

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA
BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA**

(Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Sabil Almakamul Amin

NIM: 30302200352

PROGRAM STUDI (S. 1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

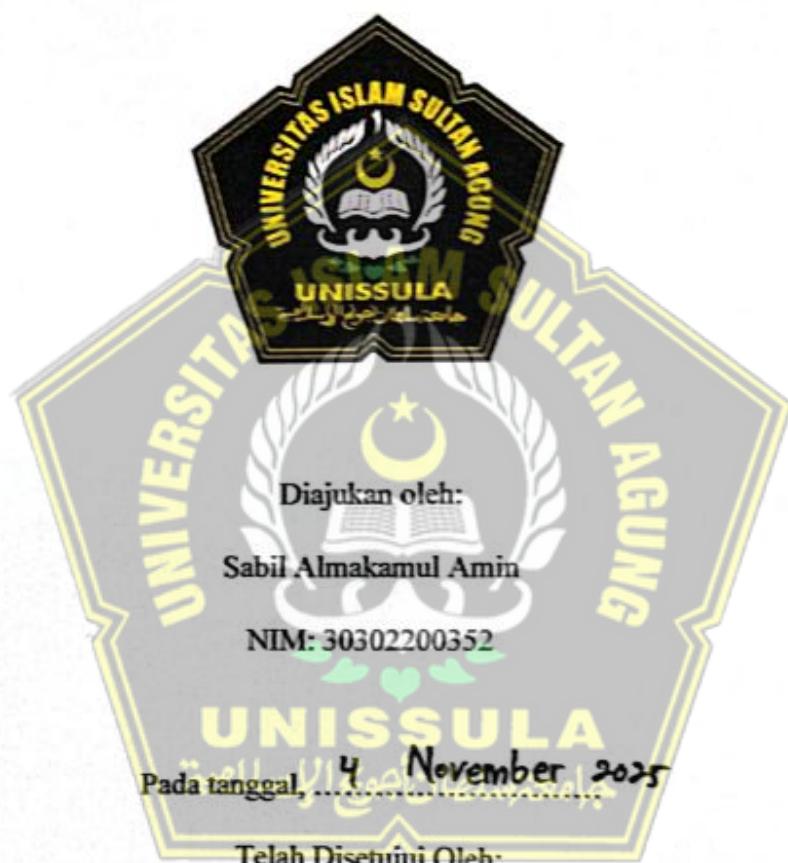
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA
BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA**

(Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)



Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dini Amalia Fitri".

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H

NIDN: 06-0709-9001

HALAMAN PENGESAHAN
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA
BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA**
(Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)

Dipersiapkan dan disusun Oleh:
Sabil almakamul amin
30302200352

Telah diperintahkan di depan Tim Pengaji
Pada tanggal, Desember 2025

Dinyatakan Telah memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Pengaji

Ketua

Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H
NIDN. 06-1907-7902

Anggota

Anggota

UNISSULA
جامعة سلطان احمد بن ابراهيم

Dr. Arpangi, S.H, M.H
NIDN. 06-1106-6805

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H
NIDN. 06-0709-9001



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA
Prof. Dr. H. Jawade Hafidz., SH., M.H
NIDN. 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sabil Almakamul Amin

NIM : 30302200352

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)” adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, Desember 2025

Yang Menyatakan

Sabil Almakamul Amin
30302200352

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama: Sabil Almakamul Amin

NIM: 30302200352

Fakultas: Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)". Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya 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.

UNISSULA
جامعة سلطان احمد الإسلامية
Semarang, Desember 2025
Yang Menyatakan



Sabil Almakamul Amin

30302200352

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. (QS. Al-Insyirah 94: 5-6)
- Barang siapa menempuh jalan untuk mencari ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga.

Persembahan :

Lembar Persembahan ini merupakan bagian terindah dalam rangkaian penyusunan skripsi ini. Bismillaahirrohmaanirrohiim. Dengan memohon ridha Allah SWT, skripsi ini dipersembahkan secara khusus kepada:

1. Ayahanda Bapak Bibit Setiawan dan Ibunda Umik Ely Isfiana Fatmawati. Terimakasih atas segala doa, dukungan, pengorbanan, dan curahan kasih sayang yang tak pernah putus, menjadi sumber kekuatan dan inspirasi utama dalam menyelesaikan karya ini. Saya mempersembahkan karya tulis sederhana ini dan gelar untuk bapak umik.
2. Saudara kandung saya, Kakak Irhas Yahya, serta seluruh keluarga besar, sahabat sejati, dan kerabat dekat yang selalu memberikan semangat, dukungan moral, dan motivasi.
3. Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sebagai tempat menimba ilmu dan mengembangkan diri, semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan dan almamater.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi. Wabarakatuh.

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat, karunia, dan ridho-Nya untuk kita semua, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)**".

Penulisan hukum ini dibuat untuk memenuhi persyaratan guna melengkapi salah satu persyaratan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

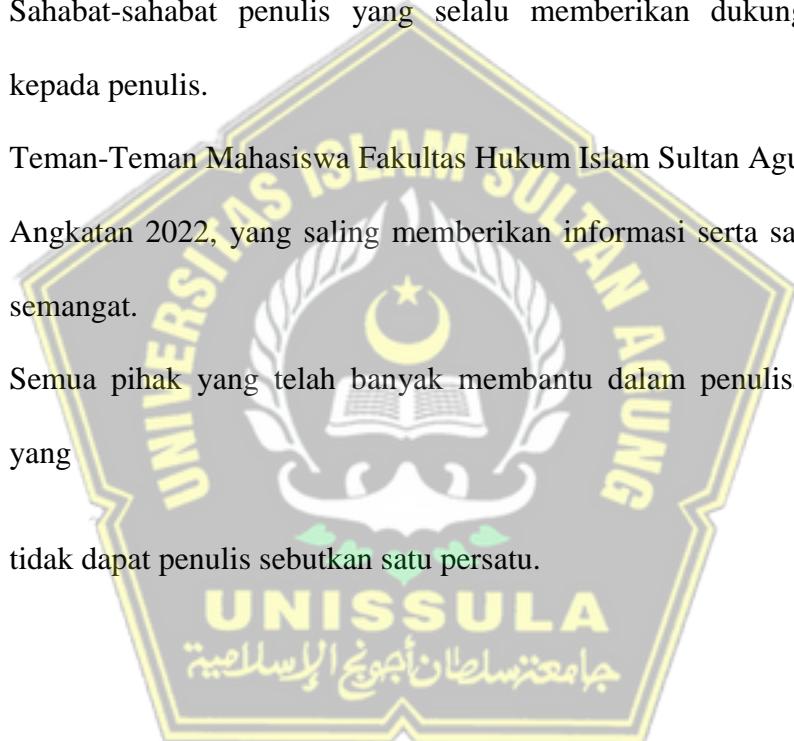
Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat

1. Prof. Dr. H.Gunarto., SH., SE.Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz., SH., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

- 
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.Hum selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
 5. Dr. Muhammad Ngazis., S.H., M.H selaku Kepala Prodi S-1 Ilmu Hukum Fakulstas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
 6. Dr. Ida Musofiana., SH., MH selaku Sekretaris Prodi II S-1 Ilmu Hukum Fakulstas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus Dosen Wali Penulis yang telah memberikan semangat dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
 7. Dini Amalia Fitri., S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi II S-1 Ilmu Hukum Fakulstas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan, kritik, dan saran yang dengan sabar, ikhlas, semangat dan sepenuh hati sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
 8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
 9. Andreas Rosdhi Setyawan selaku *recovery & Asset* yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang
 10. Orang Tua Kepada yang terkasih Bapak Bibit Setiawan dan Umik Ely Isfiana Fatmawati, yang senantiasa melimpahkan doa, dukungan, dan menjadi motivasi utama bagi saya dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih tak terhingga atas segala pengorbanan dan bimbingan yang telah mengantarkan saya hingga pada titik ini. Karya tulis sederhana ini serta

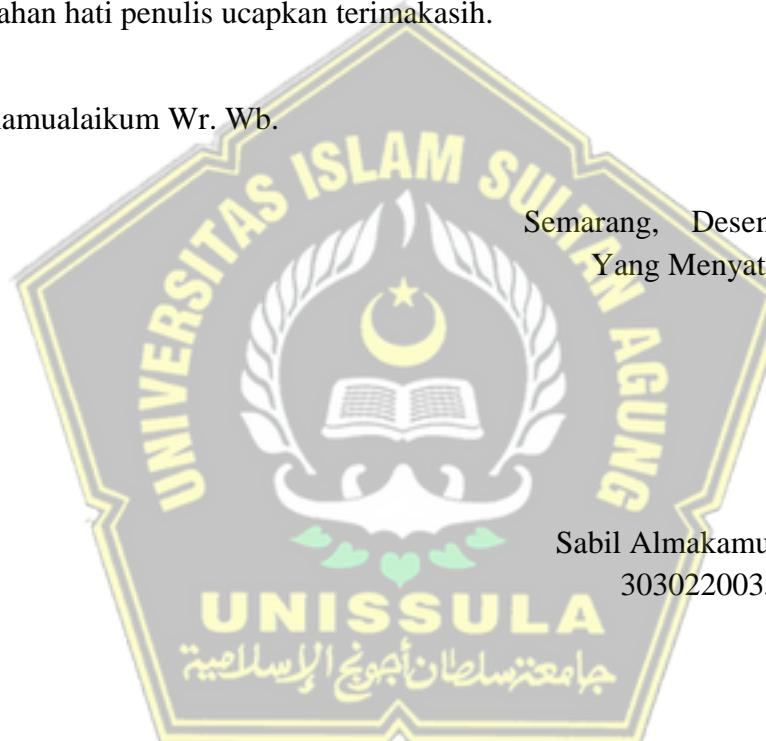
gelar yang saya raih, dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan untuk Bapak dan Umik.

