

**AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK TAGIH OLEH DEVELOPER  
MELALUI MEKANISME CESSIE TANPA PERSETUJUAN PEMBELI  
UNIT APARTEMEN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBANNYA  
BERDASARKAN PASAL 613 KUHPERDATA**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu S1 Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh :

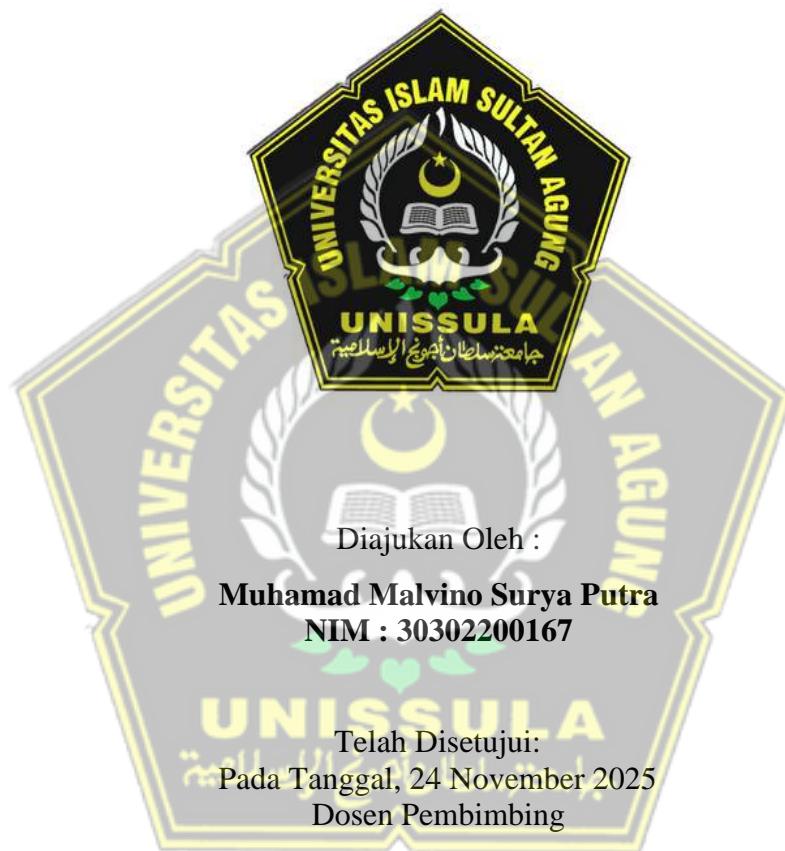
**Muhamad Malvino Surya Putra**

**NIM: 30302200167**

**PROGRAM STUDI S.1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

## HALAMAN PERSETUJUAN

**AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK TAGIH OLEH DEVELOPER  
MELALUI MEKANISME CESSIE TANPA PERSETUJUAN PEMBELI  
UNIT APARTEMEN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBANNYA  
BERDASARKAN PASAL 613 KUHPERDATA**



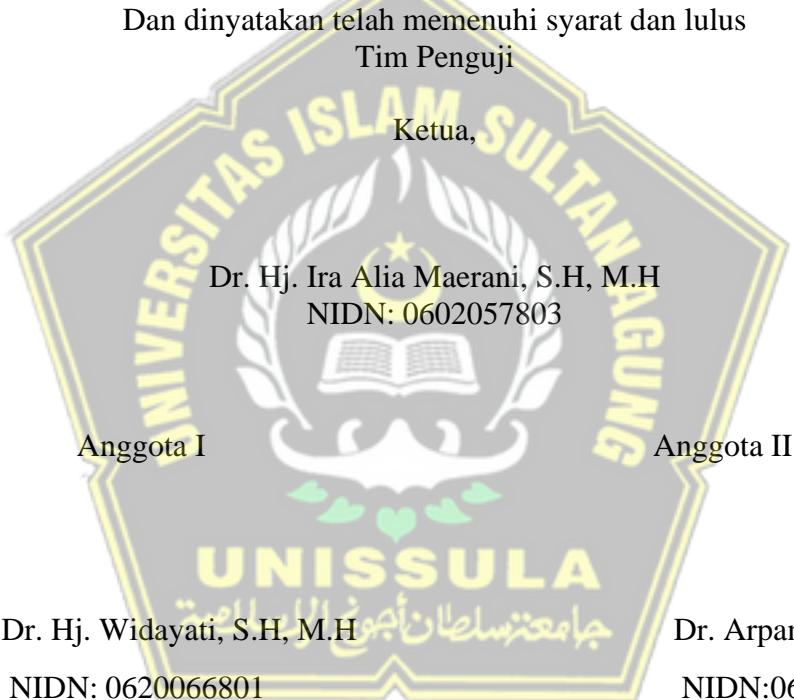
**Dr. Arpangi, SH, M.H**  
NIDN : 0611066805

## HALAMAN PENGESAHAN

### AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK TAGIH OLEH DEVELOPER MELALUI MEKANISME CESSIE TANPA PERSETUJUAN PEMBELI UNIT APARTEMEN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBANNYA BERDASARKAN PASAL 613 KUHPERDATA

Diarsipkan dan disusun oleh:  
**MUHAMAD MALVINO SURYA PUTRA**  
**NIM : 30302200167**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal, 27 November 2025  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus  
Tim Penguji



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
**NIDN: 06-2004-6701**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

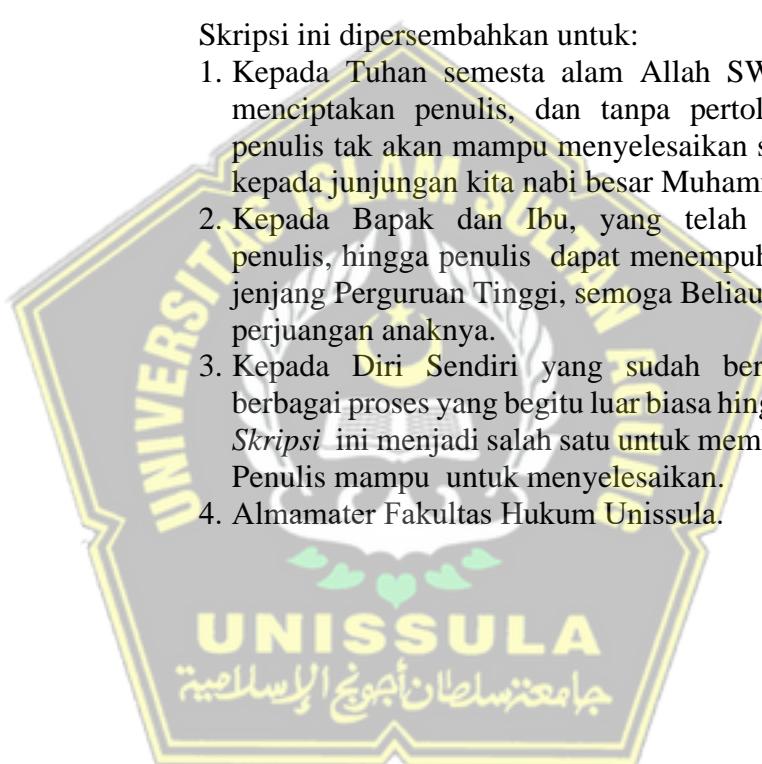
### Motto:

لَا يَكْفُفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعُهَا

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya".  
(QS. Al-Baqarah: 286)

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Kepada Tuhan semesta alam Allah SWT yang sudah menciptakan penulis, dan tanpa pertolongannya juga penulis tak akan mampu menyelesaikan skripsi ini, serta kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW.
2. Kepada Bapak dan Ibu, yang telah mengupayakan penulis, hingga penulis dapat menempuh pendidikan ke jenjang Perguruan Tinggi, semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
3. Kepada Diri Sendiri yang sudah berhasil melewati berbagai proses yang begitu luar biasa hingga ke tahap ini. Skripsi ini menjadi salah satu untuk membuktikan bahwa Penulis mampu untuk menyelesaikan.
4. Almamater Fakultas Hukum Unissula.



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

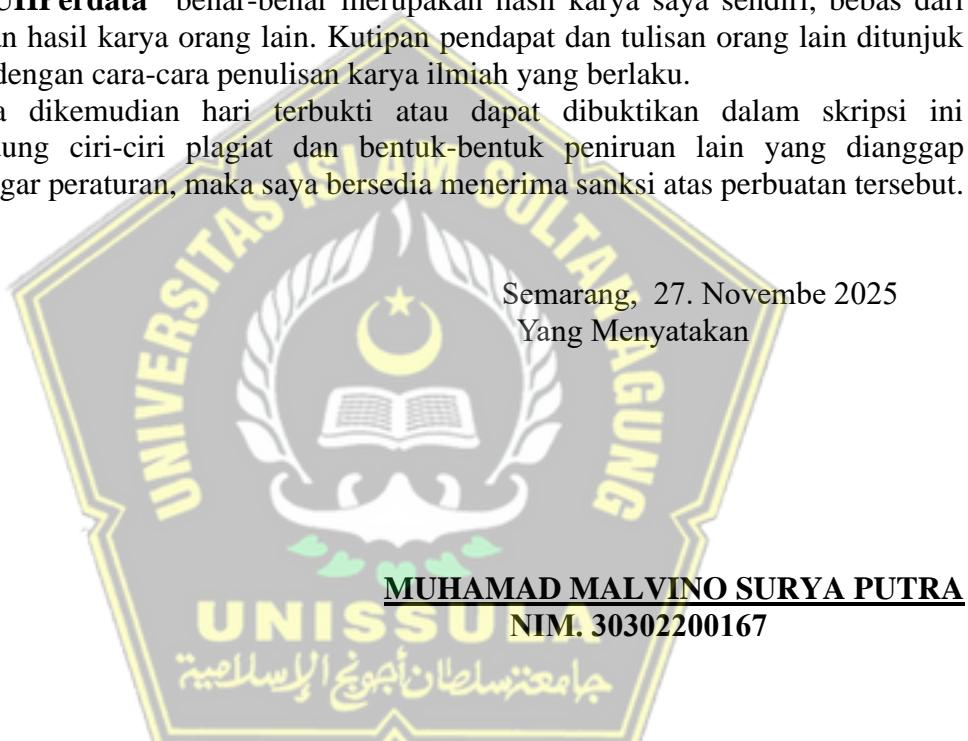
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhamad Malvino Surya Putra  
NIM : 30302200167  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "**Akibat Hukum pengalihan Hak Tagih Oleh Developer Melalui Mekanisme Cessie Tanpa Persetujuan Pembeli Terhadap Hak Dan Kewajibannya Berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata**" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27. Novembe 2025  
Yang Menyatakan



## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhamad Malvino Surya Putra  
NIM : 30302200167  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“Akibat Hukum pengalihan Hak Tagih Oleh Developer Melalui Mekanisme Cessie Tanpa Persetujuan Pembeli Terhadap Hak Dan Kewajibannya Berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata.”** Dan menyetujuinya menjadi hak Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 November 2025

Yang Menyatakan

MUHAMAD MALVINO SURYA PUTRA

NIM. 30302200167

## KATA PENGANTAR

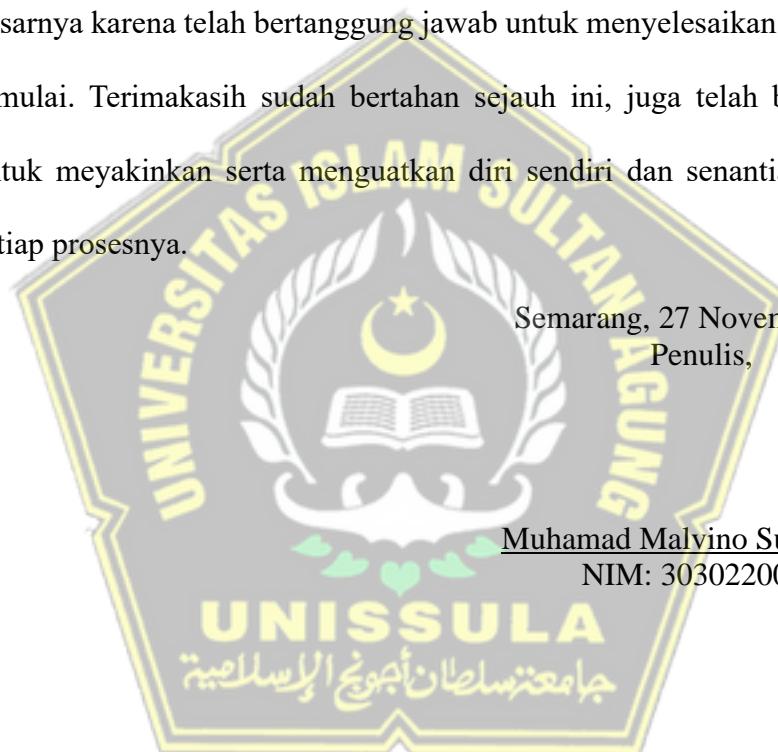
Puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Akibat Hukum pengalihan Hak Tagih Oleh Developer Melalui Mekanisme Cessie Tanpa Persetujuan Pembeli Terhadap Hak Dan Kewajibannya Berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata.” Berkat ridho Allah SWT serta dukungan dari banyak pihak, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan guna menjadi salah satu syarat kelulusan untuk mencapai derajat S1 Sarjana Hukum. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, semoga kita semua senantiasa mendapatkan syafaat dari beliau.

Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada orang tua penulis. Yang selalu berjuang disetiap tetes keringat dengan tulus untuk kehidupan penulis. Setiap rupiah yang beliau relakan bukan hanya biaya, tapi bukti cinta yang tak pernah berhenti mengalir. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan tinggi, Namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi untuk selalu bangkit dalam menghadapi kerasnya kehidupan, memberikan dukungan, serta memberikan do'a yang sangat luar biasa sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya. Semoga sehat selalu dan panjang umur. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto.,S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu. Dr. Hj. Widayati.,S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo.,S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis.,S.H.,M.H, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H.,M.H, selaku sekretaris prodi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H selaku Sekertaris Prodi II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing saya yang telah membimbing penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.
9. Bapak Dr. Arpangi, S.H.,M.H. selaku Dosen Wali saya di Fakultas Hukum yang telah membimbing dan memberi saran dan nasehat selama proses perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mendidik dan mengarahkan penulis selama duduk di bangku perkuliahan, dan seluruh staff perpustakaan, bagian pendidikan yang membantu dalam penyusunan penulisan skripsi ini.
11. Seluruh karyawan staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

12. Kepada kedua orang tua Penulis yang telah memberikan kasih sayang, semangat dan motivasi, serta selalu ada disaat penulis membutuhkan pertolongan. Meskipun mungkin terlihat sederhana, hal ini sangatlah berarti bagi penulis untuk terus maju.
13. Terakhir, terimakasih kepada diri saya sendiri yang memiliki impian besar, yaitu diriku sendiri Muhamad Malvino Surya Putra. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terimakasih sudah bertahan sejauh ini, juga telah berusaha keras untuk meyakinkan serta menguatkan diri sendiri dan senantiasa menikmati setiap prosesnya.



