1 tahun 1952) sebagai Undang Undang, UU Nomor 24

Tahun 1954, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1953 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952 untuk pemungutan pajak verponding pada tahun-tahun 1953.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.
Ketentuan Konversi UUPA.

D. Website :

<https://www.hukumhukum.com/2014/08/aspek-hukum-cessie-dan-subrogasi.html>, diakses pada tanggal 20- juni-2021

<http://britama.com/index.php/2013/05/sejarah-dan-profil-singkat-bcic/>, diakses pada Rabu, 23 Juni 2021

<https://www.asura.co.id/blog/mengenal-profil-asuransi-sinar-mas> diakses pada hari Rabu, 23 Juni 2021

<https://iditrix.com/maneo-capital-indonesia/479917/> diakses pada hari Rabu, 23 Juni 2021

<https://www.jtii.co.id/profil-perusahaan/> diakses pada hari Rabu, 23 Juni 2021

<https://kbbi.web.id/kaji>, diakses pada tanggal 4 Juli 2020 , Pukul 21:00 WIB.