11. Kakak saya Irhas Yahya yang selalu mendukung dan mendoakan yang terbaik untuk penulis.
12. Teman Spesial Shima Azka Nurani yang selalu mendukung dan mendoakan yang terbaik untuk penulis.
13. Sahabat-sahabat penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis.
14. Teman-Teman Mahasiswa Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2022, yang saling memberikan informasi serta saling memberi semangat.
15. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.



Dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis sangat menyadari bahwa masih terdapat kekurangan baik dari segi isi maupun tulisan, oleh karena itu penulis mohon maaf atas kekurangan yang terdapat di dalam penulisan skripsi ini, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat positif guna meningkatkan kemampuan penulis dimasa mendatang. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca. Dalam kerendahan hati penulis ucapan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.



Semarang, Desember 2025
Yang Menyatakan

Sabil Almakamul Amin
30302200352

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
ABTRAK	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Kegunaan Penelitian	14
E. Terminologi	15
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan	23

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum Tentang <i>Cessie</i> KPR.....	24
1. Pengertian <i>Cessie</i>	24
2. Unsur-Unsur <i>Cessie</i>	26
3. Syarat Sahnya <i>Cessie</i>	28
B. Tinjauan Umum Tentang Bank	31
1. Definisi Bank.....	31
2. Asas dan Fungsi Bank	32
3. Jenis Bank.....	35
4. Tujuan Bank	36
C. Tinjauan Umum Tentang Debitur.....	37
1. Pengertian Debitur.....	38
2. Hak Debitur	39
3. Kewajiban Debitur.....	40
D. Tinjauan Umum Tentang <i>Cessionaris</i>	42
1. Pengertian <i>Cessionaris</i>	42
2. Hak-hak <i>Cessionaris</i>	42
3. Perlindungan hukum bagi <i>Cessionaris</i>	43
E. Tinjauan Umum Tentang BTN Kantor Cabang Semarang.....	44
1. Sejarah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang semarang	44

2. Fungsi utama Bank Tabungan Negara	46
3. Program-program Bank Tabungan Negara	47
F. Piutang dalam Perspektif Islam	48
 BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang	54
B. Hambatan yang Timbul antara Bank, Debitur, dan <i>Cessionaris</i> dalam Praktik Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>) KPR di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dan Solusinya	62
 BAB IV : PENUTUP	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran	95
 DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	106

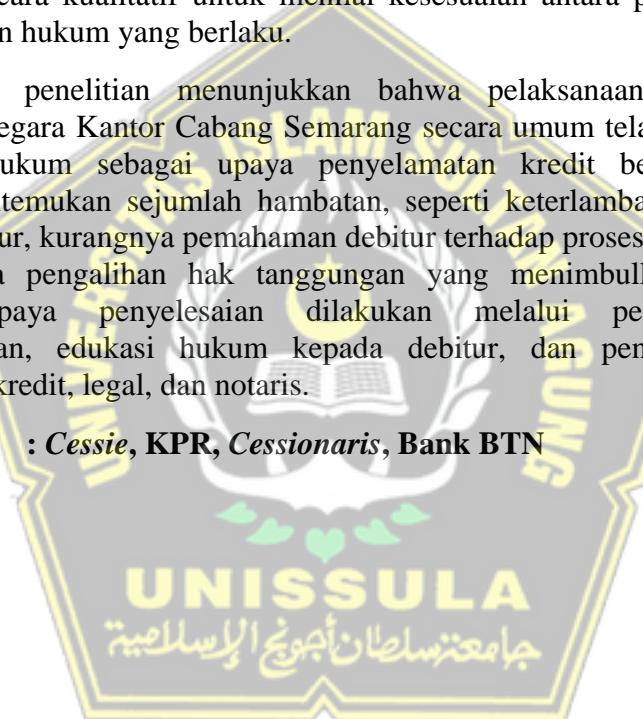
ABTRAK

Dalam praktiknya, KPR sering menghadapi risiko kredit macet (*Non-Performing Loan/NPL*) yang mengancam stabilitas keuangan perbankan. Salah satu langkah yang ditempuh bank untuk mengatasi risiko tersebut adalah melalui mekanisme pengalihan piutang (*cessie*). Penerapan *cessie* pada KPR kerap menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait kepastian hukum, pemberitahuan kepada debitur, dan keabsahan jaminan hak tanggungan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis di PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang dengan spesifikasi deskriptif analitis, yaitu mengkaji peraturan hukum yang mengatur *cessie*. Data penelitian diperoleh melalui wawancara, studi dokumen, dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menilai kesesuaian antara praktik di lapangan dan ketentuan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan *cessie* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang secara umum telah dilakukan sesuai ketentuan hukum sebagai upaya penyelamatan kredit bermasalah. Namun demikian, ditemukan sejumlah hambatan, seperti keterlambatan pemberitahuan kepada debitur, kurangnya pemahaman debitur terhadap proses *cessie*, serta belum sempurnanya pengalihan hak tanggungan yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Upaya penyelesaian dilakukan melalui peningkatan sistem pemberitahuan, edukasi hukum kepada debitur, dan penguatan koordinasi antarbagian kredit, legal, dan notaris.

Kata Kunci : *Cessie, KPR, Cessionaris, Bank BTN*



UNISSULA
جامعة سلطان أبوجعيسية

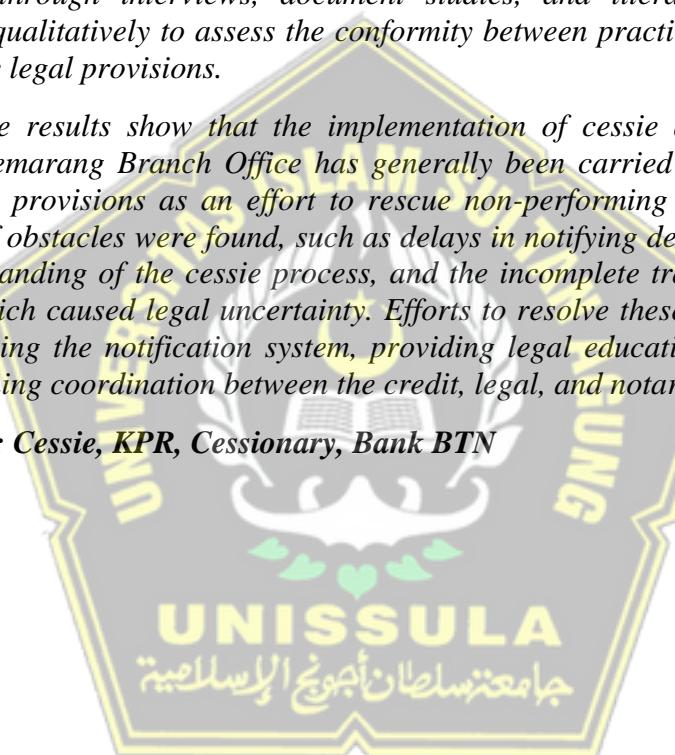
ABSTRACT

In practice, mortgages often face the risk of non-performing loans (NPLs) that threaten the stability of the banking system. One of the measures taken by banks to overcome this risk is through the mechanism of debt transfer (cessie). The application of cessie to mortgages often raises legal issues, particularly regarding legal certainty, notification to debtors, and the validity of collateral rights.

This study uses a sociological juridical approach at PT Bank Tabungan Negara (BTN) Semarang Branch Office with descriptive analytical specifications, namely examining the legal regulations governing cessie. The research data was obtained through interviews, document studies, and literature studies, then analyzed qualitatively to assess the conformity between practices in the field and applicable legal provisions.