## ABSTRAK

Skripsi ini membahas akibat hukum dari pengalihan hak tagih oleh developer properti kepada pihak ketiga melalui mekanisme cessie tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada pembeli unit apartemen sebagai debitur. Penelitian yang menggunakan metode yuridis normatif ini berfokus pada analisis hak dan kewajiban para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, berdasarkan norma hukum positif yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum para ahli, asas hukum, dan putusan pengadilan yang relevan dengan subjek penelitian. Pendekatan hukum normatif digunakan untuk mengkaji akibat hukum pengalihan hak tagih oleh pengembang melalui mekanisme pengalihan tanpa persetujuan pembeli rumah, terkait hak dan kewajibannya berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan terkait lainnya.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa meskipun perjanjian cessie antara developer (cedent) dan pihak penerima (cessionaris) sah secara formal berdasarkan asas kebebasan berkontrak, pengalihan tersebut baru memiliki kekuatan mengikat terhadap debitur setelah adanya pemberitahuan resmi atau persetujuan tertulis darinya. Tanpa pemberitahuan ini, pembeli berhak tetap melakukan pembayaran kepada developer dan pembayaran tersebut dianggap sah, sehingga melindungi debitur dari tuntutan pihak penerima cessie. Di sisi lain, praktik cessie diam-diam ini berpotensi melanggar asas itikad baik dan prinsip perlindungan konsumen, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Simpulan dari penelitian ini menegaskan pentingnya pemberitahuan sebagai syarat formal untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan. Oleh karena itu, disarankan agar developer dan lembaga keuangan senantiasa menerapkan transparansi, serta bagi pembeli untuk lebih cermat dalam memahami klausul kontrak. Bagi regulator, diperlukan pengaturan yang lebih tegas untuk melindungi posisi debitur dalam transaksi properti yang kompleks.

**Kata Kunci:** Cessie, Pengalihan Hak Tagih, Developer, Pembeli Apartemen, Pasal 613 KUHPerdata.

## **ABSTRACT**

*This thesis discusses the legal consequences of the transfer of receivable rights by property developers to third parties through the cessie mechanism without the consent or notification of the apartment unit buyer as the debtor. Using a normative juridical method, this research focuses on analyzing the rights and obligations of the parties based on the provisions of Article 613 of the Indonesian Civil Code.*

*This research uses a normative legal approach, based on applicable positive legal norms. This approach is carried out by reviewing and analyzing laws and regulations, legal doctrines of experts, legal principles, and court decisions relevant to the research subject. The normative legal approach is used to examine the legal consequences of the transfer of collection rights by developers through a transfer mechanism without the consent of home buyers, related to their rights and obligations under Article 613 of the Civil Code and other related regulations.*

*The results reveal that although the cessie agreement between the developer (cedent) and the receiving party (cessionaris) is formally valid based on the principle of freedom of contract, the transfer only becomes legally binding on the debtor after official notification or their written consent is obtained. Without this notification, the buyer retains the right to make payments to the developer, and such payments are considered valid, thus protecting the debtor from claims by the cessie recipient. On the other hand, this clandestine cessie practice potentially violates the principle of good faith and consumer protection, creating legal uncertainty for the buyer. The study concludes by emphasizing the importance of notification as a formal requirement to ensure legal certainty and justice. Consequently, it is recommended that developers and financial institutions consistently practice transparency, and buyers should be more vigilant in understanding contract clauses. For regulators, more stringent regulations are needed to protect the debtor's position in complex property transactions.*

**Keywords:** Cessie, Transfer of Receivable Rights, Developer, Apartment Buyer, Article 613 Indonesian Civil Code.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMAHAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH ....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	10
1. Metode Pendekatan .....	10
2. Spesifikasi Penelitian.....	11
3. Jenis dan Sumber Data .....	12
4. Metode Pengumpulan Data .....	13
5. Metode Analisis Data .....	14
G. Sistematika Penulisan.....	15
A. Hukum Perikatan.....	17
1. Tinjauan Umum Perikatan.....	17
2. Sumber Perikatan.....	19
B. Cessie .....	21
1. Pengertian Cesssie .....	21
2. Syarat Sah Cessie .....	25

3. Akibat Hukum Cessie.....	29
4. Perbandingan Dengan Sistem Hukum Asing .....	31
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	32
1. Definisi Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Perdata.....	32
2. Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkotrak dan Perlindungan Hukum .....	33
D. Pengalihan Hak Tagih Dalam Perspektif Islam .....	36
1. Pengertian Al-Hiwalah .....	36
2. Dasar Hukum AL-Hiwalah.....	38
<b>BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Analisis Umum Pengalihan Hak Tagih Dengan Mekanisme Cessie Tanpa Persetujuan Debitur.....	41
B. Hak dan Kewajiban Pembeli Sebagai Debitur dalam Mekanisme Cessie yang Dilakukan oleh Kreditur Awal.....	46
1. Hak dan Kewajiban Dalam Perspektif Hukum Perikatan .....	46
2. Hak Pembeli Sebagai Debitur Dalam Mekanisme Cessie.....	48
3. Kewajiban Pembeli Sebagai Debitur.....	51
C. Analisis Cessie Tanpa Persetujuan Pembeli Dengan Asas Kebebasan Berkotrak.....	53
D. Perlindungan Hukum Bagi Debitur.....	58
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
A. Simpulan .....	67
B. Saran.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia pada dasarnya memerlukan sebuah tempat untuk dapat hidup didalamnya. Tempat tersebut yang nantinya akan dapat membuat seorang tersebut dapat merasakan kenyamanan hidup dan terjaminnya kehidupan. Tempat tersebut berupa rumah atau tempat tinggal yang layak untuk ditempati. Pada era yang sudah sangat maju sekarang, sangat banyak pilihan tempat tinggal yang dapat dihuni dan disesuaikan dengan kebutuhan semua orang. Salah satu contohnya adalah apartemen.

Perkembangan sektor properti, khususnya penjualan apartemen, seringkali melibatkan mekanisme pembiayaan yang kompleks. Banyak *developer* menggunakan sistem pengalihan hak tanggungan untuk meningkatkan likuiditas proyek mereka, dengan mengalihkan hak tagih cicilan atau utang dari pembelian apartemen kepada pihak ketiga (misalnya, bank atau lembaga keuangan). Praktik ini memungkinkan pengembang mendapatkan dana baru dengan menjual piutang tersebut. Namun, jika pengalihan piutang dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan pembeli, sebagai debitur, akan timbul permasalahan hukum yang serius terkait keabsahan pengalihan hak tanggungan dan dampaknya terhadap hak dan kewajiban pembeli. Dalam konteks ini, penting untuk mengkaji ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pengalihan hak tanggungan. Dalam konteks ini

dejaskan pada Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pemindahan piutang atas nama harus dilakukan dengan mekanisme membuat akta otentik atau akta di bawah tangan yang disebut dengan akta cessie, di mana hak-hak atas kebendaan itu dipindahkan kepada pihak ketiga sebagai penerima pemindahan piutang.<sup>1</sup> Lebih lanjut, ayat (2) menetapkan bahwa pemindahan puitang tidak memiliki akibat hukum bagi debitur kecuali telah diberitahukan kepada debitur atau disetujui dan diakui secara tertulis. Oleh karena itu, tiga unsur harus dipenuhi dalam cessie meliputi pembuatan akta (dibawah tangan/diatas tangan); pengalihan hak-hak yang melekat pada tagihan debitur kepada pihak yang menerima pengalihan; dan cessie hanya memiliki akibat hukum bagi debitur jika telah diberitahukan kepada debitur atau disetujui dan diakui secara tertulis.<sup>2</sup>

*Cessie* merupakan pengalihan suatu tagihan atau utang dari satu kreditur (*cedent*) ke kreditur lain (*cessionary*) selama perjanjian utang yang mendasarinya antara debitur (*cessus*) dan kreditur asal tetap berlaku.<sup>3</sup> Menurut Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, istilah *cessie* diartikan sebagai pengalihan piutang dari seorang kreditur kepada kreditur lain, sehingga memberikan hak tagih kepada mereka. Pasal ini mengatur bahwa pengalihan piutang harus dilakukan dengan akta umum (otentik atau di bawah tangan) dan hanya sah bagi debitur jika debitur tersebut telah diberitahu atau

---

<sup>1</sup> Hanifah Indriyani Anhar, 2024, ‘Keabsahan Akta Pengalihan Piutang (Cessie Sebagian) yang Digunakan Cendent untuk Memohon Pailit Cessus’, *Jurnal Pustaka Nusantara Multidisplin*, 2.2, hal 3.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 3.

<sup>3</sup> Soeharnoko dan Endah Hartati., 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Jakarta: Kencana.

memperoleh persetujuannya. Namun demikian, pengalihan ini akan hanya berlaku untuk tagihan yang telah ada dan membutuhkan pengakuan dan persetujuan debitur. Dan juga, peraturan mengenai pengalihan piutang melalui *Cessie* masih dianggap kurang melindungi hak-hak debitur, karena tidak mengakibatkan kesetaraan antara kepentingan pihak pengalihan dan debitur.<sup>4</sup> Dengan kata lain, meskipun kreditur lama dan baru dapat menyetujui pengalihan piutang, akibat hukum bagi debitur baru, baru timbul setelah mereka diberitahu atau memperoleh persetujuannya. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap pengalihan hanya mengikat secara hukum bagi debitur jika dilakukan dengan mengikuti prosedur formal yang ditetapkan undang-undang.

Kegagalan memenuhi kewajiban pemberitahuan atau persetujuan ini menimbulkan risiko besar bagi pembeli (debitur). Tanpa pemberitahuan resmi kepada debitur sebagaimana diwajibkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan hak tagih tidak mengikat debitur. Akibatnya, debitur dapat saja melunasi kewajibannya kepada pengembang semula tanpa mengetahui adanya pihak pengalihan, sehingga pihak *cessionaris* (penerima pengalihan) tidak dapat menagih utang tersebut. Dengan kata lain, apabila pembeli tidak menyetujui *cessie* secara tertulis, ia tidak berkewajiban membayar kepada pihak ketiga dan pengalihan piutang tersebut dinyatakan tidak sah secara hukum. Praktik ini berisiko menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian hukum bagi pembeli unit apartemen, karena mereka mungkin

---

<sup>4</sup> Shintya Permata Mulia, Yoni Agus Setyono, 2025, ‘Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Cessie tanpa adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur’, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 5.3, hal 2639.

menghadapi risiko pembayaran ganda atau sengketa pertanggungjawaban jika prosedur *cessie* diabaikan.

Praktik *cessie* tidak diatur oleh hukum positif. Di Indonesia, *cessie* hanya diakui melalui doktrin dan yurisprudensi. Meskipun hukum perdata mengakui kebebasan berkontrak, perjanjian tersebut harus dibuat secara sah dan dengan itikad baik, serta tidak boleh melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.<sup>5</sup> Permasalahan tersebut terkait dengan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Asas ini memberikan ruang kebebasan bagi pihak yang bersepakat untuk menentukan isi kontrak, namun tidak dapat menghapus ketentuan undang-undang yang melindungi pihak lain. Menurut Subekti, asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menetapkan bahwa pada dasarnya setiap orang dapat membuat kontrak (perjanjian) dalam bentuk apa pun sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>6</sup> Dalam konteks pengalihan hak tagih oleh *developer*, meskipun pengembang dan *cessionaris* memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian *cessie*, asas kebebasan kontrak tidak membebaskan kewajiban melindungi hak debitur sesuai Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Artinya, walaupun kontrak antar kreditur sah menurut kehendak para pihak, praktik tersebut tetap harus menghormati hak pembeli sebagai pihak ketiga yang tidak terlibat

---

<sup>5</sup> Hanifah Indriyani Anhar, 2024, ‘Keabsahan Akta Pengalihan Piutang (Cessie Sebagian) yang Digunakan Cedent untuk Memohon Pailit Cessus’, *Jurnal Pustaka Nusantara Multidisplin*, 2.2, hal 4.

<sup>6</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata.*, 2005, Jakarta: PT. Intermasa.

langsung dalam perjanjian awal. Seperti yang tercantum dalam pasal 28 d Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Yang bermakna bahwa pihak pembeli atau debitur harus mendapatkan haknya yang memang sesuai dengan aturan yang berlaku dan bagaimana kewajibannya dalam pembayaran hutang tersebut, selain itu bagaimana hak dan kewajiban pihak yang mengalihkan hutangnya kepada pihak lain yang menerima hak tagih tersebut. Oleh karena itu, peneliti mengambil judul skripsi tentang "AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK TAGIH OLEH DEVELOPER MELALUI MEKANISME CESSIE TANPA PERSETUJUAN PEMBELI UNIT APARTEMEN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBANNYA BERDASARKAN PASAL 613 KUHPERDATA". Dengan demikian, kajian yang komprehensif atas peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan yurisprudensi diperlukan untuk memberikan kejelasan hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi apartemen tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana hak dan kewajiban pembeli sebagai debitur dalam mekanisme *cessie* yang dilakukan oleh kreditur awal ?
2. Apakah pengalihan hak tagih tanpa persetujuan pembeli tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan apa perlindungan

hukum bagi pembeli dalam kasus pengalihan hak tagih tanpa persetujuan tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis apa saja hak dan keawajiban pembeli sebagai pembeli atau debitur atas cessie yang dilakukan oleh kreditur tanpa persetujuannya sesuai dengan pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui apakah pengalihan hak tagih yang dilakukan kreditor tanpa persetujuan pembeli bertentangan dengan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan perlindungan hukum yang dapat diperoleh oleh pembeli dalam kasus tersebut.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada pengembangan hukum perdata, khususnya terkait pengalihan hak tagih melalui mekanisme pengalihan berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini juga dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang penerapan asas kebebasan berkontrak dalam konteks pengalihan hak tagih tanpa persetujuan pihak lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Penelitian ini memberikan panduan bagi *developer*, pembeli, dan pihak terkait untuk memahami konsekuensi hukum dari pengalihan piutang melalui mekanisme *cessie* tanpa persetujuan pembeli. Selain itu juga

membantu para praktisi hukum, seperti pengacara dan notaris, dalam memberikan nasihat hukum yang tepat mengenai pengalihan piutang dan perlindungan hak-hak pembeli. Serta berfungsi sebagai acuan bagi para pembuat kebijakan dan regulator ketika merumuskan atau merevisi peraturan yang mengatur mekanisme pengalihan piutang agar lebih jelas dan adil bagi semua pihak.

## **E. Terminologi**

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda terhadap istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, maka perlu dijelaskan pengertian masing-masing istilah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, kamus hukum, dan doktrin keilmuan hukum sebagai berikut:

### 1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat atau dampak hukum yang timbul dari suatu peristiwa, tindakan, atau situasi tertentu. Dalam konteks hukum, akibat hukum mengacu pada perubahan hak, kewajiban, status, atau hubungan hukum antar pihak yang terjadi akibat suatu peristiwa hukum, seperti perjanjian, perbuatan melawan hukum, atau pengalihan hak. Sederhananya, akibat hukum adalah akibat yang diakui dan diatur oleh hukum sebagai respons terhadap suatu peristiwa atau tindakan tertentu.<sup>7</sup> Misalnya, dalam pengalihan piutang, akibat hukum adalah perubahan subjek piutang dari satu pihak ke pihak lain, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

---

<sup>7</sup> Rokhim, A., & Fatmawati, D. 2024. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian kerjasama. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, 3(1), 237-246.

## 2. Pengalihan Hak Tagih

Pengalihan hak tagih adalah perbuatan hukum di mana seseorang (pihak yang berhak menagih atau kreditur) mengalihkan atau menyerahkan haknya untuk menagih suatu utang atau kredit kepada orang lain.<sup>8</sup> Dengan pengalihan ini, pihak yang menerima hak tagih (*cessionaris*) berhak menagih utang dari debitur, menggantikan kreditur asal (*cedentaris*). Dalam konteks ini, pengalihan hak tagih berarti pengalihan hak untuk menagih suatu kewajiban dari satu pihak kepada pihak lain.

## 3. *Developer*

Dalam konteks properti dan pembangunan, *developer* adalah pihak atau perusahaan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan suatu proyek properti, seperti perumahan, apartemen, atau gedung komersial.<sup>9</sup> Developer mengelola proses mulai dari perencanaan, pembiayaan, pembangunan, hingga pemasaran dan penjualan properti tersebut kepada konsumen atau pembeli. Dalam penelitian ini developer merupakan kreditur dari pihak yang menjual apartemen.