The results show that the implementation of cessie at Bank Tabungan Negara Semarang Branch Office has generally been carried out in accordance with legal provisions as an effort to rescue non-performing loans. However, a number of obstacles were found, such as delays in notifying debtors, debtors' lack of understanding of the cessie process, and the incomplete transfer of collateral rights, which caused legal uncertainty. Efforts to resolve these issues were made by improving the notification system, providing legal education to debtors, and strengthening coordination between the credit, legal, and notary departments.

Keywords: Cessie, KPR, Cessionary, Bank BTN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu sistem pembiayaan perumahan di Indonesia yang tepat. KPR tidak hanya berfungsi sebagai sarana komersial untuk mendukung industri properti, tetapi juga menjadi sarana kebijakan yang fundamental dalam mewujudkan amanat konstitusi, yakni hak setiap warga negara untuk memperoleh tempat tinggal yang layak dan lingkungan hidup yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.¹ Perkembangan KPR di Indonesia menunjukkan keinginan yang terus meningkat seiring pertumbuhan kebutuhan hunian, khususnya di kawasan perkotaan, dimana harga rumah semakin tidak terjangkau apabila hanya mengandalkan pendapatan bulanan masyarakat.² Dalam kondisi demikian, KPR menjadi jembatan utama yang memberikan kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki rumah melalui mekanisme cicilan jangka panjang dengan bunga yang relatif lebih ringan dibandingkan pinjaman konvensional lainnya.

Pemerintah bersama lembaga perbankan telah merancang berbagai program KPR, baik bersubsidi maupun non-subsidi, untuk memperluas akses masyarakat terhadap perumahan. KPR bersubsidi seperti program Fasilitas

¹ Jurnal Ilmu and others, ‘Strategi Promosi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Ternate’, 2.2 (2025).

² Fatimah Az Zahra, "Indonesia Peringkat 4 Harga Rumah Paling Tidak Terjangkau Di Dunia,KokBisa?",*KOMPAS.Com*,2025"<https://www.kompas.com/tren/read/2025/05/19/170000565/indonesia-peringkat-4-harga-rumah-paling-tidak-terjangkau-di-dunia-kok-bisa?page=all> diakses tanggal 1 September 2025 pkl 07.00 WIB.

Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), maupun Bantuan Uang Muka (BUM) menjadi tulang punggung dalam mendukung kebijakan pembangunan satu juta rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sementara itu, KPR non-subsidi yang ditawarkan perbankan komersial juga menjadi pilihan bagi kalangan menengah ke atas yang membutuhkan penyesuaian diri secara mudah dan cepat dalam pembiayaan properti. Peran KPR tidak bisa dilepaskan dari pembangunan nasional, baik sebagai penggerak ekonomi melalui sektor properti maupun sebagai instrumen sosial yang mengurangi ketimpangan akses kepemilikan rumah.

Dalam konteks perbankan nasional, PT Bank Tabungan Negara memiliki posisi yang sangat penting. Sejak awal berdirinya, Bank Tabungan Negara memang diarahkan untuk fokus pada pembiayaan perumahan rakyat, terutama KPR. Hal ini menjadikan Bank Tabungan Negara berbeda dari bank umum lainnya yang cenderung memiliki portofolio kredit lebih beragam. Data terbaru menunjukkan bahwa Bank Tabungan Negara konsisten menjadi pemimpin pasar KPR di Indonesia, khususnya KPR subsidi.

Dalam beberapa tahun terakhir, Bank Tabungan Negara mencatatkan peningkatan yang nyata dalam penyerapan KPR bersubsidi oleh generasi milenial. Berdasarkan laporan Bank Tabungan Negara penyerapan KPR

bersubsidi oleh kelompok milenial meningkat dari Rp62 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp68,5 triliun pada 2024.³

Fakta ini menegaskan bahwa Bank Tabungan Negara tidak hanya menjadi pendorong utama penyaluran KPR, tetapi juga memainkan peran strategis dalam mendukung generasi produktif untuk memiliki rumah.

Perkembangan KPR tidak lepas dari berbagai persoalan. Salah satu yang paling menonjol adalah risiko kredit bermasalah (*non-performing loan/NPL*) akibat ketidakmampuan debitur dalam melunasi cicilan. Risiko kredit macet menjadi tantangan besar bagi perbankan karena tidak hanya mengganggu kesehatan keuangan bank, tetapi juga dapat memengaruhi stabilitas sistem keuangan secara lebih luas. Data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa rasio NPL KPR mengalami tren kenaikan, dari 2,47% pada 2023 menjadi 2,67% pada akhir 2024.⁴ Angka ini mencerminkan semakin tingginya beban kredit bermasalah dalam sektor KPR, yang menuntut bank untuk melakukan langkah pencegahan dan pengurangan risiko secara lebih serius. Dalam praktiknya, salah satu mekanisme yang digunakan oleh bank untuk mengelola risiko tersebut adalah dengan melakukan pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui mekanisme hukum yang dikenal dengan istilah *cessie*.

³ ANTARA/Rizka Khaerunnisa, "BTN: Milenial Sumbang Penyerapan KPR Subsidi Rp68,5 Triliun", ANTARA, 2024 <https://www.antaranews.com/berita/4229259/btn-milenial-sumbang-penyerapan-kpr-subsidi-rp685-triliun> diakses tanggal 1 September 2025 pkl 07.30 WIB.

⁴ Zefanya Aprilia, "NPL KPR Rekor Tertinggi Dalam 4 Tahun, Lebih Buruk Dari Era Pandemi", CNBC Indonesia <https://www.kompas.com/tren/read/2025/05/19/170000565/indonesia-peringkat-4-harga-rumah-paling-tidak-terjangkau-di-dunia-kok-bisa?page=all> diakses tanggal 1 September 2025 pkl 08.30 WIB.

Pengalihan piutang (*cessie*) merupakan perbuatan hukum yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Melalui mekanisme ini, kreditur lama (*cessionaris*) menyerahkan hak tagihnya kepada kreditur baru (*cessionaris*) melalui akta autentik atau akta di bawah tangan. *Cessie* mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada debitur agar pengalihan hak tagih tersebut memiliki akibat hukum yang sempurna. Pemberitahuan ini penting karena menyangkut kepastian pihak mana yang berhak menagih piutang, sekaligus melindungi debitur dari potensi tagihan ganda atau sengketa hukum di kemudian hari. Namun dalam praktiknya *cessie* sering kali menghadapi berbagai persoalan. Terdapat kasus-kasus di mana debitur tidak diberitahu tentang adanya *cessie*, atau akta *cessie* disusun tanpa memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, merugikan debitur karena merasa dirugikan haknya, atau bahkan menimbulkan kerugian bagi kreditur baru yang ternyata tidak memperoleh kepastian atas piutang yang dialihkan kepadanya.⁵

Dengan demikian, meskipun *cessie* secara yuridis sosiologis dimaksudkan untuk memberikan solusi terhadap persoalan piutang bermasalah, dalam praktiknya justru kerap menimbulkan problematika baru yang menyangkut aspek kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul. Dalam KPR, problematika ini menjadi semakin kompleks karena tidak hanya berkaitan dengan piutang

⁵ Hamler, H. (2022). Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pengalihan Piutang (*Cessie*) Kepada Pihak Ketiga Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Atas Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr). *JOEL: Journal of Educational and Language Research*, 2(1), 29-36.

kredit, tetapi juga menyangkut hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan. Oleh sebab itu, diperlukan kajian yuridis yang lebih mendalam untuk memahami bagaimana praktik *cessie* dalam KPR berjalan, apa implikasi hukumnya, dan bagaimana penyelesaian sengketa yang muncul, khususnya pada kasus-kasus yang terjadi di lapangan, seperti di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang.