## 4. Mekanisme

Mekanisme adalah cara, prosedur, atau tata cara yang sistematis dan teratur untuk menjalankan suatu proses atau mencapai suatu tujuan tertentu.

---

<sup>8</sup> Mirwati, Y., & Nurdin, Z. 2024. TRANSFER OF RIGHTS TO COLLECT (CESSIE) AND LEGAL CONSEQUENCES ON DEBITOR COLLATERAL ITEMS IN RESOLVING NON-PERFORMING CREDIT (Case study on Pekanbaru District Court Decision No. 129/Pdt. G/2016/PN. Pbr). *PENA LAW: International Journal of Law*, 2(1), 1-7.

<sup>9</sup> Fitri, R. M., & Djajaputra, G. (2019). TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER) DALAM PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN TERKAIT KETIADAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (STUDI KASUS APARTEMEN 45 ANTASARI JAKARTA SELATAN). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 164-189.

<sup>10</sup>Dalam konteks hukum atau bisnis, mekanisme merujuk pada langkah-langkah atau metode yang digunakan untuk melaksanakan suatu tindakan atau penyelesaian masalah secara efektif dan sesuai aturan.

##### 5. *Cessie*

*Cessie* adalah istilah hukum yang berasal dari bahasa Belanda yang berarti pengalihan hak tagih. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, *cessie* merujuk pada tindakan memindahkan hak untuk menagih suatu piutang dari satu pihak (*creditor* atau *cedentaris*) kepada pihak lain (*cessionaris*).

<sup>11</sup>Dengan kata lain, *cessie* adalah mekanisme pengalihan hak tagih di mana kreditur lama menyerahkan haknya untuk menagih utang kepada kreditur baru, sehingga kreditur baru berhak menagih langsung kepada debitur.

##### 6. Hak dan Kewajiban

Hak adalah kewenangan atau wewenang yang diberikan kepada seseorang atau pihak untuk melakukan sesuatu, menuntut sesuatu, atau memperoleh sesuatu sesuai dengan ketentuan hukum. Hak memberikan posisi yang menguntungkan bagi pemiliknya dalam hubungan hukum, misalnya hak untuk memiliki, menggunakan, atau menuntut sesuatu. Kewajiban adalah tanggung jawab atau beban yang harus dipenuhi oleh seseorang atau pihak tertentu sesuai dengan ketentuan hukum atau perjanjian. Kewajiban

---

<sup>10</sup> Latifah, Y. S., Pambudi, V. P. A., & Sulistyowati, S. 2024. MEKANISME DAN PROSEDUR PENDIRIAN KOPERASI SYARIAH PERSPEKTIF ISLAM. *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance*, 6(2), 52-68.

<sup>11</sup> Hamler, Mirwati, Y., Yulfaeni, & Nurdin, Z. 2023. Valid Requirements for Cessie Under Indonesian Civil Law. *International Journal of Membrane Science and Technology*.

mengharuskan pemiliknya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu demi memenuhi hak pihak lain.<sup>12</sup>

#### 7. Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Passal ini berisi tentang penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuiinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.

### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah prosedur atau tata cara penyelesaian masalah secara ilmiah untuk memperoleh data-data yang akan dianalisis pada penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan fakta yang sebenarnya. Berikut merupakan metode penelitian yang digunakan penulis :

#### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, berdasarkan norma hukum positif yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum para ahli, asas hukum, dan putusan pengadilan yang relevan dengan

---

<sup>12</sup> Sinaga, N. A. 2019. Implementasi hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).

subjek penelitian. Pendekatan hukum normatif digunakan untuk mengkaji akibat hukum pengalihan hak tagih oleh pengembang melalui mekanisme pengalihan tanpa persetujuan pembeli rumah, terkait hak dan kewajibannya berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan terkait lainnya.

Penelitian ini tidak menggunakan data lapangan, melainkan fokus pada studi kepustakaan yang mendalam untuk memahami substansi hukum, struktur norma, serta penerapannya dalam praktik hukum. Usaha pada pendekatan ini, peneliti dapat memperoleh pemahaman secara sistematis dan komprehensif mengenai apa hak dan kewajiban pihak pembeli sebagai debitur dan juga apa kaibat hukum yang akan timbul dari terjadinya *cessie* tersebut.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dapat bersifat deskriptif, eksploratif atau explanatoris. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan karakteristik objek yang diteliti. Penelitian deskriptif dalam konteks ini digunakan untuk menguraikan secara mendalam dan terperinci mengenai akibat hukum pengalihan hak tagih oleh *developer* tanpa persetujuan pembeli unit apartemen terhadap hak dan kewajibannya yang dikaji berdasarkan pasal 613 kuhprdata dan dikaitkan juga dengan pasal 1338 Kitab Undag-Undang Hukum Perdata.

Melalui spesifikasi deskriptif, peneliti berusaha menjelaskan bagaimana ketentuan hukum yang berlaku mengatur atas tindakan yang dilakukan oleh developer, apa akibat dari terjadinya pengalihan hak tagih tersebut, apakah perjanjian tersebut dapat terjadi sesuai dengan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta memberikan ilustrasi melalui kajian normatif dan studi kepustakaan. Penelitian ini tidak bertujuan untuk menguji hipotesis, melainkan menyajikan pemaparan hukum yang terstruktur dan komprehensif berdasarkan sumber-sumber hukum yang sah.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Pada penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif, jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh tidak secara langsung dari lapangan, melainkan melalui studi kepustakaan *library research* terhadap berbagai sumber hukum yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Sumber data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan Hukum *Primer*, yaitu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum utama dalam penelitian ini, seperti: kitab undang-undang hukum perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), khususnya pada pasal 613 yang mengatur tentang mekanisme pengalihan hak tagih dan juga pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan tentang asas kebebasan berkontrak.
- b. Bahan Hukum *Sekunder*, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti: Buku-buku teks

hukum; Jurnal ilmiah hukum; Artikel ilmiah; Pendapat para pakar hukum yang relevan dengan objek penelitian.

- c. Bahan Hukum *Tersier*, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: Kamus hukum; Kamus Bahasa Indonesia; Ensiklopedia hukum.

Dengan menggunakan sumber-sumber tersebut, penelitian ini diharapkan dapat mengkaji dan menganalisis norma hukum yang mengatur apakah pengalihan hak tagih tersebut sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan apa saja hak dan kewajiban seorang pembeli sebagai debitur jika hal tersebut terjadi.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data berisi tentang metode-metode yang digunakan untuk mencari dan mengumpulkan data-data yang dibutuhkan. Alat pengumpulan data yang digunakan misalnya: studi pustaka untuk mengumpulkan data *sekunder*.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan *library research*, karena pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yang tidak memerlukan data langsung dari lapangan. Studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data *sekunder*, yaitu data yang bersumber dari bahan hukum *primer*, *sekunder*, *dan tersier*.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara menelaah, mengkaji, dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan

dengan akibat hukum pengalihan hak tagih tanpa persetujuan debitur, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 613, serta peraturan lain yang relevan. Selain itu, pengumpulan data juga mencakup kajian terhadap putusan pengadilan, literatur hukum, jurnal ilmiah, buku-buku referensi, pendapat para ahli hukum, serta kamus hukum dan ensiklopedia.

Metode ini digunakan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai norma hukum yang berlaku, serta untuk membangun argumentasi hukum yang sistematis dan komprehensif dalam menganalisis objek penelitian.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif normatif, yaitu dengan cara mengkaji, menelaah, dan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah diperoleh dari studi kepustakaan. Analisis dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin atau pendapat ahli hukum, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan akibat hukum pengalihan hak tagih oleh developer tanpa persetujuan pembeli unit apartemen terhadap hak dan kewajibannya berdasarkan pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Model analisis ini bersifat deduktif, dimulai dari penemuan norma hukum umum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan, kemudian diterapkan atau dianalisis dalam konteks khusus, seperti akibat hukum yang akan terjadi oleh para pihak yang terkait dalam pengalihan hak

tagih tersebut. Proses analisis dilakukan secara sistematis dan terstruktur guna memperoleh simpulan hukum yang logis dan argumentatif.

Metode ini memungkinkan peneliti untuk menyusun argumentasi hukum secara mendalam dan menyeluruh, sehingga hasil penelitian dapat menggambarkan penerapan norma hukum secara tepat dalam konteks permasalahan yang dikaji.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai isi Skripsi, maka penulisan Skripsi ini disusun mengikuti sistematika penulisan ilmiah yang terdiri dari 4 Empat Bab, yaitu:

### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, jadwal penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini merupakan bab kepustakaan yang berisi:

Penjabaran mengenai Hukum Perikatan, *Cessie*, serta Hak dan Kewajiban para pihak yang terlibat dan juga Pengalihan Hak Tagih Dalam Perspektif Islam.

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam bab ini berisi mengenai uraian mengenai apa saja hak dan kewajiban dari seorang pembeli unit apartemen yang hutangnya di alihkan oleh *developer* kepada pihak lain sesuai dengan apa yang

tercantum pada pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dan juga penjelasan mengenai apakah hal yang dilakukan oleh *developer* tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, serta apa jaminan hukum yang bisa didapatkan oleh pihak pembeli.

#### BAB IV : Penutup

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hukum Perikatan**

##### **1. Tinjauan Umum Perikatan**

Hukum perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, di mana satu pihak, yang disebut kreditur, berhak menuntut pelaksanaan suatu jasa, dan pihak lainnya, yang disebut debitur, berkewajiban untuk melaksanakannya. Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu kontrak dapat bersumber dari suatu perjanjian atau undang-undang. Dalam literatur hukum, berbagai istilah sering digunakan, termasuk istilah "hukum perikatan", untuk menggambarkan ketentuan hukum yang mengatur transaksi dalam masyarakat. Beberapa istilah menggunakan istilah "hukum utang", "hukum perjanjian", atau "hukum kontrak". Masing-masing istilah ini memiliki penekanan yang berbeda.<sup>13</sup>

Vollmar berpendapat bahwa dilihat dari isinya, perikatan itu ada sepanjang orang tersebut (debitur) harus melakukan suatu perbuatan yang dapat dipaksakan (prestasi) terhadap kreditur, jika perlu dengan bantuan hukum.<sup>14</sup>

Menurut Subekti, hukum perikatan merupakan salah satu bagian dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak

---

<sup>13</sup> Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan, Yeni Salma Barlanti., 2018, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Depok Prenadamedia Group, Hlm. 1

<sup>14</sup> I Ketut Oka Setiawan., 2021, Hukum Perikatan, Bumi Aksara, hal 2.

atau lebih dalam bidang harta benda, di mana salah satu pihak berhak menuntut prestasi dari pihak lainnya.<sup>15</sup> Dalam konteks ini, “prestasi” termasuk sebagai kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Abdulkadir Muhammad Perikatan berarti sesuatu yang mengikat satu pihak dengan pihak lain. Perihal yang mengikat ini merupakan peristiwa hukum yang dapat bermanifestasi sebagai:

- a. Suatu tindakan, misalnya: penjualan, utang, hibah.
- b. Suatu peristiwa, misalnya: kelahiran, kematian, pohon tumbang, kambing memakan tanaman tetangga.
- c. Suatu situasi, misalnya: halaman yang bersebelahan, gedung apartemen, atau kemiringan halaman.<sup>16</sup>

Hofmann berpendapat perikatan atau "Verbintenis" adalah hubungan hukum antara sejumlah subjek hukum yang terbatas, di mana satu orang berkewajiban untuk berperilaku dengan cara tertentu terhadap pihak lain, yang memiliki hak atas perilaku tersebut.<sup>17</sup>

Berdasarkan pengertian hukum perikatan di atas, para ahli hukum memang memiliki pendapat yang berbeda-beda, namun demikian semua pendaapat ahli hukum tersebut memiliki inti yang sama bahwa perikatan

---

<sup>15</sup> Subekti., 2005, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT. Intermasa, hal 13.

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad., 2014, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, hal 229

<sup>17</sup> Erry Fitrya Primadhyany DKK., 2023, Hukum Perikatan, Terbitan Pertama, Get Press Indonesia, Padang, hal 3.

adalah suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang melibatkan suatu hak milik, di mana satu pihak berhak untuk melaksanakan dan pihak lain harus memenuhi kewajibannya.

*Cessie* termasuk dalam salah satu ranah dari hukum perikatan, sebab ia merepresentasikan salah satu mekanisme peralihan hak tagih (*vorderungsrecht*). Menurut R. Subekti, perikatan menghasilkan suatu hubungan hukum yang bersifat personal (*persoonlijk recht*), sehingga hak tagih yang muncul dari perikatan tersebut dapat dipindahkan kepada pihak ketiga, asalkan mematuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>18</sup> Hal ini menunjukkan fleksibilitas hukum perikatan dalam mendukung dinamika transaksi modern, sambil tetap menjaga keseimbangan kepentingan para pihak yang terlibat.

## 2. Sumber Perikatan

Sumber perikatan tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tepatnya diatur dalam pasal 1233 yang berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.” Berdasarkan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, perikatan dapat bersumber melalui persetujuan antar para pihak dan juga dapat terbentuk melalui undang-undang.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Subekti., 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.

<sup>19</sup> Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 23.

a. Hukum Perikatan yang bersumber dari Perjanjian

Hukum Perikatan didasarkan pada Perjanjian antara para pihak.

Dalam suatu perjanjian, para pihak bebas menentukan syarat-syarat perjanjian, barang yang menjadi subjek perjanjian, dan pelaksanaannya, selama hal tersebut tidak bertentangan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yang tercantum pada pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perikatan yang tercipta melalui perjanjian dapat mencakup perjanjian pinjaman, perjanjian jual beli, perjanjian barter, perjanjian sewa guna usaha, perjanjian jasa, dan sebagainya.<sup>20</sup> Dalam konteks penelitian ini, perikatan terbentuk melalui perjanjian, khususnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk unit apartemen. Secara yuridis, perjanjian tersebut menetapkan developer sebagai kreditur, yakni pihak yang berhak atas penerimaan pembayaran cicilan atau tagihan, sementara pembeli unit apartemen ditetapkan sebagai debitur, yaitu pihak yang berkewajiban melaksanakan pembayaran tersebut. Perikatan ini yang kemudian menghasilkan hak tagih sebagai objek yang dapat dialihkan melalui mekanisme *cessie*.

b. Hukum Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang

Perikatan yang terlahir melalui undang-undang memiliki dua jenis yang berbeda yakni<sup>21</sup>:

---

<sup>20</sup> Ibid, hal 24.

<sup>21</sup> Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 27.

1. Perikatan yang bersumber dari undang-undang langsung tanpa campur tangan manusia (murni dari undang-undang tanpa suatu perbuatan oleh seseorang)
2. Perikatan yang bersumber dari undang-undang melalui campur tangan manusia (perikatan yang hadir oleh undang-undang namun di akibatkan suatu perbuatan oleh seseorang).

## B. Cessie

### 1. Pengertian Cessie

Secara yuridis, *cessie* merupakan istilah hukum Belanda yang merujuk pada pengalihan piutang atau hak penagihan atas nama dari kreditor lama (*cedent*) kepada kreditor baru (*cessionaris*). Mekanisme ini diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan metode pengalihan (*leverage*) yang digunakan untuk mengalihkan hak atas aset tidak berwujud, termasuk piutang. Pengalihan terjadi atas dasar perjanjian pengalihan hak, misalnya, perjanjian jual beli piutang, antara pengalih dan penerima pengalihan.

Pengalihan hak tagih atau piutang secara *cessie* merupakan cara pengalihan atau penyerahan piutang atas nama kepada pihak ketiga sebagaimana yang terkandung di dalam pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik

atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan tersebut dilimpahkan kepada orang lain.”

Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang atau dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak tiga, dengan cara *cessie*. Sesuai dengan ketentuan pasal 613 KUH Perdata maka untuk mengalihkan tagihan atas nama, dibutuhkan akta penyerahan tagihan atas nama yang dalam doktrin dan yurisprudensi disebut sebagai akta *cessie*, mengacu pada ketentuan pasal tersebut, maka pengalihan tersebut dapat dilakukan yaitu dengan dibuatnya akta *cessie* serta penyerahan (levering) telah selesai dilakukan.<sup>22</sup>

Dalam bidang properti, developer (sebagai *cedent*) melaksanakan *cessie* untuk mempercepat likuiditas proyek mereka. Developer menjual piutang cicilan kepada pihak ketiga, seperti bank atau lembaga keuangan, sebagai strategi manajemen piutang yang efisien. Meskipun praktik ini memungkinkan pengembang memperoleh dana segar secara cepat, namun hal tersebut berpotensi menimbulkan kerugian finansial dan ketidakpastian hukum bagi pembeli, khususnya apabila pengembang mengalami kesulitan kredit atau kebangkrutan.

---

<sup>22</sup> Hertanto, Dicky (2020) "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDGPerlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG," *Indonesian Notary: Vol. 2, Article 8*, hal 166.

*Cessie* dapat didefinisikan juga sebagai penempatan orang yang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru. *Cessie* merupakan suatu cara pengalihan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengalihan ini terjadi atas dasar suatu peristiwa perdata, seperti perjanjian jual-beli antara kreditur lama dengan calon kreditur baru.<sup>23</sup>

Black's Law Dictionary (9th edition) mengemukakan bahwa *cessie* yang dalam bahasa Inggris disebut sebagai *cession* memiliki tiga arti: (1) *The act of relinquishing property rights*; (2) *The relinquishing or transfer of land from one state to another, esp. When a state defeated in war gives up the land, as part of the price of peace*; (3) *The land so relinquished or transferred*.<sup>24</sup> Oleh karena itu, dalam definisi ini, *cessie* mengacu pada pengalihan hak milik, yang terbatas pada tanah. Berdasarkan definisi sebelumnya, objek pengalihan dapat berupa benda yang tak bergerak.

Satrio berpendapat bahwa *cessie* adalah “suatu perjanjian di mana seseorang (*cedent*) mengalihkan hak piutangnya kepada pihak lain (*cessionaris*), yang kemudian menggantikan kedudukan *cedent* sebagai kreditur terhadap debitur yang berutang (*cessus*).”<sup>25</sup> Pandangan ini menegaskan bahwa *cessie* tidak menciptakan hak baru, melainkan

---

<sup>23</sup> Soeharnoko dan Endah Hartati., 2008, Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie, Jakarta: Kencana, hal 103.

<sup>24</sup> Henry Campbell Black, Bryan A.Garner., 2009, *Black's Law Dictionary (9th edition)*

<sup>25</sup> J. Satrio., 2012, Cessie Tagihan Atas Nama, Jakarta, Yayasan DNC, hal 37

memindahkan hak yang sudah ada dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Sementara itu, Subekti menjelaskan bahwa *cessie* merupakan manifestasi nyata dari prinsip kebebasan berkontrak, sebab hukum tidak menghalangi individu untuk mentransfer hak-hak perdata yang dimilikinya kepada pihak lain, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan, atau ketertiban masyarakat. *Cessie* berbeda dari transaksi jual beli benda berwujud, karena objeknya adalah hak tagih (piutang), yang meskipun tidak berbentuk fisik, namun secara hukum diakui sebagai suatu benda (*zaak*).<sup>26</sup>

Dalam praktik hukum di Indonesia, *cessie* sering kali dimanfaatkan oleh lembaga keuangan serta perusahaan pembiayaan seperti developer atau bank untuk memindahkan tagihan kredit kepada pihak ketiga, misalnya perusahaan anjak piutang (*factoring*). Meskipun demikian, implementasi *cessie* ini sering kali memunculkan masalah hukum ketika dilakukan tanpa pengetahuan atau persetujuan dari debitur, khususnya dalam dinamika hubungan antara developer dan pembeli unit apartemen. Hal ini menekankan pentingnya transparansi untuk melindungi kepentingan individu yang rentan terdampak, sehingga mencegah potensi ketidakadilan dalam transaksi keuangan sehari-hari.

---

<sup>26</sup> Subekti., 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, hal 119

## 2. Syarat Sah Cessie

Agar suatu cessie dapat dianggap sah secara hukum, terdapat beberapa unsur krusial yang harus terpenuhi, sebagaimana dijelaskan oleh Mariam Darus Badrulzaman. Unsur-unsur ini dirancang untuk memastikan keadilan dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat, sehingga transaksi ini berjalan dengan transparan dan bermartabat.

Berikut adalah unsur-unsur tersebut:

1. Kehadiran para pihak yang terlibat: *Cessie* memerlukan partisipasi *cedent* (pihak yang mengalihkan hak), *cessionaris* (pihak yang menerima hak tagih), dan *cessus* (pihak yang memiliki utang/ debitu). Hal ini penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban di antara individu-individu yang terpengaruh.
2. Objek pengalihan yang sah: Objek yang dialihkan harus berupa hak tagih yang sah dan dapat dipindahkan, sehingga memungkinkan transfer nilai yang adil dan tidak merugikan pihak manapun.
3. Bentuk pengalihan yang formal: Pengalihan hak tersebut harus dituangkan dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah kesalahpahaman di masa depan.
4. Pemberitahuan kepada debitur: Pemberitahuan kepada debitur diperlukan agar cessie memiliki kekuatan mengikat secara hukum

terhadap debitur, sehingga melindungi hak-hak semua pihak dan mendorong komunikasi yang terbuka dalam proses ini.<sup>27</sup>

Apabila persyaratan pemberitahuan kepada debitur tidak dipenuhi, maka secara hukum, pengalihan hak tagih tetap diakui secara sah antara cedent dan cessionaris. Namun, pengalihan tersebut belum memiliki kekuatan mengikat terhadap debitur, yang berarti debitur masih dapat melanjutkan pembayaran utangnya kepada kreditur lama hingga ia menerima pemberitahuan resmi mengenai peralihan tersebut.<sup>28</sup> Hal ini dirancang untuk melindungi hak-hak debitur, meminimalkan risiko kebingungan, dan memastikan bahwa setiap individu mendapatkan keadilan serta transparansi dalam proses hukum ini.

Dalam konteks pengalihan hak tagih oleh developer kepada bank atau lembaga keuangan, elemen pemberitahuan memainkan peran yang sangat penting. Berbagai kasus empiris menunjukkan bahwa developer sering kali mengalihkan putang kepada bank atau lembaga anjak piutang tanpa memberikan pemberitahuan kepada pembeli unit apartemen. Situasi ini dapat menimbulkan masalah hukum yang signifikan, karena pembeli sebagai debitur mungkin tidak menyadari bahwa kewajiban mereka telah beralih kepada pihak lain, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian dan kerugian bagi individu yang terlibat.

---

<sup>27</sup> Mariam Darus Badrulzaman, 2006, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, hal 145.

<sup>28</sup> *Ibid.*

Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan bahwa pengalihan piutang harus dilakukan melalui pembuatan akta otentik atau akta di bawah tangan. Bentuk tertulis ini berfungsi sebagai syarat formal yang krusial untuk menjamin keabsahan transfer hak milik piutang dari pihak yang mengalihkan (*cedent*) kepada pihak yang menerima piutang (*cessionaris*). Tanpa keberadaan akta tertulis tersebut, proses cessie tidak dapat dianggap sah secara hukum, sehingga pengalihan hak atas tagihan dianggap tidak berlaku, yang pada akhirnya dapat melindungi kepentingan semua pihak terlibat dari potensi kesalahpahaman atau kerugian yang tidak diinginkan. Pembuatan akta ini memenuhi persyaratan keabsahan perjanjian antara *developer* dan *cessionaris*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, perjanjian *cessie* telah secara sah terbentuk antara kedua belah pihak tersebut. Namun, keabsahan internal ini saja belum cukup untuk mengikat pihak debitur secara hukum, sehingga diperlukan langkah-langkah tambahan untuk memastikan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat.

Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.” Yang berarti pasal ini menetapkan norma perlindungan yang sangat penting bagi debitur, sebagai upaya

untuk menjaga keadilan dan transparansi dalam hubungan hukum. Ketentuan ini menyatakan bahwa pengalihan piutang ini tidak memiliki dampak hukum terhadap debitur (*cessus*) sebelum pengalihan tersebut diberitahukan kepadanya, atau disetujui secara tertulis, atau diakuinya, sehingga memastikan bahwa hak-hak individu yang terlibat diperlakukan dengan penuh pertimbangan dan empati.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Ahmad Miru dan Sakka Pati, asas itikad baik dalam kontrak menuntut agar para pihak saling memberitahukan segala hal penting yang dapat memengaruhi pelaksanaan perjanjian.<sup>29</sup> Oleh sebab itu, tindakan pengalihan tagihan tanpa pemberitahuan kepada debitur merupakan pelanggaran terhadap asas itikad baik dalam hukum perikatan.

Hal ini berarti bahwa pengalihan hak tagih atau *cessie* Tetap dapat dikatakan sah bagi *cedent* yang dalam konteks penelitian ini merupakan *Developer* dan bagi pihak yang menerima pengalihan piutang tersebut, atau pihak ketiga *cessionaris* yang dapat berupa bank atau lembaga keuangan. Namun sesuai dengan pasal 613 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan tersebut tidak akan berlaku bagi debitur sebelum ia mengetahui atau menyetujui pengalihan piutang tersebut.

Kewajiban pemberitahuan atau persetujuan tertulis ini bukan sekadar formalitas, melainkan prasyarat pengalihan hak tagih yang sah,

---

<sup>29</sup> Ahmad Miru & Sakka Pati, 2018, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233–1456* BW, Rajawali Pers, hal 95.

yang menjamin keabsahan dan kekuatan mengikat debitur. Jika kewajiban ini diabaikan, *developer* (kreditur kama) dan penerima pengalihan hak tagih (kreditur baru) tidak akan dapat menggugat pembeli (debitur). Kewajiban pemberitahuan tertulis ini penting untuk menimbulkan akibat hukum bagi debitur, dan ketentuan ini secara tegas melindungi hak-hak mereka terhadap ketidakpastian subjek pembayaran.

### 3. Akibat Hukum Cessie

Akibat hukum utama dari *cessie* adalah berpindahnya hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru, tanpa mengubah isi atau substansi perikatannya.

Hal ini ditegaskan oleh Subekti bahwa cessie tidak menghapus perikatan yang telah ada, tetapi hanya memindahkan kedudukan hukum kreditur. Dengan demikian, hubungan hukum antara debitur dan kreditur tetap ada, hanya subjek krediturnya yang berubah.<sup>30</sup>

akibat hukum cessie dapat dilihat dari tiga segi:

1. Bagi cedent, hak tagihnya beralih kepada cessionaris.
2. Bagi cessionaris, ia memperoleh seluruh hak dan jaminan yang melekat pada piutang tersebut.
3. Bagi debitor cessus, ia wajib melakukan pembayaran kepada cessionaris setelah menerima pemberitahuan yang sah.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.

<sup>31</sup> J. Satrio, 2012, *Cessie: Tagihan Atas Nama*, Yayasan DNC, , hal 61.

Namun, jika pengalihan hak tagih dilakukan tanpa pemberitahuan kepada debitur, timbul permasalahan hukum mengenai kepada siapa debitur akan melakukan pembayaran. Jika debitur telah membayar kepada kreditur jauh sebelum mengetahui adanya pengalihan hak tagih kepada kreditur baru, pembayaran tersebut tetap sah dan membebaskan debitur dari kewajibannya seusai dengan pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, pemberitahuan merupakan unsur krusial dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Hal ini selaras dengan pandangan Yahya Harahap, yang menekankan bahwa dalam setiap proses pengalihan piutang, debitur harus diberikan pemberitahuan yang memadai. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya ketidakpastian hukum yang dapat merugikan individu, khususnya dalam menentukan kepada siapa kewajiban prestasi harus dipenuhi.<sup>32</sup>

Dalam konteks hubungan antara *developer* dan pembeli unit apartemen, akibat hukum ini menjadi signifikan. Jika *developer*, sebagai pihak yang mengalihkan hak tagih, memindahkan kredit kepada lembaga keuangan tanpa pemberitahuan kepada pembeli, pembeli berhak menolak klaim pembayaran penerima pengalihan hak tagih yang baru hingga menerima pemberitahuan resmi mengenai pengalihan hak tagih

---

<sup>32</sup> Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 240.

tersebut. Hal ini sejalan dengan asas perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik.

#### 4. Perbandingan Dengan Sistem Hukum Asing

Dalam kerangka sistem hukum *Civil Law*, sebagaimana diterapkan di Belanda, pengalihan tagihan yang dikenal sebagai *cessie* atau *overdracht van vordering* diatur secara ketat oleh *Burgerlijk Wetboek (BW)*, terutama melalui Pasal 3:94 *BW*. Pasal ini menekankan pentingnya pemberitahuan (*mededeling*) kepada debitur sebagai syarat agar pengalihan tersebut dianggap sah dan mengikat terhadap pihak ketiga, sehingga memastikan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat.<sup>33</sup>

Di sisi lain, dalam kerangka sistem hukum *Common Law*, seperti yang berlaku di Inggris dan Amerika Serikat, konsep pengalihan hak tagih (*cessie*) dikenal sebagai *assignment of receivables* atau *assignment of claims*. Prinsip fundamentalnya adalah memastikan bahwa proses pengalihan ini tidak boleh membahayakan atau merugikan posisi debitur sebagai pihak yang rentan, sehingga menjaga keseimbangan dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.<sup>34</sup> Oleh karena itu, pemberitahuan kepada debitur menjadi persyaratan penting untuk menjamin efektivitas pengalihan tersebut, dengan tujuan melindungi hak-haknya dan mendorong transparansi dalam hubungan hukum.

---

<sup>33</sup> Hartkamp, A. S., & Sieburgh, C. H, 2015, *Contract Law in the Netherlands*. The Hague: Kluwer Law International, hal 275.

<sup>34</sup> Goode, R., 2017, *Commercial Law*. London: Penguin Books, hal 312.

Dengan demikian, dalam sistem *Civil Law* ataupun *Common Law* menekankan pentingnya transparansi dan pemberitahuan kepada debitur dalam setiap pengalihan piutang.

## C. Hak dan Kewajiban Para Pihak

### 1. Definisi Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Perdata

Hak dan kewajiban dalam kerangka hukum perdata adalah dua komponen yang saling terkait dari perjanjian. Sebagaimana dijelaskan oleh Subekti, hak merujuk pada wewenang yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk memperoleh sesuatu dari pihak lain. Di sisi lain, kewajiban merujuk pada tanggung jawab hukum untuk menyediakan atau melakukan tindakan tertentu kepada pihak yang bersangkutan.<sup>35</sup>

Oleh karena itu, setiap perjanjian secara alami menunjukkan hubungan hak dan kewajiban antara masing-masing pihak. Dalam hal ini, kreditur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan, dan debitur memiliki kewajiban untuk melakukan apa yang harus mereka lakukan untuk menjaga keadilan dan keseimbangan dalam hubungan antar individu.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa dalam hubungan perikatan, hak dan kewajiban tidak dapat dipisahkan karena keberadaan salah satu akan menimbulkan keberadaan yang lain. Hak kreditur untuk menagih prestasi baru dapat lahir apabila debitur memiliki kewajiban untuk memenuhinya.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Subekti, R., 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, hal 15.

<sup>36</sup> Mertokusumo, S., 2003. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hal 112.