Pengalihan piutang (*cessie*) dalam praktik KPR menimbulkan isu hukum yang berlapis karena menyentuh dua ranah hukum yang berbeda hukum perdata tentang pengalihan piutang dan hukum agraria/ jaminan mengenai perlindungan atas objek jaminan (tanah/ bangunan). Secara yuridis sosiologis, *cessie* diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengakui sahnya peralihan hak tagih antara kreditur asal dan kreditur baru melalui akta otentik/ di bawah tangan, namun memberikan konsekuensi berbeda terhadap pihak ketiga terutama debitur sehubungan dengan kapan peralihan itu “mengikat” debitur. Dalam praktik pemahaman hukum positif di Indonesia, perbedaan antara kekuatan hubungan hukum antar kreditur dengan akibat terhadap debitur ini yang menjadikan awal munculnya banyak perselisihan walaupun pengalihan dapat terjadi tanpa persetujuan debitur menurut relasi antar kreditur agar *cessie* memiliki akibat hukum terhadap debitur. debitur wajib menunaikan kewajiban kepada pihak baru, umumnya diperlukan pemberitahuan kepada debitur atau pengakuan/ persetujuan tertulis dari debitur bila langkah ini tidak ditempuh maka debitur dapat menolak klaim penagihan dari *cessionaris* dan memunculkan sengketa

hukum. Kajian yuridis dan penjelasan praktik di kantor notaris menunjukkan betapa pentingnya pemenuhan syarat formal ini untuk menjaga kepastian hukum dan menghindari konflik penagihan ganda atau putusan pengadilan yang memvonis *cessie* tidak efektif terhadap debitur.⁶

Satu titik kritis yang sering muncul ketika *cessie* dipraktikkan pada KPR adalah status jaminan apakah hak tanggungan atas objek KPR tetap melayani hak kreditur baru (*cessionaris*) setelah terjadi pengalihan piutang. Peraturan Hak Tanggungan dan praktik pembebanan hak mensyaratkan pembebanan hak tanggungan yang benar melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran ke Kantor Pertanahan agar hak tanggungan mempunyai kedudukan hukum sempurna terhadap pihak ketiga. Namun pada sejumlah skema terutama KPR bersubsidi bank sering menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai mandat resmi kewenangan terhadap pengembang atau kuasa tertentu SKMHT bukanlah penganti APHT yang sudah dipasang dan tercatat sebagai Hak Tanggungan. Akibatnya, ketika kredit bermasalah dan bank melakukan *cessie* tanpa adanya APHT yang benar-benar terbit atau tanpa proses balik nama jaminan yang rapi, muncul pertanyaan praktis dan yuridis apakah *cessionaris* dapat mengeksekusi jaminan. Apakah hak tanggungan itu tetap melindungi posisi *cessionaris*. Literatur dan analisis putusan menunjukkan bahwa apabila pembebanan hak tanggungan tidak dilakukan atau tidak didaftarkan secara benar, status jaminan menjadi rapuh *cessie* atas piutang

⁶S.H. Saufa Ata Taqiyya, "Dasar Hukum *Cessie* Dan Penjelasannya", *HUKUMONLINE.COM*, 2022 <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dasar-hukum-cessie-dan-penjelasannya-cl311/>.diakses tanggal 2 September 2025 pkl. 09.00 WIB.

tidak otomatis mentransformasikan atau “menghidupkan” kembali hak tanggungan yang cacat *cessionaris* bisa kalah kedudukan bila lawan hukum debitur/ *creditor* lain/ kurator mengajukan tuntutan. Oleh sebab itu, kajian yang mengaitkan praktik *cessie* dengan rekam administratif pendaftaran hak tanggungan (APHT & SKMHT) penting untuk memahami celah-celah hukum yang sering dimanfaatkan atau terabaikan dalam praktik KPR.⁷

Dinamika pemberitahuan dan persetujuan debitur menjadi sumber sengketa yang paling sering muncul dalam kasus-kasus *cessie*. Secara praktis, ada dua masalah pokok yaitu pertama banyak *cessie* dibuat dan ditandatangani oleh kreditur asal dan *cessionaris* (kadang lewat akta di bawah tangan) tanpa pemberitahuan memadai kepada debitur kedua klausul-klausul perjanjian kredit atau perjanjian yang *cessie* dimasukkan menjadi “*back-to-back*”, klausul subrogasi, klausul pengalihan hak sering tidak dipahami atau tidak jelas oleh debitur sehingga ketika penagihan dialihkan muncul konflik fakta dan hukum. Yurisprudensi dan tulisan hukum menunjukkan bahwa *cessie* yang tidak diberitahukan atau tidak diakui oleh debitur berpotensi tidak efektif terhadap debitur dan membuka peluang gugatan perbuatan melawan hukum, pembatalan akta *cessie*, atau penolakan pelaksanaan jaminan sampai pengadilan menetapkan sahnya pengalihan. Ditinjau dari sudut penyelesaian, persoalan yang timbul akibat pengalihan piutang melalui *cessie* pada praktiknya Penyelesaian masalah tersebut hampir tidak pernah melibatkan banyak proses peradilan. Seringkali perkara tersebut terlebih dahulu

⁷ S.H. Jokki Obi Mesa Situmeang, "Mengenal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)", *HUKUMONLINE.COM*, 2022 <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-akta-pemberian-hak-tanggungan-apht-cl944/> diakses tanggal 2 September 2025 pkl 0900 WIB.

diupayakan melalui mekanisme mediasi sebagai Langkah alternatif untuk mencapai kesepakatan damai antara para pihak namun apabila mediasi tidak berhasil, penyelesaiannya dapat berlajut ke ranah gugatan perdata dimana hakim akan menilai sah atau tidaknya *cessie* yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada debitur. Dalam konteks kepailitan, Semua hal ini menegaskan bahwa persyaratan formal untuk memberitahukan (*cessie*) bukan sekadar prosedur administratif, melainkan inti dari substansi hukum untuk menjamin kepastian hak kreditur dan perlindungan bagi debitur.

Permasalahan teoretis ini juga berwujud nyata dalam angka dan temuan kasus laporan dan keterbukaan informasi dari Bank Tabungan Negara menunjukkan adanya persoalan administratif dan legal terkait jaminan KPR yang substansial. Sejak temuan awal pada 2019, Bank Tabungan Negara melaporkan akumulasi ribuan unit KPR dengan masalah penerbitan sertifikat yang belum terselesaikan pada laporan publik awal 2025 disebutkan angka sekitar 120.000 unit bermasalah sejak 2019, dengan catatan per 31 Desember 2024 masih tersisa sekitar 38.144 sertifikat bermasalah yang sedang dalam proses penyelesaian oleh bank bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) hal ini menggambarkan bahwa persoalan dokumen jaminan (sertifikat/ SHM) bukan kasus terpencil tetapi fenomena sistemik yang berdampak pada kelayakan *cessie* dan mekanisme pemulihan kredit.

Kondisi sertifikat bermasalah misalnya pengembang raib, *double certificate*, notaris/ pencatatan bermasalah menempatkan bank, *cessionaris*, dan debitur pada posisi rentan secara praktis menyebabkan proses pengalihan

piutang dan eksekusi jaminan menjadi rumit, lambat, dan berbiaya tinggi, sekaligus melemahkan kepastian hukum bagi pihak - pihak terkait. Fenomena ini menegaskan perlunya kajian empiris tentang bagaimana *cessie* dan persoalan jaminan saling berinteraksi di lapangan.⁸

Kondisi makro keuangan memperparah (atau meningkatkan) urgensi untuk menjaga kualitas aset pembiayaan perumahan. Hal ini mencerminkan adanya tekanan yang semakin besar selama beberapa tahun terakhir. Statistik perbankan nasional (OJK) dan peliputan media ekonomi mencatat kenaikan rasio kredit bermasalah (NPL) di sektor properti/ KPR pada periode 2023-2024, yang menambah incentif bank untuk melakukan berbagai langkah mitigasi risiko termasuk pengalihan piutang melalui *cessie*. Peningkatan NPL ini memperlihatkan pola bahwa risiko kredit rumah tangga dan proyek pengembang tidak lagi bersifat sporadis bila praktik *cessie* dan prosedur jaminan tidak dipenuhi secara ketat, langkah-langkah mitigasi risiko bank justru dapat memunculkan konflik hukum baru yang memperpanjang penyelesaian kredit macet. Oleh karenanya kajian terhadap *cessie* tidak hanya relevan dari sisi kepastian hukum perdata tetapi juga dari sisi manajemen risiko perbankan dan perlindungan konsumen.⁹

⁸ Nurtiandriyani Simamora, "BTN Berkomitmen Selesaikan Tuntas Sertifikat Rumah KPR Bermasalah Di 2028", *Kontan.Co.Id*, 2025 <https://keuangan.kontan.co.id/news/btn-berkomitmen-selesaikan-tuntas-sertifikat-rumah-kpr-bermasalah-di-2028> diakses tanggal 5 September 2025 pkl 21.00 WIB.