Berbicara mengenai cessie berarti intinya bicara mengenai perjanjian atau perikatan, karena cessie merupakan hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihak, yakni hubungan yang menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban. Ketentuan dalam pasal 1338 KUH Perdata sudah cukup menjadi dasar utama bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>37</sup>

Dalam pengalihan hak tagih atau *cessie*, hak dan kewajiban perikatan berubah pada sisi kreditur, di mana subjek hukumnya berganti. Kreditur baru (*cessionis aris*) yang menerima hak untuk menagih yang sebelumnya adalah hak dari kreditur asli (*cedent*). Untuk menjaga kontinuitas dan keadilan dalam hubungan hukum, kewajiban debitur tetap sama dan tidak berubah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian utama.

## 2. Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan

### Hukum

Asas kebebasan berkontrak tersirat pada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat

<sup>37</sup> Hertanto, Dicky (2020) "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDGPerlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG," *Indonesian Notary: Vol. 2, Article 8*, hal 168.

ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Sesuai dengan bunyi pasal tersebut maka para pihak bebas menentukan isi, bentuk, dan syarat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesesuaian. Namun kebebasan ini tidak bersifat absolut.

Menurut Agus Yudha Hernoko, asas kebebasan berkontrak dapat dilihat secara implisit/tersirat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, di antaranya yaitu para pihak memiliki kebebasan untuk:

- a. menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- b. menentukan objek perjanjian;
- c. menentukan bentuk perjanjian;
- d. menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).<sup>38</sup>

Meskipun para pihak memang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai apa yang dikehendaki, hal tersebut harus tetap memperhatikan beberapa hal. Menurut R. Setiawan, kebebasan berkontrak harus diimbangi dengan asas kepatutan dan keseimbangan, sehingga pihak yang lebih lemah tetap memperoleh perlindungan hukum.<sup>39</sup> Oleh karena itu asas iktikad baik memainkan perannya untuk

<sup>38</sup> Agus Yudha Hernoko., 2014, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.

<sup>39</sup> Setiawan, R., 2019. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, hal 76

melindungi pihak debitur yang tidak mendapatkan pemberitahuan mengenai *cessie* yang telah dilakukan oleh developer.

Asas iktikad baik atau *good faith* tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Iktikad baik mempunyai 2 arti, yaitu:

- a. Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
- b. Arti subjektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Artinya, bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.<sup>40</sup>

Asas iktikad baik juga dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian yang akan disepakati, mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi selengkap-lengkapnya yang dapat mempengaruhi keputusan pihak lain dalam hal menyepakati atau tidak menyepakati perjanjian tersebut.<sup>41</sup>

Dalam praktik pengalihan hak tagih (*cessie*) oleh *developer* kepada bank atau lembaga keuangan tanpa persetujuan pembeli, terjadi

---

<sup>40</sup> I Gede Krisna Wahyu dan Nyoman Satyayudha Dananjaya., 2018, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Jurnal Kertha Semaya, Vol. 6, No. 8, hal. 7

<sup>41</sup> *Ibid*, hal. 8

ketidakseimbangan antara pihak *developer* sebagai kreditur awal yang tidak memberitahukan *cessie* yang sudah dilakukan kepada pembeli sebagai debitur. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum yang adil harus menempatkan pihak yang lemah dalam posisi yang setara secara hukum melalui mekanisme hukum preventif dan represif.<sup>42</sup>

Oleh karena itu, pengalihan hak tagih yang dilakukan tanpa memberikan pemberitahuan kepada debitur dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran terhadap asas perlindungan hukum serta prinsip itikad baik (*good faith principle*), mengingat hal tersebut menciptakan ketidakpastian bagi debitur dalam menentukan pihak mana yang seharusnya menerima pemenuhan kewajibannya.

#### **D. Pengalihan Hak Tagih Dalam Perspektif Islam**

##### **1. Pengertian Al-Hiwalah**

Secara bahasa pengalihan hutang dalam hukum islam disebut sebagai hiwalah yang mempunyai arti lain yaitu Al intiqal dan Al-tahwil, artinya ada lah memindahkan dan mengalihkan Penjelasan yang dimaksud adalah memindahkan hutang dari tanggungan muhil (orang yang berhutang) menjadi tanggun gan muhal'alaih (orang yang melakukan pembayaran hutang).<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Hadjon, P. M., 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, hal 35.

<sup>43</sup> H. Atang Abd., 2012, Hakim Fiqh Perbankan Syariah: Tranformasi Fiqih Muamalah Kedalam Peraturan Perundang-undangan, Bandung, PT. Refika Aditama, Hal. 282.

Sedangkan pengertian hiwalah secara istilah menurut para ulama, memiliki pandangan yang berbeda-beda dalam mendefinisikannya, antara lain sebagai berikut:

- a. Menurut Hanafi, hiwalah merupakan<sup>44</sup>: “Memindahkan tagihan dari tanggung jawab yang berutang kepada yang lain, yang ounya tanggung jawab pula.”
- b. Al-Jaziri mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan hiwalah adalah: “Pemindahan utang dari tanggung jawab seseorang menjadi tanggung jawab orang lain”.
- c. Syihab al-din al-qalyubi menjelaskan bahwa hiwalah merupakan: “Akad yang menetapkan pemindahan beban utang dari seseorang kepada yang lain”.
- d. Muhammad Syatha al dimyati berpendapat bahwa yang dimaksud Hiwalah adalah: “Akad yang menetapkan pemindahan utang dari beban seseorang menjadi beban orang lain”.
- e. Ibrahim al-bajuri berpendapat bahwa hiwalah adalah: “Pemindahan kewajiban dari beban yang memin dahkan menjadi yang menerima han”.
- f. Menurut Taqiyuddin, yang dimaksud Hiwalah adalah: “Pemindahan utang dari beban seseorang menjadi beban orang lain”.

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

## 2. Dasar Hukum AL-Hiwalah

Al-Hiwalah memiliki beberapa dasar hukum sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang sudah ditentukan oleh agama islam. Dasar hukum tersebut tercantum dalam Al-Qur'an, Hadist nabi Muhammad SAW, serta Sunnah dan Ijma.

a. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُوَدِّ الَّذِي أَوْتَمْنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَقَرَّبِ اللَّهُ رَبِّهُ وَلَا تَكْثُرُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْثُرْهَا فَإِنَّهُ أَثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلَيْهِ

artinya: "Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan." (Qs. al-Baqarah/2:283)

b. Al-Hiwalah menurut hadist Nabi Muhammad SAW adalah diperbolehkan, sesuai dengan hadist beliau:

،عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَطْلُ الْغَنِيِّ ظَلْمٌ وَإِذَا أُتْبِعَ أَحْدَكُمْ عَلَى مَلِيِّهِ فَلْيُتَبَيَّنْ».

artinya: "Dari Abu Hurairah ra., ia berkata: bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda: Memperlambat pembayaran utang yang

dilakukan oleh orang kaya merupakan perbuatan zalim. Jika salah seorang kamu dialihkan kepada orang yang mudah membayar utang, maka hendaklah ia beralih (terima pengalihan tersebut). (H.R. Bukhari dan Muslim).<sup>45</sup> Pada hadis di atas jelas bahwa kegiatan mengalihkan utang atau hiwalah kepada orang yang mampu untuk membayarnya adalah diperbolehkan dan Rasulullah memerintahkan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang mengalihkan kepada orang kaya dan berkemampuan, hendaklah ia menerima hiwalah tersebut, dan hendaklah ia mengikuti (menagih) kepada orang yang dihiwalahkannya (muhal ‘alaih), dengan demikian haknya dapat terpenuhi (dibayar).

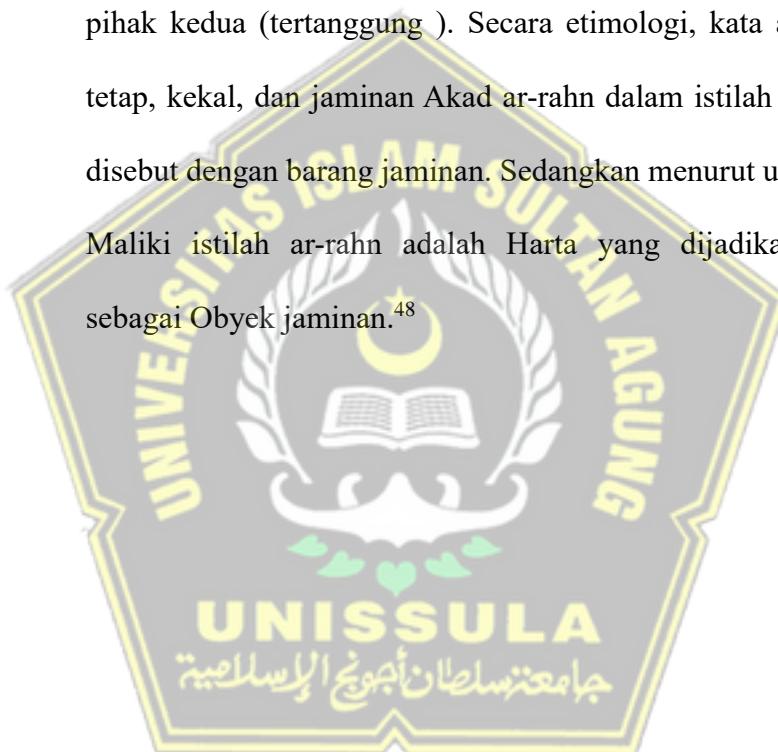
Kebolehan hiwalah di samping berdasarkan hadis, juga didasarkan pada ijma’ ulama sepakat membolehkan hiwalah. Hiwalah diperbolehkan pada utang yang tidak berbentuk barang atau benda karena hiwalah adalah perpindahan utang.<sup>46</sup>

- c. Ijma’ dari para ulama sepakat membolehkan hawalah. Hawalah dibolehkan pada hutang yang tidak berbentuk barang/ benda, karena hawalah adalah perpindahan utang, oleh sebab itu harus pada utang atau kewajiban financial. Secara umum jaminan dalam hukum Islam (fiqh) dibagi menjadi dua, jaminan yang berupa orang (personal guarancy) sering dikenal dengan istilah kafalah dan jaminan yang

<sup>45</sup> Al-Asqalani, I. H. 2003. *Bulughul maram min adillatil ahkam*. Dar al-Falaq, hal 355

<sup>46</sup> Nasrun Haroen, 2007, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, hal 166.

berupa harta benda dikenal istilah rahn.<sup>47</sup> Kafalah dengan menurut etimologi berarti Aldha manah, Hamalah dan Za"amah, Ketiga istilah tersebut memiliki arti yang sama, yakni men jamin atau menanggung, sedangkan menurut terminologi Kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh Kafiil ( penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban atau prestasi yang harus diberikan ditunaikan pihak kedua (tertanggung ). Secara etimologi, kata ar-rahn berarti tetap, kekal, dan jaminan Akad ar-rahn dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan. Sedangkan menurut ulama madzhab Maliki istilah ar-rahn adalah Harta yang dijadikan pemiliknya sebagai Obyek jaminan.<sup>48</sup>



<sup>47</sup> Wahbah Zuhaili, 2002, *Al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al Fikr, cet. 6, hal 4141.

<sup>48</sup> Ibnu 'Abidin, Radd al-Muhktar ,ala ad-Durr al-Mukhtar, 1963, Beirut: Dar al-Fikr, Jilid V, hal. 339

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

#### **A. Analisis Umum Pengalihan Hak Tagih Dengan Mekanisme Cessie Tanpa Persetujuan Debitur**

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", asas kebebasan berkontrak merupakan dasar dari hubungan hukum antara pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia. Konsep ini memberikan kepada masing-masing pihak kebebasan untuk mengubah isi, bentuk, dan pelaksanaan perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, selama hal itu tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>49</sup>

Dalam praktik pembangunan apartemen atau rumah susun, hubungan hukum yang terbentuk tidak hanya terdiri dari developer dan pembeli, tetapi juga melibatkan pihak ketiga, seperti lembaga pembiayaan atau bank. Sebagai bagian dari proses pendanaan proyek, developer sering mengalihkan hak tagihnya kepada lembaga keuangan melalui *cessie*, yang berarti pengalihan piutang dari *cedent* ke *cessionaris* (kreditur baru). Melalui *cessie*, hak menagih pembayaran dari pembeli apartemen yang

---

<sup>49</sup> Subekti., 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, hal 13.

semula dimiliki oleh developer berpindah kepada pihak lain, biasanya lembaga keuangan atau investor.

Salah satu metode pemindahan hak kebendaan atas suatu piutang adalah cessie. Meskipun bentuknya sederhana, mekanisme ini memiliki konsekuensi hukum yang kompleks karena melibatkan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian awal.<sup>50</sup> Agar cessie menimbulkan akibat hukum yang sempurna terhadap pihak ketiga, pemberitahuan kepada debitur sangat penting, sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, karena pengalihan piutang atas nama harus dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan, yang kemudian diberitahukan kepada debitur atau disetujui olehnya.

Dalam konteks penelitian ini, pembeli bertindak sebagai debitur dalam transaksi jual beli unit apartemen, developer bertindak sebagai kreditur asal, dan lembaga pembiayaan bertindak sebagai penerima pengalihan hak tagih. Ketika pengalihan dilakukan tanpa persetujuan atau pemberitahuan pembeli, masalah dapat muncul, karena menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai kepada siapa pembeli harus membayar. Hal ini menimbulkan risiko hukum bagi pembeli dan penerima pengalihan hak tagih.

Setiap perikatan tidak hanya menciptakan hubungan hukum, tetapi juga menghasilkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Apabila salah satu pihak mengalihkan haknya tanpa mempertimbangkan

---

<sup>50</sup> Setiawan, R., 2019. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, hal 132.

kepentingan pihak lain yang terikat dalam perikatan yang sama, asas keadilan dan keseimbangan dalam hukum perikatan dapat terlanggar.<sup>51</sup> Oleh karena itu, pengalihan hak tagih, atau cessie, yang dilakukan secara sepihak oleh developer kepada lembaga pembiayaan tanpa sepengetahuan atau persetujuan pembeli unit apartemen, harus dipelajari lebih dalam dari perspektif asas kebebasan kontrak dan asas kepastian hukum.

Selain itu, pengalihan hak tagih seperti ini juga sering terjadi sebagai bagian dari pembiayaan proyek properti. Developer yang membutuhkan modal kerja dapat menjual atau mengalihkan piutangnya kepada bank atau lembaga keuangan untuk mendapatkan dana tambahan.

Dalam hal ini, pembeli unit harus membayar sisa angsuran kepada pihak penerima pengalihan. Namun, dalam praktiknya, pembeli seringkali tidak diberitahu tentang perubahan pihak yang berhak menerima pembayaran. Ini menyebabkan kebingungan dan kemungkinan sengketa hukum. Dalam konteks ini, sangat penting untuk mempelajari posisi hukum pembeli sebagai debitur dalam mekanisme cessie tersebut.

Asas kepastian hukum menuntut bahwa setiap perubahan dalam hubungan hukum antara dua atau lebih pihak harus dilakukan dengan cara yang transparan dan jelas bagi seluruh pihak yang terlibat.<sup>52</sup> Jika cessie dilakukan tanpa pemberitahuan debitur, pengalihan itu tetap sah antara cedent dan cessionaris dari segi formalitas hukum; namun, tidak dapat

---

<sup>51</sup> Mertokusumo, S., 2003. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hal 92.

<sup>52</sup> Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 46.

diberlakukan terhadap debitur sampai pemberitahuan diberikan. Pandangan ini sejalan dengan doktrin yang berkembang dalam hukum Belanda, di mana sistem cessie (assignment) mensyaratkan pemberitahuan (*knowledge requirement*) kepada debitur agar hak tagih efektif berpindah<sup>53</sup>

Masalah ini menjadi lebih kompleks karena hubungan antara developer dan pembeli diatur oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kedua peraturan tersebut menjamin hak konsumen, termasuk pembeli unit apartemen, untuk mendapatkan informasi yang jelas, benar, dan jujur tentang barang dan jasa yang mereka lakukan. Oleh karena itu, pengalihan hak tagih yang tidak diberitahukan dapat dianggap melanggar prinsip transparansi dan perlindungan konsumen.

Perlindungan hukum terhadap warga negara, termasuk konsumen, terdiri dari dua komponen; perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif menjaga agar orang tidak dirugikan oleh tindakan sepihak, sedangkan perlindungan represif melindungi orang ketika kerugian sudah terjadi.<sup>54</sup> Pembeli apartemen seringkali baru mengetahui tentang cessie tanpa pemberitahuan setelah pihak ketiga mengajukan tuntutan pembayaran. Kondisi ini jelas tidak memenuhi syarat perlindungan hukum yang diperlukan.

---

<sup>54</sup> Hadjon, P. M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, hal 52.

Asas kebebasan berkontrak tidak dapat diartikan secara mutlak, melainkan harus dibatasi oleh prinsip keadilan dan kepatutan.<sup>55</sup> Dalam hal pengalihan hak tagih, meskipun developer memiliki hak secara hukum untuk mengalihkan piutangnya, pembeli sebagai pihak yang lebih lemah secara finansial dan informasi tidak seharusnya mengalami kerugian atau ketidakpastian sebagai akibatnya.

Dari sudut pandang hubungan hukum, pengalihan hak tagih oleh developer merupakan tindakan hukum sepihak yang berdampak pada pihak lain (debitur). Oleh karena itu, tindakan tersebut seharusnya tunduk pada prinsip *good faith* atau itikad baik sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Menurut Goode dalam bukunya *Commercial Law*, setiap pihak dalam hukum kontrak Inggris harus bertindak dengan *utmost good faith* saat mengalihkan hak atau kepentingan yang dapat mempengaruhi posisi hukum pihak lain.<sup>56</sup>

Dalam hal ini, ketidakterlibatan pembeli dalam proses pengalihan hak tagih dapat menimbulkan ketidakseimbangan posisi hukum. Pembeli tidak memiliki kesempatan untuk menilai apakah pihak penerima pengalihan (cessionaris) mampu menjamin pelaksanaan kewajiban sebagaimana developer sebelumnya. Hal ini bertentangan dengan asas

---

<sup>55</sup> Sjahdeini, S. R. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hal 106.

<sup>56</sup> Goode, R., 2017, *Commercial Law*. London: Penguin Books, hal 115.

keseimbangan dalam kontrak, di mana setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang proporsional.<sup>57</sup>

Dengan demikian, pembahasan dalam bab ini akan menelaah lebih lanjut mengenai bagaimana hak dan kewajiban pembeli sebagai debitur dalam mekanisme cessie oleh kreditur awal (developer), serta apakah pengalihan hak tagih tanpa persetujuan pembeli bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli tersebut. Analisis akan dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli hukum, serta putusan pengadilan dan praktik hukum yang relevan.

## **B. Hak dan Kewajiban Pembeli Sebagai Debitur dalam Mekanisme**

### **Cessie yang Dilakukan oleh Kreditur Awal**

#### **1. Hak dan Kewajiban Dalam Perspektif Hukum Perikatan**

Setiap hubungan hukum antara dua pihak yang memiliki konsekuensi hukum disebut perikatan dalam hukum perdata. Dalam perikatan ini, satu pihak memiliki hak dan pihak lainnya memiliki kewajiban. Menurut Subekti, perikatan adalah "suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu."<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Sjahdeini, S. R. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hal 111.

<sup>58</sup> Subekti., 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, hal 1.

Oleh karena itu, hubungan antara developer dan pembeli unit apartemen pada dasarnya merupakan perikatan timbal balik (wederkerige overeenkomst). Dimana Pihak pembeli berkewajiban untuk membayar unit apartemen yang dibelinya dan memiliki hak untuk mendapatkan unit tersebut sesuai kesepakatan antara mereka, dan pihak developer memiliki hak untuk mendapatkan uang pembayaran unit yang ingin dimiliki oleh pembeli serta berkewajiban untuk memberikan unit yang sudah disepakati kedua belah pihak.

Pembeli bertindak sebagai debitur dalam situasi ini dan bertanggung jawab untuk membayar harga sesuai jadwal yang disepakati. Sebaliknya, developer bertindak sebagai kreditur, yang memiliki hak untuk menuntut pembayaran. Namun, dalam praktik bisnis properti kontemporer, perikatan ini sering melibatkan pihak ketiga, ini biasanya lembaga keuangan, yang memberikan pembiayaan kepada developer melalui pengalihan piutang, atau cessie.

Tafsiran hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perikatan harus mengikuti prinsip keseimbangan, yang berarti bahwa setiap hak selalu diimbangi oleh kewajiban yang sepadan.<sup>59</sup> Hak menagih developer yang dialihkan kepada lembaga keuangan dalam konteks cessie tidak boleh menghapus atau mengubah hak dan kewajiban debitur yang telah ditetapkan dalam perjanjian semula. Dengan demikian, pembeli tetap

---

<sup>59</sup> Mertokusumo, S., 2003. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hal 108.

harus membayar sebagaimana diperjanjikan, tetapi kepada kreditur baru atau penerima cessie.

Menurut Pasal 613 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur harus diberitahu tentang pengalihan piutang. Pembeli harus diberitahu tentang perubahan pihak yang berhak menagih agar cessie memiliki konsekuensi hukum terhadap debitur. Debitur yang membayar kepada developer (kreditur lama) dianggap telah memenuhi kewajibannya secara sah sampai dengan pemberitahuan itu dilakukan. Hal tersebut dikuatkan oleh pendapat Yahya Harahap yang menyatakan bahwa pemberitahuan adalah persyaratan formal yang menentukan efektivitas cessie terhadap pihak ketiga, termasuk debitur.<sup>60</sup>

Dengan demikian, hak dan kewajiban pembeli dalam mekanisme cessie tetap berada dalam kerangka perikatan pokok, namun hubungan hukum tersebut mengalami perubahan subjek pada sisi kreditur. Pembeli tetap memiliki kewajiban membayar, tetapi ia juga memperoleh hak untuk diberitahu secara resmi tentang siapa yang berhak menerima pembayaran.

## **2. Hak Pembeli Sebagai Debitur Dalam Mekanisme Cessie**

Menurut R. Setiawan, hak debitur dalam perikatan tidak hanya terbatas pada hak untuk menerima prestasi lawan, tetapi juga mencakup hak untuk memperoleh kepastian hukum mengenai kepada siapa ia

---

<sup>60</sup> Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 221.

harus memenuhi kewajibannya.<sup>61</sup> Dalam konteks cessie, hak pembeli mencakup beberapa aspek berikut:

a. Hak atas Pemberitahuan Resmi (Notification Right)

Debitur berhak mengetahui bahwa telah terjadi pengalihan hak tagih dari kreditur lama ke kreditur baru. Tanpa pemberitahuan yang sah, pembeli dapat dianggap tidak terikat pada hubungan hukum dengan kreditur baru. Hal ini sesuai dengan pasal 613 ayat 2 yang berbunyi: “Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.” Hal ini diperkuat oleh pandangan Hartkamp dan Sieburgh yang menegaskan bahwa dalam sistem hukum Belanda, cessie baru berlaku terhadap debitur setelah adanya pemberitahuan yang sah (*kennisgeving*).<sup>62</sup>

b. Hak atas Kepastian Hukum

Pembeli berhak atas kepastian hukum tentang status perikatannya, termasuk siapa yang berwenang menagih pembayaran dan memastikan bahwa hak-haknya tidak berubah karena cessie. Asas kepastian hukum ini merupakan bagian dari

---

<sup>61</sup> Setiawan, R. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, hal 142.

<sup>62</sup> Hartkamp, A. S., & Sieburgh, C. H., 2015, *Contract Law in the Netherlands*. The Hague: Kluwer Law International, hal 220.

prinsip *legal security* yang juga dikenal dalam sistem hukum kontinental.<sup>63</sup>

c. Hak atas Informasi dan Transparansi

Sebagai konsumen, pembeli berhak memperoleh informasi yang jelas, benar, dan jujur sebagaimana dijamin oleh Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, developer berkewajiban memberi tahu pembeli mengenai setiap perubahan pihak yang berwenang menerima pembayaran.

d. Hak untuk Menolak Pembayaran kepada Pihak Tidak Sah

Pembeli memiliki hak untuk menolak permintaan pembayaran dari pihak lain selain developer sebelum pemberitahuan resmi dilakukan. Pembayaran kepada pihak lain tanpa bukti pemberitahuan yang sah tidak menghilangkan kewajiban pembeli terhadap kreditur semula.

Hak-hak ini menunjukkan bahwa meskipun debitur adalah pihak yang berkewajiban membayar, ia tetap memiliki perlindungan hukum terhadap perubahan struktur hubungan hukum yang dapat memengaruhi kepentingannya.

---

<sup>63</sup> Hadjon, P. M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, hal 49.

### 3. Kewajiban Pembeli Sebagai Debitur

Kewajiban utama pembeli adalah melaksanakan prestasi berupa pembayaran tepat waktu sesuai ketentuan kontrak. Prestasi merupakan isi pokok dari suatu perikatan.<sup>64</sup> Dalam jual beli apartemen, prestasi pembeli biasanya berupa pembayaran bertahap atau angsuran, yang dibayarkan ke rekening developer.

Namun ketika hak tagih developer dialihkan kepada pihak lain melalui cessie, maka pembeli berkewajiban untuk membayar kepada pihak yang baru setelah adanya pemberitahuan resmi. Menurut Yahya Harahap, pembayaran yang sah hanya dapat dilakukan kepada kreditur baru setelah debitur diberitahu tentang adanya cessie. Jika debitur tetap membayar kepada kreditur lama setelah menerima pemberitahuan, pembayaran tersebut dianggap tidak sah dan tidak membebaskan debitur dari tanggung jawab.<sup>65</sup>

Selain kewajiban untuk membayar, pembeli juga memiliki kewajiban lain yang bersifat hukum dan moral, antara lain:

- a. Menjaga hubungan itikad baik dengan kedua belah pihak (developer dan kreditur baru).
- b. Tidak melakukan tindakan yang merugikan salah satu pihak, misalnya menolak membayar tanpa alasan sah.

---

<sup>64</sup> Subekti., 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, hal 24.

<sup>65</sup> Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 225.

- c. Menyimpan dokumen perjanjian dan bukti pembayaran sebagai alat pembuktian hukum.

dalam setiap hubungan perikatan, debitur memiliki *duty of performance* untuk memenuhi kewajibannya dengan tepat waktu dan sesuai ketentuan kontrak. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat menimbulkan wanprestasi, yang memberi hak kepada kreditur untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan kontrak.

Cessie bukanlah pengalihan kewajiban, tetapi pengalihan hak kebendaan atas piutang. Oleh karena itu, hanya hak tagih yang berubah, sedangkan kewajiban debitur tetap sama. Karena *cessie* merupakan, “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 tidakhapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru”.<sup>66</sup>

Dengan demikian, dalam konteks pengalihan hak tagih oleh developer kepada lembaga pembiayaan, hubungan hukum antara pembeli dan developer tidak dihapus, tetapi berubah pada sisi penerima hak tagih. Pembeli tetap memiliki kewajiban membayar, namun kepada pihak yang baru. Jika cessie dilakukan tanpa pemberitahuan, maka debitur masih dianggap berutang kepada kreditur lama.

---

<sup>66</sup> Subekti., 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa hal 54.

Hak dan kewajiban pembeli sebagai debitur dalam mekanisme cessie oleh kreditur awal tetap melekat sebagaimana perikatan semula, namun pembeli memiliki hak fundamental atas pemberitahuan, kepastian hukum, dan informasi yang jelas. Kewajiban utama pembeli adalah membayar kepada pihak yang sah setelah adanya pemberitahuan cessie. Tanpa pemberitahuan, pembayaran kepada kreditur lama tetap sah, dan pengalihan tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pembeli.

### **C. Analisis Cessie Tanpa Persetujuan Pembeli Dengan Asas Kebebasan Berkotrak**

Pertanyaan apakah pengalihan hak tagih tanpa persetujuan debitur melanggar asas kebebasan berkontrak merupakan isu fundamental dalam hukum perdata Indonesia karena menyangkut keseimbangan antara hak kreditur atas kebebasan ekonomi dan perlindungan debitur sebagai pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi. Pada dasarnya, pengalihan piutang melalui mekanisme cessie adalah konsekuensi logis dari sifat piutang sebagai benda tidak berwujud (*intangible property*), yang dapat dialihkan sebagaimana halnya benda bergerak lainnya.

Dalam hukum perdata Belanda yang menjadi sumber KUHPerdata Indonesia, pemahaman ini telah lama diterima. *Cessie* adalah perbuatan hukum sepihak dari kreditur untuk mengalihkan piutang, dan karena itu tidak diperlukan persetujuan dari debitur.<sup>67</sup> Pandangan ini selaras dengan

---

<sup>67</sup> Pitlo, A. 1980. *Het Nederlands Burgerlijk Recht – Verbintenissenrecht*. Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink.

konstruksi Pasal 613 KUHPerdata yang tidak memuat syarat persetujuan debitur dalam proses pengalihan.

Perbedaan mendasar antara kesahan cessie dan berlakunya cessie terhadap debitur merupakan kunci untuk memahami apakah ada pelanggaran atas kebebasan berkontrak. Suatu perjanjian cessie adalah sah pada saat akta cessie ditandatangani oleh kreditur awal (cedent) dan kreditur baru (cessionaris). Kesahan ini tidak memerlukan keterlibatan debitur. Namun, agar cessie tersebut mengikat debitur, undang-undang mensyaratkan adanya pemberitahuan resmi atau pengakuan tertulis dari debitur.

Di sinilah terlihat bahwa hukum tidak memberikan hak kepada debitur untuk menolak atau menyetujui cessie, melainkan hanya memberikan hak untuk mengetahui dan menyesuaikan dirinya dengan kreditur baru. Oleh karena itu, ketidakterlibatan debitur tidak dapat dianggap sebagai pelanggaran atas kebebasan berkontrak, karena dasar ini hanya berlaku bagi para pihak yang membuat kontrak, bukan pihak ketiga.

Secara teori kontrak, dasar kebebasan berkontrak mengandung beberapa elemen antara lain: kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan memilih dengan siapa membuat perjanjian, kebebasan menentukan bentuk perjanjian, dan kebebasan menentukan isi perjanjian.

Dalam hubungan antara kreditur dan debitur, debitur telah membuat perjanjian pokok, misalnya dalam PPJB atau perjanjian kredit yang menetapkan prestasi dirinya dan hak kreditur. Ketika kreditur mengalihkan piutang melalui cessie, tidak ada perubahan terhadap isi perjanjian pokok yang dibuat debitur. Debitur tetap wajib membayar jumlah yang sama, dengan syarat-syarat yang sama, tanpa beban tambahan apa pun. Yang berubah hanyalah subjek penerima pembayaran. Karena perubahan ini tidak mengubah substansi kontrak pokok, tidak menambah beban, dan tidak menciptakan kewajiban baru bagi debitur, maka tidak ada alasan untuk mengatakan bahwa cessie tanpa persetujuan debitur melanggar kebebasan berkontrak.

Yurisprudensi Indonesia konsisten pada garis pemikiran yang sama. Putusan PN Bekasi No. 50/Pdt.G/2020/PN.Bks menegaskan bahwa cessie tetap sah meskipun debitur tidak diberitahu, dan bahwa ketidakadaan pemberitahuan tidak berpengaruh terhadap keabsahan cessie itu sendiri, melainkan hanya memengaruhi keberlakuanya terhadap debitur. Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim menolak dalil bahwa cessie tanpa persetujuan debitur merupakan perbuatan melawan hukum, dengan alasan tidak adanya kewajiban persetujuan dalam Pasal 613 KUHPerdata.