⁹ Agung La Tenritata, Anita Afriana, and Nun Harrieti, "KEPASTIAN HUKUM TERKAIT PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) DALAM PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA *LEGAL CERTAINTY RELATED TO TRANSFER OF RECEIVABLES (CESSIE) IN HOME OWNERSHIP LOAN PRACTICE REVIEWED FROM THE BOOK OF CIVIL*" Sangat Strategis Dalam Pembentukan Watak Serta Kepribadian Bangsa , Kebutuhan Rumah Mampu Bertempat Tinggal Serta Menghuni Rumah Yang Layak Dan Terjangkau Tidak Hanya Berperan Dalam Menyediakan

Penelitian terdahulu telah menggaris bawahi poin-poin tertentu, namun keterbatasan masing-masing studi menciptakan peluang untuk riset lebih mendalam “menganalisis perlindungan hukum debitur ketika *cessie* dilakukan tanpa pemberitahuan”.¹⁰ menegaskan pentingnya pemberitahuan dan konklusi hukum bahwa debitur perlu dilindungi dari praktik *cessie* yang merugikan penelitian ini kuat pada telaah kepustakaan dan norma, tetapi minim bukti empiris lapangan tentang bagaimana bank dan cessionaris menyelesaikan sengketa secara praktik, mengulas klausul perjanjian KPR dan klausul *cessie* menunjukkan gap antara klausul kontraktual dan pelaksanaan operasional di bank namun terbatas pada analisis kontrak dan tidak mengukur dampak pada debitur atau pola penyelesaian sengketa di tingkat cabang.¹¹

KPR bersubsidi khususnya terkait SKMHT dan posisi *cessie* pada KPR yang jaminannya belum sempurna, menghasilkan temuan bahwa *cessie* tanpa jaminan terpasang sempurna tidak otomatis melahirkan efektifitas eksekusi namun penelitian ini juga lebih bersifat kasus/ textual tanpa pemetaan data kuantitatif praktik penyelesaian¹². Fokus pada dampak *cessie* dalam konteks kepailitan menegaskan bahwa *cessie* yang dilakukan menjelang atau setelah kepailitan rentan dibatalkan sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi *cessionaris* temuan ini penting namun memerlukan

Dan Memberikan Kemudahan Masyarakat Untuk Memiliki Rumah , Namun Pemerintah Sebagai Regulator Melalui Lembaga-Lembaga Jasa Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (PUPR) Mencatat , Hingga Awal' , 42, pp. 327–40.

¹⁰ Hamler, ‘PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) KEPADA PIHAK KETIGA TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA DEBITUR ATAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)’, 8721 (2022), pp. 29–36.

¹¹ Social-political Governance and others, ‘Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Berdasarkan Hukum Cessie’ , 3.2 (2023), pp. 2165–78.

¹² Hamler Fakultas and others, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Penerima *Cessie* (Cessionaris) Dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi’ , 6.2 (2023), pp. 164–78.

kebutuhan analisis yang mengombinasikan perspektif kepailitan, praktik perbankan cabang, dan pengalaman debitur”.¹³

Dari ringkasan penelitian-penelitian tersebut data empiris lapangan statistik kasus *cessie* di cabang, wawancara aktor terkait, putusan pengadilan lokal untuk memotret interaksi tripartit antara bank (sebagai *cedent*), debitur, dan *cessionaris* dalam konteks penyelesaian KPR bermasalah. Kekurangan pemetaan empiris lokal terutama studi kasus di cabang bank tertentu seperti Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang menyisakan gap pengetahuan praktis bagaimana proses pemberitahuan dijalankan di level cabang, bagaimana dokumen jaminan diverifikasi sebelum *cessie*, pola sengketa yang paling sering muncul di pengadilan atau mediasi lokal, serta bagaimana kebijakan internal bank mempengaruhi *outcome* penyelesaian. Gap ini signifikan karena regulasi nasional dan kaidah-kaidah KUHPerdata saja tidak cukup menjelaskan variasi praktek di lapangan yang menentukan perlindungan debitur dan kepastian hak *cessionaris*.¹⁴

Oleh karena itu, penelitian yang mengambil pendekatan studi kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dan menggabungkan analisis dengan data empiris (wawancara, dokumentasi perkara, file internal/publik, serta putusan pengadilan) akan memberi kontribusi praktis dan akademis secara praktis membantu memetakan kelemahan prosedural dan rekomendasi perbaikan operasional misalnya, tata cara pemberitahuan,

¹³ K U H Perdata, ‘Vol. 16 No. 1 (2025): *Lex Privatum*-Jurnal Fakultas Hukum Unsrat’, 1.1 (2025).

¹⁴ Feronika Y. Yangin, ‘ANALISIS HUKUM PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) KEPADA PIHAK KETIGA MENURUT PASAL 613 KUH PERDATA’, IV.5 (2016), pp. 80–88.

pengecekan APHT/ SKMHT, alur balik nama jaminan yang dapat diterapkan cabang-cabang lain secara akademis memperkaya literatur *cessie* dengan bukti lapangan yang menghubungkan teori hukum perdata, hukum jaminan, dan praktik perbankan lapangan. Mengingat tekanan NPL yang meningkat dan akumulasi masalah sertifikat (kasus Bank Tabungan Negara) yang berimplikasi langsung pada efektivitas *cessie*, penelitian ini mendesak untuk memberikan dasar rekomendasi kebijakan internal bank dan arahan perbaikan regulasi teknis yang lebih aplikatif.¹⁵

Dengan demikian, penting bagi para pemangku kepentingan, terutama pihak bank dan debitur, untuk memahami secara mendalam mengenai mekanisme *Cessie* dan implikasinya, agar proses pengalihan piutang dapat dilakukan secara transparan dan adil, serta memberikan perlindungan yang memadai bagi debitur.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis dalam menyusun proposal skripsi ini tertarik untuk mengkaji sebuah *Cessie* Kpr dimana penelitian mengkaji lebih mendalam tentang KPR dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS CESSIE KPR ANTARA BANK, DEBITUR, DAN CESSIONARIS SERTA PENYELESAIANYA (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang)”

B. Rumusan Masalah

¹⁵ Retno Sri Astuti, ‘Pengalihan Hak Tagih Dengan *Cessie*’, *Kementerian Keuangan Republik Indonesia*, 2022 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca-artikel/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html> diakses tanggal 15 September 2025 pkl 07.00 WIB.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka dapat dirumuskan bahwa praktik *cessie* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menyisakan sejumlah persoalan hukum yang menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak. Oleh sebab itu, perumusan masalah penelitian ini difokuskan pada pertanyaan-pertanyaan pokok berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang?
2. Apa saja hambatan yang timbul antara bank, debitur, dan *cessionaris* dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) KPR di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dan apa solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan

Negara Kantor Cabang Semarang sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku.

2. Untuk mengidentifikasi, mengetahui, dan mengevaluasi hambatan yang timbul antara bank, debitur, dan *cessionaris* dalam praktik pengalihan piutang (*cessie*) KPR di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang serta menemukan solusi penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan adalah sebagai:

1. Kegunaan Teoretis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata dan hukum perbankan, terkait praktik pengalihan piutang (*cessie*) dalam KPR.
 - b. Untuk memenuhi tugas akhir penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi MasyarakatPenelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan yang bermanfaat bagi masyarakat, perbankan, debitur, dan *cessionaris* sebagai dasar pertimbangan untuk memperbaiki mekanisme *cessie*, meningkatkan kepastian hukum, serta mengurangi sengketa dalam praktik KPR.
 - b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi pemerintah dalam menyusun regulasi yang lebih baik serta melindungi masyarakat sekaligus meningkatkan kesadaran akan manfaat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

E. Terminologi

Terminologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan sebagai berikut :

1. Kasus

Istilah dalam hukum yang dimaksud dengan kasus merujuk pada isu atau perselisihan yang terjadi dalam masyarakat, baik di bidang pidana, perdata, maupun administrasi negara. Sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kasus didefinisikan sebagai keadaan aktual dari suatu masalah atau masalah yang berkaitan dengan individu atau hal tertentu, isu, atau perkara. Oleh karena itu, istilah kasus tidak terbatas pada konteks hukum saja, tetapi juga dapat diterapkan dalam berbagai bidang ilmu lainnya.

Dalam konteks hukum, kasus hukum dipahami sebagai perkara atau sengketa yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat. Kasus hukum muncul ketika ada pelanggaran terhadap norma hukum yang ada, sehingga perlu dilakukan penyelesaian melalui sistem peradilan¹⁶. Dalam penelitian

¹⁶ Liputan6, "Pengertian Kasus, Jenis, Dan Penerapannya Dalam Berbagai Bidang"<https://www.liputan6.com/feeds/read/5785850/pengertian-kasus-jenis-dan-penerapannya-dalam-berbagai-bidang> diakses tanggal 20 September 2025 pukul. 07.43 WIB.

ini, istilah kasus merujuk pada kasus *cessie* yang terjadi dalam KPR, yang melibatkan hubungan hukum antara bank, debitur, dan *cessionaris*.

2. *Cessie*

Cessie adalah sebuah istilah dalam hukum yang menggambarkan proses pemindahan piutang. *Cessie* merupakan metode untuk mengalihkan hak tagih dari kreditur yang lama kepada kreditur yang baru tanpa menghilangkan hubungan utang yang sudah ada.¹⁷ Dengan kata lain, debitur masih berkewajiban untuk membayar utangnya, namun kepada kreditur yang baru dan sah.