Namun, persoalan tidak berhenti pada kesahan cessie saja. Permasalahan mengenai apakah cessie tanpa persetujuan debitur melanggar asas kebebasan berkontrak juga perlu dilihat dalam perspektif asas keadilan, asas iktikad baik, dan asas perlindungan terhadap pihak yang lemah. Asas

kebebasan berkontrak bukanlah asas yang berdiri sendiri; ia dibatasi oleh nilai-nilai moral dan kepatutan sebagaimana tersirat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mewajibkan pelaksanaan kontrak dengan itikad baik.

Dalam konteks hubungan developer dan pembeli unit apartemen, telah lazim bahwa posisi pembeli sebagai debitur berada dalam posisi lemah, baik secara ekonomi maupun informasi. Tidak ada akses yang memadai bagi pembeli untuk mengetahui bahwa developer bermaksud mengalihkan piutangnya kepada pihak lain, terutama apabila pengalihan dilakukan kepada lembaga keuangan atau perusahaan pembiayaan yang menggunakan prosedur penagihan yang jauh lebih ketat daripada developer.

Asas kebebasan berkontrak harus dipahami sebagai kebebasan yang selalu dibatasi oleh prinsip keadilan dan kepatutan, khususnya ketika salah satu pihak mempunyai kedudukan yang lebih kuat.<sup>68</sup> Dalam konteks ini, meskipun pengalihan piutang tidak wajib meminta persetujuan debitur, praktik pengalihan tanpa pemberitahuan sama sekali dapat dianggap tidak sejalan dengan asas keadilan, karena menimbulkan ketidakpastian mengenai kepada siapa debitur harus memenuhi kewajiban. Debitur berpotensi menghadapi risiko ganda, seperti membayar kepada kreditur lama tetapi kemudian ditagih kembali oleh kreditur baru, atau menerima tekanan penagihan sebelum mengetahui adanya pengalihan.

---

<sup>68</sup> Sjahdeini, S. R. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hal 106.

Dimensi perlindungan terhadap pihak lemah semakin ditekankan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 881 K/Ag/2020, di mana Mahkamah Agung, meskipun mengakui sahnya cessie tanpa pemberitahuan, tetap memberikan perlindungan hukum tambahan berupa tenggang waktu enam bulan kepada debitur untuk menyesuaikan diri terhadap kreditur baru. Putusan ini menunjukkan bahwa peradilan Indonesia memahami bahwa cessie tanpa pemberitahuan dapat berdampak signifikan terhadap posisi debitur, terutama ketika debitur tidak disiapkan untuk menghadapi perubahan administrasi atau perubahan kebijakan penagihan. Dengan memberikan tenggang waktu tersebut, Mahkamah Agung menegaskan perlunya pendekatan yang lebih adil dalam pelaksanaan cessie, meskipun aturan formal tidak mengharuskan adanya persetujuan debitur.

Dengan demikian, secara keseluruhan, cessie tanpa persetujuan debitur tidak melanggar asas kebebasan berkontrak dalam arti formal, karena asas tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian, bukan terhadap pihak ketiga seperti debitur. Namun, dari perspektif keadilan kontraktual dan asas itikad baik, pengalihan tanpa pemberitahuan berpotensi menciptakan ketidakpastian dan kerugian bagi debitur. Oleh karena itu, meskipun undang-undang tidak mewajibkan persetujuan debitur, praktik yang ideal tetap mengharuskan adanya pemberitahuan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dan penerapan asas kebebasan berkontrak yang seimbang dan tidak disalahgunakan.

#### **D. Perlindungan Hukum Bagi Debitur**

Proses cessie melibatkan dua pihak utama: kreditur lama (cedent) yang mengalihkan hak tagihnya, dan kreditur baru (cessionaris) yang menerima hak tagih tersebut. Dalam proses ini, debitur (cessus) tetap memiliki kewajiban untuk membayar utangnya, namun pembayaran harus disalurkan kepada kreditur baru. Cessie harus dilakukan dengan mematuhi prosedur yang diatur dalam hukum, yaitu dengan membuat akta (baik otentik maupun di bawah tangan) yang menyatakan bahwa hak tagih dialihkan kepada pihak ketiga. Pelaksanaan cessie pada umumnya membutuhkan waktu yang relatif singkat tetapi berdampak cepat terhadap dana yang diterima oleh developer sesuai dengan konteks skripsi ini, sehingga perputaran dana dapat dilakukan pada saat itu juga.

Menurut ketentuan Pasal 613 KUHPerdata, prosedur cessie mensyaratkan dibuatnya akta autentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak atas piutang. Selanjutnya Pasal 613 ayat (2) KUHPerdata menyatakan *“Penyerahan yang demikian, bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu secara resmi diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.”*. Artinya, pengalihan hak tagih tidak mengikat debitur sampai debitur menerima pemberitahuan atau mengakuinya secara tertulis. Kewajiban debitur untuk melunasi utang tetap terhitung pada kreditur lama hingga pemberitahuan tersebut diberikan. Dengan kata lain, sebelum pemberitahuan, debitur terlindungi karena pembayaran kepada kreditur lama dianggap sudah memenuhi

kewajibannya, dan hanya setelah diberitahu kewajiban beralih kepada kreditur baru.

Pasal 613(2) KUHPerdata merupakan jaminan formal bagi debitur untuk menjaga haknya. Dengan syarat formal inilah asas kepastian hukum ditegakkan, debitur tidak tiba-tiba dikenakan kreditur baru tanpa sepenuhnya mengetahuinya. Dalam praktik *cessie* ini (terutama kredit-kredit konsumen), ketentuan ini harus ditaati sebagai bagian dari perlindungan pihak lemah, yang dalam konteks skripsi ini adalah pembeli (debitur) di mana *developer* sebagai kreditur memiliki posisi tawar lebih kuat. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang memiliki bargaining position lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain, demi keuntungan dirinya sendiri. Syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang semacam itu akhirnya akan melanggar aturan-aturan yang adil dan layak.<sup>69</sup>

Dalam konteks pengalihan piutang, jika kreditur baru tidak memberitahukan debitur, hal itu dapat menimbulkan ketidakadilan karena debitur kehilangan kesempatan untuk menyesuaikan posisi kewajibannya atau menolak syarat yang merugikan. Oleh karena itu, asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata) menghendaki agar para pihak beritikad baik dan tidak sengaja memberatkan pihak lain. Melakukan *cessie* tanpa pemberitahuan menyisakan kesan kurangnya itikad baik, karena debitur

---

<sup>69</sup> Sjahdeini, S. R. 2012. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hal 17.

yang dirugikan tidak memiliki kesamaan informasi dalam pelaksanaan perikatan. Dari sudut keadilan kontraktual, asas *equal bargaining power* mensyaratkan *kejelasan* peralihan hak; tidak memberitahu debitur justru menyalahi semangat asas keadilan dan perlindungan pihak lemah.

Sebagaimana ditegaskan dalam literatur hukum, penerapan klausul Pasal 613 dalam kontrak bertujuan menciptakan rasa keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi para pihak. Dengan mengabaikan pemberitahuan, pihak kreditur melewatkhan hak debitur untuk menimbang kewajiban bayarnya dengan tepat, sehingga ketentuan formal tersebut sekaligus melindungi debitur dari persyaratan tak wajar.

Sesuai dengan pasal 613 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata persetujuan debitur tidak diperlukan dalam syarat sah *cessie*, Namun demikian pasal 613 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan bagi debitur melalui ketentuan tentang pemberitahuan. Sebelum pemberitahuan dilaksanakan, cessie tidak mempunyai akibat hukum terhadap debitur.

Artinya, debitur tidak dapat dipersalahkan atas perubahan kreditur yang dilakukan secara sepihak jika ia belum diberitahu. Perlindungan ini mencegah debitur membayar utang kepada pihak yang tidak seharusnya sebelum perubahan diketahui, atau sebaliknya; memastikan bahwa setelah diberitahu barulah kewajiban utang berpindah. Doktrin hukum menegaskan bahwa pemberitahuan dapat dilakukan melalui beragam cara, misalnya akta

notaris atau pemberitahuan melalui pengadilan. Misalnya, dalam proses PKPU pengadilan seringkali memberitahu debitur di muka sidang agar cessie tersebut mengikat sebagai acara pemberitahuan yang sah.

Adapun akibatnya jika debitur belum diberitahu, ia tetap dianggap berutang kepada kreditur lama. Dengan demikian, apabila debitur melunasi utangnya kepada kreditur lama sebelum menerima pemberitahuan, utang tersebut tetap dianggap telah terpenuhi dan debitur tidak dapat ditagih kembali oleh kreditur baru. Hal ini tercermin dalam rumusan Pasal 613(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang secara eksplisit melindungi posisi debitur sampai terjadi pemberitahuan formal.

Dalam kasus putusan Mahkamah Agung No. 881 K/Ag/2020 (perkara hawalatul haq/cessie di perbankan syariah) memperkaya pembahasan ini dari sudut persyaratan formal dan asas keadilan. Mahkamah Agung menegaskan sekali lagi, bahwa cessie “tidak memerlukan persetujuan dari pihak berutang”. Majelis Kasasi menyatakan bahwa pengalihan hutang (hawalatul haq) kepada pihak lain tidak otomatis melawan hukum selama prosedur *cessie* (akta dan pemberitahuan) dipenuhi.

Namun Mahkamah Agung juga menekankan keadilan substantif, meskipun notifikasi tidak diatur dalam fatwa syariah, Mahkamah Agung memberikan perlindungan bagi debitur dengan membetulkan putusan banding. Mahkamah Agung memerintahkan agar debitur diberikan kesempatan melunasi utangnya terlebih dahulu dan hak-haknya

dikembalikan setelah utang lunas. Ini merupakan pengakuan asas itikad baik dan perlindungan pihak lemah, walau secara formal debitur “terikat” setelah akta *cessie* dibuat (karena akta dan surat sudah ada), Mahkamah Agung memperlakukan debitur seolah sempat diberi hak untuk menyelesaikan utangnya, menghindari kerugian lebih lanjut. Putusan Mahkamah Agung ini mengindikasikan bahwa dalam konteks keadilan, debitur tidak boleh dibiarkan tanpa pilihan atas perpindahan krediturnya, terutama bila perpindahan tersebut terjadi di baliknya tanpa disadari debitur.

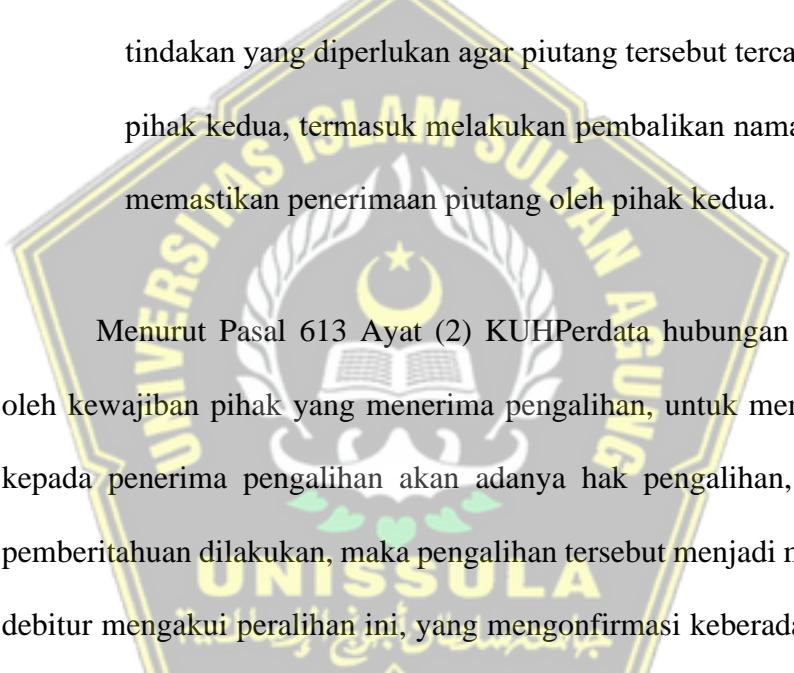
Dalam putusan ini dapat dijadikan rujukan dalam memahami dampak *cessie* terhadap hubungan hukum antara pembeli (debitur) dan pihak *developer* (kreditur) tanpa adanya pemberitahuan dan persetujuan debitur. *Cessie* harus dilakukan sesuai dengan syarat hukum yang berlaku agar sah dan mengikat. Pengalihan piutang harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam hukum perdata, khususnya dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mensyaratkan pemberitahuan kepada debitur. Kreditur lama tidak memberikan pemberitahuan resmi kepada debitur mengenai pengalihan piutang kepada kreditur baru. Dengan demikian, Akta Pengalihan Piutang tersebut tidak memenuhi syarat formal dan tidak mengikat debitur.

Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie*, akibat hukum yang terpenting adalah sebagai berikut:<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Setiawan, Rachmad dan Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta : Jakarta Nasional Legal Reform Program,

1. Pemberitahuan kepada Pihak Terkait: Salah satu akibat hukum utama dari cessie adalah kewajiban untuk memberitahukan peralihan piutang ini kepada pihak-pihak terkait. Hal ini termasuk memberitahukan pihak yang berutang (debitor) dan pihak ketiga (misalnya, juru sita) bahwa cessie telah dilakukan.
2. Tindakan Pihak Kedua (Penerima Cessie): Pihak yang menerima pengalihan piutang (kreditur baru) berhak melakukan segala tindakan yang diperlukan agar piutang tersebut tercatat atas nama pihak kedua, termasuk melakukan pembalikan nama piutang dan memastikan penerimaan piutang oleh pihak kedua.



Menurut Pasal 613 Ayat (2) KUHPerdata hubungan ini dilandasi oleh kewajiban pihak yang menerima pengalihan, untuk memberitahukan kepada penerima pengalihan akan adanya hak pengalihan, dan Setelah pemberitahuan dilakukan, maka pengalihan tersebut menjadi mengikat, dan debitur mengakui peralihan ini, yang mengonfirmasi keberadaan peralihan hak tersebut secara tertulis. Dengan demikian, keberadaannya telah diakui dan dikonfirmasi secara tertulis.

Dari sudut akibat hukum apabila *cessie* dilakukan tanpa pemberitahuan, norma dan yurisprudensi melindungi debitur. Secara tegas, menurut Pasal 613(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , cessie tanpa pemberitahuan tiada akibatnya terhadap debitur. Implikasinya, debitur bebas melakukan pembayaran kepada kreditur lama, dan pihak *cessionaris*

baru tidak dapat menuntut pembayaran itu sebagai kewajiban debitur. Pembayaran kepada kreditur lama tetap sah, dan cessionaris baru harus menuntut hanya kepada kreditur lama (cedent) jika pembayaran telah diterima, sehingga debitur terlindung dari tuntutan ganda. Dengan demikian, konsekuensinya debitur tetap berkewajiban kepada kreditor lama, dan cessionaris harus menghormati hal itu. Jika pun debitur keliru membayar kepada cessionaris baru tanpa mengetahui cessie, debitur dapat mengajukan keberatan (misalnya menerapkan Pasal 1338(3) KUHPerdata tentang pelaksanaan itikad baik) dan tetap dianggap telah memenuhi kewajibannya terhadap perjanjian kredit semula.

Pengalihan piutang sebaiknya dilakukan melalui akta autentik yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan notaris. Akta autentik ini memberikan kepastian hukum dan melindungi semua pihak dari potensi kecurangan atau kesalahpahaman. Cessie terhadap piutang yang timbul dari perbuatan melawan hukum tidak memiliki dasar hukum dan dianggap melanggar ketertiban umum. Cessie semacam ini tidak diakui oleh hukum dan tidak menghasilkan perpindahan hak tagih yang sah kepada kreditur baru.

Debitur tetap memiliki hak hukum untuk mengajukan gugatan jika merasa dirugikan oleh pengalihan piutang yang dilakukan tanpa pemberitahuan atau jika pengalihan tersebut dilakukan secara tidak adil. Pengadilan dapat mengevaluasi apakah klausul tersebut memberikan keuntungan yang tidak proporsional kepada kreditur atau pihak ketiga, serta

apakah debitur memahami sepenuhnya implikasi dari klausul tersebut. Perjanjian cessie harus memastikan adanya keadilan bagi debitur, terutama jika pengalihan piutang dapat memberikan keuntungan yang tidak seimbang kepada kreditur. Agar hubungan hukum tetap transparan dan terpercaya, debitur harus mengetahui kepada siapa kewajibannya beralih.

Secara ringkas, sistem hukum mengakui perlindungan debitur dalam *cessie* tanpa pemberitahuan dengan cara membatasi efektifitas *cessie* tersebut. Debitur dilindungi oleh asas perlindungan pihak lemah dan itikad baik karena dipastikan tidak menjadi korban ketidakjelasan posisi kreditur barunya. Yurisprudensi mendukung bahwa barring formal (akurasi akta dan notifikasi) diperlukan agar debitur tidak dirugikan secara hukum. Jika pemberitahuan diabaikan, debitur tetap terlindungi dengan status bayarnya kepada *cedent* (kreditur lama) yang sah, sehingga *cessie* yang tanpa pemberitahuan tidak mensyaratkan tanggung jawab baru bagi debitur.

Pengalihan piutang melalui *cessie* harus dilakukan sesuai prosedur hukum. Untuk menghindari potensi konflik dan ketidakpastian hukum. Secara prinsip pada mekanisme *cessie*, Kreditur baru (*cessionaris*) wajib memberitahukan pengalihan hak tagih kepada debitur. Jika tidak ada pemberitahuan, pembayaran oleh debitur kepada kreditur lama dianggap sah dan berlaku, meskipun hak tagih telah dialihkan. Pengalihan hak tagih melalui *cessie* sebaiknya dilakukan dalam bentuk akta autentik yang ditandatangi para pihak di hadapan notaris. Akta autentik ini memberikan kepastian hukum dan melindungi semua pihak dari potensi kecurangan atau

kesalahpahaman. Dan dalam kasus kredit macet, sisa kredit yang harus dilunasi debitur harus didasarkan pada perhitungan sebelum *cessie* dilakukan. *Cessie* yang melibatkan piutang dari perbuatan melawan hukum tidak memiliki dasar hukum dan melanggar ketertiban umum. Pengalihan hak tagih semacam ini tidak diakui oleh hukum dan tidak menghasilkan perpindahan hak tagih yang sah kepada kreditur baru. Dengan prinsip-prinsip ini, pelaksanaan *cessie* harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan aturan hukum untuk melindungi semua pihak yang terlibat.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai akibat hukum pengalihan hak tagih oleh developer melalui mekanisme cessie tanpa persetujuan pembeli unit apartemen terhadap hak dan kewajibannya berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Pembeli Sebagai Debitur dalam Mekanisme Cessie Pembeli unit apartemen sebagai debitur dalam mekanisme cessie yang dilakukan oleh developer (kreditur awal) memiliki hak dan kewajiban yang tetap melekat sebagaimana perikatan semula. Hak-hak pembeli meliputi:
  - a. hak atas pemberitahuan resmi mengenai pengalihan hak tagih sesuai Pasal 613 ayat (2) KUHPerdata;
  - b. hak atas kepastian hukum mengenai status perikatannya dan pihak yang berwenang menagih pembayaran;
  - c. hak atas informasi dan transparansi sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; dan
  - d. hak untuk menolak pembayaran kepada pihak yang tidak sah sebelum adanya pemberitahuan resmi. Adapun kewajiban pembeli tetap sama yaitu melaksanakan prestasi berupa pembayaran tepat waktu sesuai ketentuan kontrak. Namun, pembayaran tersebut harus dilakukan

kepada kreditur baru (cessionaris) setelah adanya pemberitahuan resmi.

Tanpa pemberitahuan, pembeli berhak tetap membayar kepada kreditur lama (developer), dan pembayaran tersebut dianggap sah secara hukum.

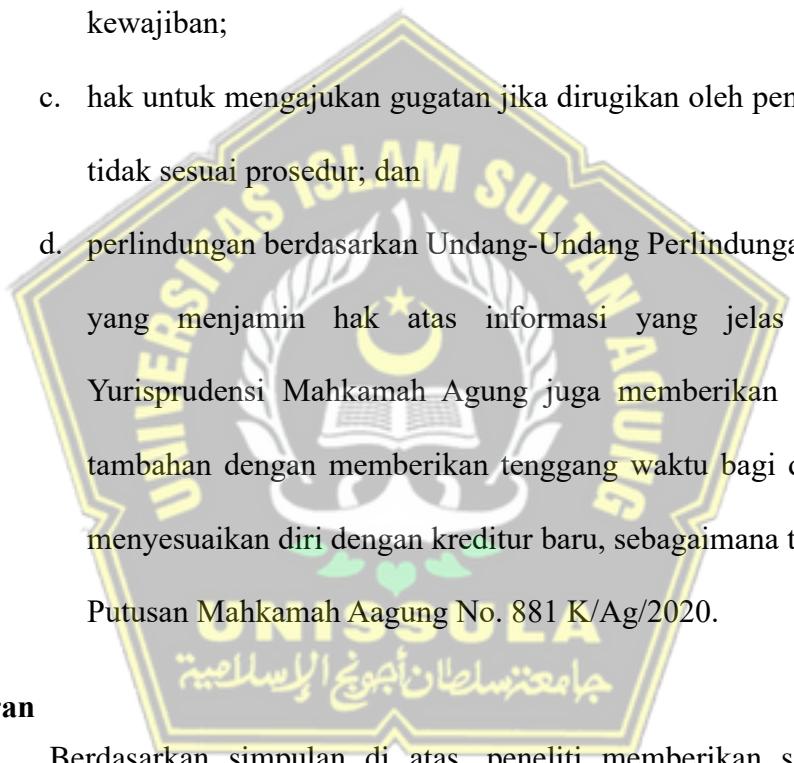
Dengan demikian, cessie tidak mengubah substansi kewajiban debitur, melainkan hanya mengubah subjek penerima pembayaran.

## 2. Pengalihan Hak Tagih Tanpa Persetujuan dan Asas Kebebasan

Berkontrak Pengalihan hak tagih melalui cessie tanpa persetujuan pembeli secara formal tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, karena asas tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian cessie (cedent dan cessionaris), bukan terhadap pihak ketiga seperti debitur. Pasal 613 KUHPerdata tidak mensyaratkan persetujuan debitur sebagai syarat sah cessie, melainkan hanya mensyaratkan pemberitahuan agar cessie memiliki akibat hukum terhadap debitur. Namun, dari perspektif keadilan kontraktual dan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata), pengalihan tanpa pemberitahuan berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum dan merugikan pembeli sebagai pihak yang lebih lemah. Praktik cessie tanpa pemberitahuan dapat menimbulkan risiko pembayaran ganda, ketidakjelasan pihak yang berhak menerima pembayaran, dan pelanggaran terhadap asas transparansi dalam hubungan konsumen.

## 3. Perlindungan hukum bagi pembeli

dalam kasus pengalihan hak tagih tanpa persetujuan meliputi:

- 
- a. perlindungan preventif melalui ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdata yang menyatakan bahwa cessie tidak memiliki akibat hukum terhadap debitur sebelum adanya pemberitahuan atau persetujuan tertulis;
  - b. pembayaran yang dilakukan pembeli kepada kreditur lama sebelum pemberitahuan tetap dianggap sah dan membebaskan pembeli dari kewajiban;
  - c. hak untuk mengajukan gugatan jika dirugikan oleh pengalihan yang tidak sesuai prosedur; dan
  - d. perlindungan berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menjamin hak atas informasi yang jelas dan benar. Yurisprudensi Mahkamah Agung juga memberikan perlindungan tambahan dengan memberikan tenggang waktu bagi debitur untuk menyesuaikan diri dengan kreditur baru, sebagaimana terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 881 K/Ag/2020.

#### **B. Saran**

Berdasarkan simpulan di atas, peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Developer dan Lembaga Keuangan Developer dan lembaga keuangan yang menerima pengalihan hak tagih (cessionaris) harus melaksanakan kewajiban pemberitahuan kepada pembeli sebagai debitur secara tegas dan jelas sesuai Pasal 613 ayat (2) KUHPerdata. Pemberitahuan sebaiknya dilakukan melalui akta notaris atau surat tercatat yang dapat dibuktikan

secara hukum. Transparansi dalam proses cessie tidak hanya memenuhi kewajiban hukum, tetapi juga mencerminkan itikad baik dan menjaga kepercayaan konsumen serta menghindari sengketa hukum di kemudian hari.

2. Bagi Pembeli Unit Apartemen Pembeli unit apartemen harus lebih cermat dalam membaca dan memahami klausul-klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya klausul yang memberikan kewenangan kepada developer untuk mengalihkan hak tagih. Pembeli berhak meminta penjelasan lengkap dan menuntut adanya pemberitahuan resmi apabila terjadi pengalihan hak tagih. Jika merasa dirugikan akibat cessie tanpa pemberitahuan, pembeli dapat menggunakan hak-haknya untuk mengajukan keberatan atau gugatan berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Bagi Pembuat Kebijakan dan Regulator Perlu adanya regulasi yang lebih komprehensif dan tegas mengenai mekanisme cessie, khususnya dalam konteks transaksi properti yang melibatkan konsumen. Ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perlu diperjelas dalam bentuk peraturan pelaksanaan atau pedoman teknis yang mengatur tata cara pemberitahuan, bentuk akta cessie, serta sanksi bagi pihak yang melanggar kewajiban pemberitahuan. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih kuat bagi konsumen sebagai pihak yang lebih lemah dalam transaksi bisnis properti.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya Penelitian ini masih terbatas pada kajian normatif mengenai cessie dalam konteks pengalihan hak tagih oleh developer kepada pembeli unit apartemen. Penelitian selanjutnya dapat mengembangkan kajian empiris dengan meneliti praktik cessie di lapangan, menganalisis putusan-putusan pengadilan terkait sengketa cessie, atau membandingkan pengaturan cessie di Indonesia dengan negara-negara lain untuk menemukan model perlindungan hukum yang lebih efektif bagi debitur. Selain itu, dapat pula dikaji aspek perlindungan konsumen dalam transaksi properti modern yang semakin kompleks



## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an:

RI, Departemen Agama, 2005, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Jakarta, Departemen Agama RI.

### Buku:

- Abdulkadir Muhammad., 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko., 2014, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati., 2018, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233–1456 BW*, Rajawali Pers.
- Al-Asqalani, I. H. 2003. *Bulughul maram min adillatil ahkam*. Dar al-Falaq
- Erry Fitrya Primadhany DKK., 2023, *Hukum Perikatan*, Terbitan Pertama, Get Press Indonesia, Padang.
- Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan, Yeni Salma Barlinti., 2018, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Depok Prenadamedia Group.
- Goode, R., 2017, *Commercial Law*. London: Penguin Books.
- H.Atang Abd., 2012, *Hakim Fiqh Perbankan Syariah: Tranformasi Fiqih Muamalah Kedalam Peraturan Perundang-undangan*, Bandung, PT.Refika Aditama.
- Hadjon, P. M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y., 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartkamp, A. S., & Sieburgh, C. H., 2015, *Contract Law in the Netherlands*. The Hague: Kluwer Law International.
- Henry Campbell Black, Bryan A.Garner., 2009, *Black's Law Dictionary (9th edition)*.
- Ibnu 'Abidin, Radd al-Muhktar ,ala ad-Durr al-Mukhtar, 1963, *Beirut: Dar al-Fikr, Jilid V*
- I Ketut Oka Setiawan., 2021, *Hukum Perikatan*, Bumi Aksara.
- J. Satrio., 2012, *Cessie Tagihan Atas Nama*, Jakarta, Yayasan DNC.
- Mariam Darus Badrulzaman., 2006, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni.

- Mertokusumo, S., 2003. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Nasrun Haroen, 2007, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama
- Pitlo, A. 1980. *Het Nederlands Burgerlijk Recht – Verbintenisrecht*. Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink.
- Setiawan, R. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Setiawan, Rachmad dan Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta : Jakarta Nasional Legal Reform Program,
- Sjahdeini, S. R. 2012. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Soeharnoko dan Endah Hartati., 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, Jakarta, Kencana.
- Subekti., 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti., 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Wahbah Zuhaili, 2002, *Al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al Fikr, cet. 6.

#### Peraturan Perundang Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Prof. R. Subekti,s.h., R. Tjitrosudibio, Tahun 2017

#### Artikel Jurnal:

Fitri, R. M., & Djajaputra, G. (2019). TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER) DALAM PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN TERKAIT KETIADAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (STUDI KASUS APARTEMEN 45 ANTASARI JAKARTA SELATAN). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2).

Hertanto, Dicky 2020 "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDGPerlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG," *Indonesian Notary: Vol. 2, Article 8*.

Hanifah Indriyani Anhar, 2024, ‘Keabsahan Akta Pengalihan Piutang (Cessie Sebagian) yang Digunakan Cedent untuk Memohon Pailit Cessus’, *Jurnal Pustaka Nusantara Multidisplin*, 2.2.

I Gede Krisna Wahyu dan Nyoman Satyayudha Dananjaya., 2018, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Jurnal Kertha Semaya, Vol. 6, No. 8.

Latifah, Y. S., Pambudi, V. P. A., & Sulistyowati, S. (2024). MEKANISME DAN PROSEDUR PENDIRIAN KOPERASI SYARIAH PERSPEKTIF ISLAM. *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance*, 6(2).

Hamler, Mirwati, Y., Yulfasni, & Nurdin, Z. (2023). Valid Requirements for Cessie Under Indonesian Civil Law. *International Journal of Membrane Science and Technology*.

Mirwati, Y., & Nurdin, Z. 2024. *TRANSFER OF RIGHTS TO COLLECT (CESSIE) AND LEGAL CONSEQUENCES ON DEBTOR COLLATERAL ITEMS IN RESOLVING NON-PERFORMING CREDIT (Case study on Pekanbaru District Court Decision No. 129/Pdt. G/2016/PN. Pbr). PENA LAW: International Journal of Law*, 2(1).

Rokhim, A., & Fatmawati, D. (2024). Akibat hukum dari pembatalan perjanjian kerjasama. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, 3(1).

Shintya Permata Mulia, Yoni Agus Setyono, 2025, ‘Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Cessie tanpa adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur’, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 5.3.

Sinaga, N. A. (2019). Implementasi hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).

Yogi Rahmadinata, 2022, ‘Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur’, *Recitak Riview*, 4.1.

## Internet:

<https://www.tanyalawyer.com/gugatan-wanprestasi-atas-implementasi-perjanjian-yang-tidak-sesuai/#:~:text=%E2%80%9CSemua%20persetujuan%20yang%20dibuat%20sesuai,%E2%80%9D>

<https://cekhukum.com/pasal-613-bw-burgerlijk-wetboek-voor-indonesie-kuhperdata-kitab-undang-undang-hukum-perdata/>

<https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-7672762/pasal-28-dalam-uud-1945-lengkap-dengan-isi-dan-maknanya>

<https://yaplegal.id/blog/jurus-rahasia-cessie-selamatkan-perusahaan-anda-dari-piutang-macet#:~:text=Cessie%20tidak%20hanya%20digunakan%20oleh,alat%20manajemen%20piutang%20yang%20efektif>

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah/283>