Dasar hukum untuk *cessie* terdapat dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa pengalihan piutang harus dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan dan mulai berlaku bagi debitur setelah ia diberitahu atau secara jelas menyetujuinya.¹⁸

3. KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk perbankan yang memiliki peran penting dalam mewujudkan hak masyarakat atas hunian yang layak. Menurut Bank Tabungan Negara. KPR adalah fasilitas kredit yang diberikan bank kepada debitur untuk membeli atau memiliki rumah, biasanya dengan mekanisme pembayaran

¹⁷Retno Sri Astuti, ‘Pengalihan Hak Tagih Dengan Cessie’<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca-artikel/15372/Pengalihan-HakTagih-dengan-Cessie.html> diakses tanggal 20 September 2025, pkl 07.57 WIB.

¹⁸ Sekar Aqillah Indraswari, ‘Pengertian Sistem *Cessie*: Skema, Manfaat, Dan Kekurangannya’ <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7242812/pengertian-sistemcessie-skema-manfaat-dan-kekurangannya> diakses tanggal 20 September 2025, pkl 09.50 WIB.

angsuran dalam jangka waktu tertentu¹⁹. KPR tidak hanya bersifat komersial, tetapi juga merupakan instrumen kebijakan publik yang mendukung akses masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah terhadap kepemilikan rumah.²⁰

4. Bank

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalirkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

5. Debitur

Debitur adalah pihak yang menerima fasilitas kredit dari bank. Debitur adalah subjek hukum yang memiliki kewajiban untuk melunasi utang sesuai perjanjian kepada kreditur.²¹ Debitur merupakan orang atau entitas hukum yang memperoleh rumah melalui pinjaman dari bank. Bank Tabungan Negara mengungkapkan bahwa debitur memiliki kewajiban untuk melunasi cicilan dalam batas waktu yang telah ditentukan, memenuhi ketentuan administrasi, serta mengikuti semua ketentuan yang ada di dalam kontrak pinjaman.

6. *Cessionaris*

¹⁹ I N Bank, Tabungan Negara, and Tasikmalaya Branch, "NON PERFORMING LOAN SETTLEMENT STRATEGY HOUSE OWNER'S CREDIT AGREEMENT", 2023.

²⁰ Hanni Sagita Febriati and Nurul Lathifah, 'Analisis Strategi Kebijakan Bank Tabungan Negara (BTN) Dalam Meningkatkan Jumlah Minat Nasabah Melalui Program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo)', 2.4 (2024).

²¹ Dina Fazriah, Fakultas Hukum, and Universitas Pasundan, 'Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian', 2023, pp. 1–18, doi:10.11111/dassollen.

Cessionaris adalah pihak baru yang menerima hak tagih dari kreditur lama dalam mekanisme *cessie*. *Cessionaris* berperan sebagai kreditur baru yang berwenang menagih piutang dari debitur.²² Dengan demikian, debitur tetap wajib membayar utangnya, hanya saja bukan lagi kepada bank atau kreditur lama, melainkan kepada *cessionaris*.

Peran *cessionaris* penting dalam praktik perbankan modern, khususnya ketika terjadi pengalihan kredit bermasalah (*non-performing loan/NPL*). Melalui *cessie*, beban kredit macet dapat dipindahkan dari bank ke pihak ketiga yang lebih mampu mengelolanya.

7. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang merupakan salah satu cabang operasional Bank Tabungan Negara yang melayani masyarakat di wilayah Semarang dan sekitarnya. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang memiliki tugas utama menyalurkan produk-produk perbankan, khususnya KPR, serta mengelola administrasi kredit yang mencakup akad, jaminan, hingga penyelesaian sengketa kredit. Dengan demikian, keberadaan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga strategis dalam mendukung kebijakan perumahan nasional di tingkat regional.

F. Metode Penelitian

²² Ibid, hlm. 17

Metode penelitian adalah jalan atau prosedur ilmiah yang digunakan peneliti untuk memperoleh data yang valid. Data yang diperoleh melalui metode penelitian harus memenuhi kriteria kebenaran, keakuratan, dan relevansi sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian secara tepat. Tujuan utama dari penerapan metode penelitian adalah untuk menemukan hal-hal baru yang sebelumnya belum diketahui, membuktikan teori atau hipotesis yang telah ada, serta mengembangkan pengetahuan agar lebih sistematis dan terstruktur.

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Yuridis yaitu segala sesuatu yang berkaitan dengan hukum, aturan, atau ketentuan perundang-undangan. Sedangkan sosiologis digunakan untuk mengetahui pelaksanaan praktik *cessie* di lapangan, khususnya di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan secara sistematis mengenai praktik *cessie* dalam KPR serta menganalisis permasalahan hukumnya.

3. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini terbagi menjadi dua hal, yaitu meliputi data yang bersifat primer dan sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan atau diperoleh secara langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan. Data primer ini disebut juga data asli atau baru. Dalam penelitian ini, data primer berupa informasi yang diperoleh lewat wawancara dengan narasumber. Jadi dalam wawancara ini terdapat sejumlah pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman untuk mempermudah pengumpulan data yang lebih mendalam.

b. Data Sekunder,

Data Sekunder adalah sebuah data yang dibutuhkan untuk mendukung data primer yang diperlukan melalui studi pustaka. Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama artinya mempunyai otoritas yang diutamakan memiliki kekuatan mengikat. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari :

- a) Undang-Undang 1945, khususnya Pasal 28H ayat (1) mengenai hak atas tempat tinggal
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 613 mengenai pengalihan piutang (*cessie*)

- c) Undang-Undang Perbankan (Undang-Undang Nomor. 7/1992 jo. Undang-Undang Nomor. 10/1998) sebagai dasar kegiatan pemberian kredit dan manajemen risiko bank
- d) Undang-Undang Nomor. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terkait kedudukan kreditur dan *cessionaris*
- e) Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum sekunder, atau bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer, menjelaskan bahan hukum primer sehingga orang dapat memahaminya dengan lebih baik dan membuat analisis hukum yang lebih baik. Bahan hukum sekunder biasanya berupa karya ilmiah, buku, jurnal, artikel, makalah, dan literatur.
4. Alat Pengumpulan Data
- a. Studi Kepustakaan
- Sumber data yang diperoleh kepustakaan dengan membaca dan mengkaji kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan meliputi dokumen, dan bukti yang telah diarsipkan sehubungan dengan masalah yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

Wawancara (*interview*) dengan pihak bank, debitur, maupun praktisi hukum. Dokumentasi terhadap dokumen-dokumen terkait kasus *cessie* KPR. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara, yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada responden Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang, yang beralamat di Jl. MT. Haryono No.717, Wonodri, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50242. Subjek penelitian mencakup pihak bank, debitur, dan *cessionaris* yang terlibat dalam praktik *cessie* KPR.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan secara deskriptif hasil penelitian lapangan kemudian menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam metode ini, data yang diperoleh dikumpulkan dan dianalisis untuk menarik kesimpulan tentang permasalahan yang diangkat.²³

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, CV. Rajawali, Jakarta, hal. 183.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi Tinjauan umum tentang *cessie* KPR, Tinjauan umum tentang Bank, Tinjauan umum tentang Debitur, Tinjauan umum tentang *Cessionaris*, Tinjauan umum tentang Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dan Piutang dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan hasil penelitian yang diperoleh berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya. Fokus utama penelitian ini adalah mengenai praktik pengalihan piutang (*cessie*) dalam KPR di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang serta hambatan yang timbul antara bank, debitur, dan cessionaris beserta solusi penyelesaiannya.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang *Cessie* KPR

1. Pengertian *Cessie*

Secara etimologi, kata *cessie* berasal dari bahasa Latin *cessio* yang memiliki arti penyerahan atau pemindahan hak. Dalam hukum perdata Indonesia, *cessie* diartikan sebagai proses pengalihan hak klaim (piutang) dari kreditur yang lama (*cedent*) kepada kreditur yang baru (*cessionaris*), sementara debitur disebut *cessus*. Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), *cessie* dapat dilaksanakan melalui pembuatan akta otentik ataupun akta di bawah tangan yang berfungsi sebagai bukti sah bahwa telah terjadi pengalihan hak atas piutang tersebut. Hak dan kewajiban yang dimiliki oleh kreditur lama berpindah kepada kreditur baru setelah adanya pemberitahuan atau persetujuan dari debitur.²⁴

Cessie merupakan suatu perjanjian aksesoris, yang artinya keberadaan *cessie* tergantung pada keberadaan perjanjian pokok yang mendasari piutang tersebut. Tanpa adanya perjanjian yang mendasar, *cessie* tidak dapat dilakukan karena hak klaim yang dialihkan harus memiliki landasan hukum yang sah.²⁵ Dengan kata lain, *cessie* tidak menciptakan piutang baru, melainkan hanya memindahkan hak untuk

²⁴ Muhammad Farhan and Siti Anisah, ‘Disparitas Putusan Permohonan Pailit Dengan Dasar Cessie Atas Sebagian Jumlah Piutang’, pp. 147–66.

²⁵ Info Artikel, ‘Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah’, 2.8 (2025), pp. 1696–1709.

menagih piutang yang telah ada sebelumnya dari kreditur lama kepada pihak lain.

Cessie juga memberikan perlindungan hukum bagi debitur (*cessus*) meskipun hak klaim telah dialihkan kepada kreditur baru, debitur berhak untuk mendapatkan informasi dan memberikan persetujuan terhadap pengalihan tersebut agar tidak terjadi ketidakjelasan hukum dalam proses pembayaran utang.²⁶ Tanpa pemberitahuan atau persetujuan dari debitur, pengalihan piutang melalui *cessie* dapat menyebabkan sengketa hukum di antara para pihak yang terlibat.

Cessie dapat dipahami sebagai pengalihan hak klaim atas piutang dari kreditur lama ke kreditur baru yang dilakukan berdasarkan akta dan pemberitahuan kepada debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, dengan tujuan untuk memindahkan hak penagihan tanpa mengubah isi perjanjian pokok yang mendasarinya. *Cessie* memiliki peranan penting dalam praktik hukum perbankan, terutama pada kasus Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena memungkinkan terjadinya pengalihan piutang antar lembaga keuangan dengan tetap memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Cessie Dalam konteks rencana Kredit Pemilikan Rumah, KPR merupakan penerapan khusus dari mekanisme pengalihan piutang (*cessie*) di mana pemberi pinjaman (bank) yang ada mengalihkan hak untuk menagih pembayaran pinjaman rumah kepada kreditur baru (*cessionaris*).

²⁶ Shintya Permata Mulia and Yoni Agus Setyono, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Cessie Tanpa Adanya Pemberitahuan Dan Persetujuan Debitur’, 5.3 (2025), pp. 2639–47.

Cessie KPR umumnya digunakan dalam praktiknya sebagai solusi atas kredit bermasalah (*non-performing loan*) dalam portofolio KPR , terutama ketika agunan yang terdiri dari hak tanggungan tidak cukup efektif atau belum sepenuhnya tercatat. *Cessie* merupakan teknik yang digunakan bank untuk menyelesaikan kredit KPR subsidi yang gagal bayar ketika hak debitur tidak sepenuhnya mendukung posisi kreditur.²⁷

2. Unsur-Unsur *Cessie*

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, *cessie* sebagai mekanisme pengalihan piutang memiliki unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi agar sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata dan berbagai refrensi hukum, unsur-unsur *cessie* meliputi:

a. Adanya Akta Pengalihan

Pengalihan piutang harus dinyatakan dalam suatu akta, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta ini berfungsi sebagai bukti formal bahwa kreditur lama (*cedent*) menyerahkan hak tagihnya kepada kreditur baru (*cessionaris*). Tanpa akta, peralihan tidak memiliki landasan formil yang diakui hukum.

b. *Rechtstitel* (Dasar Hukum Pengalihan)

Cessie selalu harus memiliki dasar hukum perikatan (*obligatoir*), yaitu perjanjian pokok yang sah antara kreditur lama dengan debitur, atau perikatan lain yang diakui hukum. Ini menyiratkan bahwa

²⁷ Tenritata, Afriana, and Harrieti."KEPASTIAN HUKUM TERKAIT PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) DALAM PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA“ (2022)

pengalihan piutang melalui *cessie* tidak menciptakan piutang baru, melainkan memindahkan suatu hak atas piutang yang sudah ada. Jika *rechtstitel* ini cacat, maka *cessie* bisa batal demi hukum.²⁸

c. Pihak-Pihak yang Terlibat

Ada 3 pihak utama dalam *cessie*

- 1) *Cedent*: kreditur lama yang menyerahkan piutang
- 2) *Cessionaris*: pihak baru yang menerima hak tagih
- 3) *Cessus*: debitur, yaitu pihak yang berhutang, kepada siapa pemberitahuan peralihan harus dilakukan atau pengakuannya diperlukan.²⁹

d. Perpindahan Hak Tagih (Piutang)

Piutang atas nama debitur semakin berpindah dari *cedent* ke *cessionaris*. Semua hak yang melekat pada piutang harus ikut berpindah, termasuk hak untuk menagih. Perpindahan ini tidak otomatis menghasilkan pembayaran, tetapi mengalihkan kewenangan untuk menagih.

e. Pemberitahuan atau Persetujuan/ Pengakuan Debitur

Agar pengalihan piutang (*cessie*) memiliki akibat terhadap debitur, harus diberitahukan kepadanya atau debitur harus menyetujui atau mengakui secara tertulis. Tanpa pemberitahuan atau persetujuan/ pengakuan tersebut, debitur tidak diwajibkan melakukan pembayaran kepada kreditur baru.

²⁸ Ibid, hlm. 25.

²⁹ Anggun Lestari Suryamizon, ‘Pengalihan Cessie Kepada Pihak Ketiga Dalam Pemberian Kredit Bank’, 4.1 (2020), pp. 96–107.

f. Pengalihan Surat Utang (*Nominale/ Order*)

Jika piutang menggunakan instrumen surat yang tunjuk (*nominale*) atau surat perintah (*order*), diperlukan endosemen atau penyerahan surat beserta endosemen agar berlaku hukum pengalihan piutang tersebut.

g. Syarat legalitas dan kepatuhan terhadap hukum

Pengalihan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kebijakan publik, atau asas-asas hukum. Misalnya tidak boleh dilakukan untuk piutang yang bersumber dari tindakan melawan hukum.

3. Syarat Sahnya *Cessie*

Dalam praktik hukum perdata Indonesia, keabsahan pengalihan hak tagih melalui *cessie* tidak semata-mata bergantung pada kehendak para pihak, melainkan harus memenuhi sejumlah syarat formil dan substantif agar mempunyai akibat hukum yang sempurna. Ketentuan dasar mengenai syarat-syarat tersebut tersirat dalam Pasal 613 KUHPerdata. Syarat sahnya *cessie* dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Ada akta pengalihan (formalisme-akta otentik atau akta di bawah tangan).

Syarat formil paling menonjol adalah bahwa pengalihan piutang atas nama harus dituangkan dalam suatu akta, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta ini berfungsi sebagai bukti tertulis yang menunjukkan adanya persetujuan pengalihan dari *cedent*

kepada *cessionaris*, tanpa akta yang memadai, pembuktian di pengadilan menjadi bermasalah dan *cessie* berisiko tidak diakui pihak lain. akta tidak hanya sebagai formalitas tetapi juga sarana untuk mengatur hak dan kewajiban baru pasca-pengalihan.³⁰

- b. Adanya *rechtstitel* atau dasar hukum perikatan (substansi: harus ada piutang yang sah).

Cessie tidak boleh menjadi pencipta piutang baru presyaratannya substantifnya adalah keberadaan *rechtstitel* yaitu perikatan/ kontrak pokok yang sah (misalnya: perjanjian kredit, jual beli piutang). Jika dasar perikatan cacat (misalnya: karena unsur kehendak dibelokkan, objek melanggar hukum), maka *cessie* akan kehilangan legitimasi dan dapat dinyatakan batal demi hukum. Dengan kata lain, keberlakuan *cessie* bergantung pada kualitas hukum dari hak yang dialihkan.³¹

- c. Pemberitahuan atau pengakuan debitur (efek terhadap *cessus*).

Agar *cessie* menimbulkan akibat hukum terhadap debitur (*cessus*), pasal dan doktrin menyatakan perlunya pemberitahuan resmi kepada debitur atau pengakuan tertulis darinya. Tanpa pemberitahuan, debitur tetap berhak melaksanakan kewajiban kepada kreditur lama dan tidak terikat pada *cessionaris*, hal ini menghindarkan risiko pembayaran ganda dan menjadi unsur perlindungan debitur. Kajian

³⁰ Ibid, hlm. 24

³¹ Acta Law Journal. (2023). Acta L A W, Vol. 2 No. 9, pp. 9–28.

empiris dan yuridis terbaru menegaskan bahwa kegagalan memberi tahu debitur sering menjadi sumber sengketa dalam perkara *cessie*.³²

- d. Objek yang jelas dan eksistensi piutang pada saat pengalihan.

Syarat objektif lain adalah bahwa piutang yang dialihkan harus jelas (terukur jumlahnya atau dapat ditentukan) dan sudah ada pada saat pengalihan (tidak bersifat spekulatif). Artinya *cessie* hanya mungkin terhadap hak tagih yang sudah eksis pengalihan terhadap klaim yang belum lahir atau tidak terdefinisi rentan dibatalkan. Objek dalam akta untuk menghindari ketidakpastian hukum.³³

- e. Kecakapan para pihak dan kesepakatan yang sah (unsur kontraktual).

Para pihak yang menandatangani akta harus cakap menurut hukum (bukan seorang yang diberi pembatasan hukum) dan persetujuan harus bebas dari paksaan, penipuan atau kesalahan mendasar. Aspek ini mengikuti kaidah umum syarat sahnya perjanjian. Jika cacat kehendak atau subjek, maka perjanjian *cessie* dapat dibatalkan. Kajian yuridis menempatkan unsur ini sebagai penguat legitimasi akta pengalihan.³⁴

³² Akibat Hukum and others, ‘Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum’, 12 (2023), pp. 143–59, doi:10.37893/jbh.v12i1.503.

³³ Sudarto Sri Astuti, Niru Anita Sinaga, ‘Iblam Law Review’, *CESSIE PIUTANG SEBAGAI SARANA PENGGANTIAN KEDUDUKAN KREDITOR DALAM PENGAJUAN KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG Abstract*, 2024.

³⁴ Lidya Dwi Putri, ‘Pengalihan Hak Atas Tagih Piutang Secara Sepihak Yang Menyebabkan Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit (Studi Putusan Nomor 50 / Pdt . G / 2020 / Pn . Bks)’, 7.1 (2025), doi:10.21143/notary.vol7.no1.95.

- f. Kepatuhan terhadap aturan khusus untuk surat berharga (*endosemen* & penyerahan).

Apabila hak tagih diwujudkan dalam surat tunjuk (*nominale*) atau surat atas order, pengalihan tidak cukup hanya akta, harus disertai penyerahan fisik dokumen dan *endosemen* sesuai hukum surat berharga agar hak berpindah secara efektif. Kegagalan memenuhi tata cara *endosemen* dapat membuat pengalihan tidak efektif terhadap pihak ketiga.

- g. Legalitas dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau undang-undang.

Pengalihan tidak boleh dilakukan atas dasar perikatan atau objek yang bertentangan dengan hukum, kesusastraan, atau kepentingan umum. Jika piutang berasal dari perbuatan melawan hukum atau transaksi dilarang, *cessie* tidak mempunyai dasar hukum untuk dipertahankan. Studi-studi akademik menekankan fungsi kontrol ini untuk mencegah praktik pengalihan piutang yang menyamarkan perbuatan melawan hukum.³⁵

B. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Definisi Bank

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari

³⁵ Fazur Rohman Trisno and Dipo Wahyoeono H, ‘BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA’, 2.2 (2023), pp. 98–106.

masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³⁶

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat serta memberikan jasa-jasa perbankan lainnya. Definisi ini menekankan bahwa selain menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga menyediakan layanan perbankan (jasa keuangan).³⁷

Bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit serta jasa keuangan lainnya. Merujuk pada pengertian klasik bahwa bank menghimpun giro, tabungan, dan deposito sebagai usaha inti, serta melaksanakan fungsi peredaran dan pembayaran uang.³⁸ Definisi ini menekankan posisi bank bukan hanya sebagai tempat penyimpanan dana namun juga sebagai lembaga yang memfasilitasi transaksi keuangan dan layanan pembayaran kepada masyarakat.

2. Asas dan Fungsi Bank

³⁶ Vanya Karunia Mulia Putri, ‘Definisi Dan Jenis Bank Menurut UU No. 10 Tahun 1998’ <<https://www.kompas.com/skola/read/2022/06/14/083000369/definisi-dan-jenis-bank-menurut-uu-no.-10-tahun-1998>> [accessed 13 October 2025].

³⁷ Micro Credit and others, ‘Analisis Kelayakan Kredit Mikro Pada PT Bank Rakyat Indonesia Unit Daya Kantor Cabang Tamalanrea’, 2.3 (2024), pp. 255–65, doi:10.56326/jebd.v2i3.3083.

³⁸ Feni Febrianti, ‘Analisis Tingkat Kesehatan Bank Menggunakan Metode RGEC (Risk Profile , Good Corporate Governance , Earnings , And Capital) Pada PT Bank Aladin Syariah’, 6.1 (2023), pp. 72–93.

Asas artinya prinsip dasar yang menjadi landasan dalam penyelenggaraan kegiatan bank. Beberapa asas yang penting dijelaskan dalam Undang - Undang Nomor. 7 Tahun 1992 yang diubah oleh Undang - Undang Nomor. 10 Tahun 1998 sebagai berikut.³⁹

a. Asas Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Bank wajib melakukan kegiatan usahanya dengan sangat berhati-hati, termasuk dalam menghimpun dana, menyalurkan kredit, dan mengelola risiko. Ini bertujuan melindungi dana masyarakat dan menjaga stabilitas bank.

b. Asas Kepercayaan (*Fiduciary Principle*)

Masyarakat menaruh kepercayaan kepada bank sebagai lembaga yang menyimpan dan mengelola dana. Bank harus menjaga kepercayaan ini dalam seluruh kegiatannya.

c. Asas Kerahasiaan (*Secrecy Principle*)

Bank harus merahasiakan data dan transaksi nasabah, kecuali ada keadaan tertentu yang diatur oleh undang-undang. Ini penting untuk menjaga privasi dan kepercayaan nasabah.

d. Asas Mengenal Nasabah (*Know Your Customer - KYC Principle*)

Bank harus mengenal nasabahnya, identitas, latar belakang, dan risiko-risiko terkait nasabah tersebut, agar bisa mengambil keputusan yang tepat dalam pemberian kredit, kerjasama, serta menghindari risiko seperti pencucian uang dan *fraud*.

³⁹ Asas-asas Perbankan, ‘Analisis Penguatan Sistem Perbankan Digital Di Indonesia Berdasarkan’, 23.April (2023), pp. 172–86, doi:10.35965/eco.v23i1.2493.

e. Asas Demokrasi Ekonomi

Kegiatan perbankan harus mendukung demokrasi ekonomi, yaitu memberikan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut mengambil manfaat dari layanan perbankan dan distribusi ekonomi yang lebih merata.

Fungsi bank menjelaskan apa yang bank lakukan dalam sistem ekonomi.

Berikut fungsi-fungsi bank menurut Undang - Undang dan praktik:

a. Penghimpun Dana (Mobilisasi Dana)

Bank mengumpulkan dana dari masyarakat melalui simpanan, giro, deposito, tabungan dan yang sejenisnya. Dana ini merupakan sumber modal bank agar bisa melakukan kegiatan penyaluran.

b. Penyalur Dana (Intermediasi Kredit)

Setelah menghimpun dana, bank menyalurkan dana tersebut kepada pihak yang membutuhkan (pinjaman – kredit). Fungsi ini yang paling inti dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi dalam ekonomi.⁴⁰

c. Fungsi Pembayaran (*Facilitator of Payments*)

Bank menyediakan mekanisme pembayaran dan transfer dana, penerbitan instrumen pembayaran seperti cek, giro, kartu kredit, sarana *electronic banking*. Walau Undang - Undang menunjukkan sebagian, banyak jurnal menangani fungsi ini secara empiris.

d. Mendukung Pembangunan Nasional / Tujuan Sosial Ekonomi

⁴⁰ Lembaga Intermediasi, ‘Kata Kunci: Pandemi Covid-19, Perbankan, DPK, Kredit, Lembaga Intermediasi 28’, 20.1 (2021), pp. 28–42.

Bank bukan hanya keuntungan, tetapi juga sebagai alat kebijakan ekonomi untuk membantu pembangunan, peningkatan taraf hidup masyarakat, stabilitas ekonomi. Undang -Undang menyebutkan bahwa tujuan bank termasuk menunjang pembangunan nasional.

e. Stabilitas Sistem Keuangan

Bank sebagai bagian dari sistem keuangan harus menjaga kestabilan (moneter, keuangan) agar tidak menimbulkan krisis sistem keuangan. Fungsi pengaturan dan pengawasan oleh BI, OJK, LPS mendukung peran bank dan sistem bank dalam menjaga stabilitas⁴¹.

3. Jenis Bank

Jenis-jenis bank di Indonesia sebagai berikut:

a. Bank Umum Konvensional (BUK)

Bank yang menjalankan usaha secara konvensional, yang memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (contoh: giro, cek, transfer antar bank, layanan pembayaran publik). Semua produk bunga konvensional.

b. Bank Umum Syariah (BUS)

Bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Produk

⁴¹ Sianturi, N., Arofik, J., Syibillah, K. K., & Permadi, E. A. (2025). Analisis Historis dan Fungsional Otoritas Moneter, OJK, dan LPS di Sistem Keuangan Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, Vol. 3 No. 99 7, Hal 279-292.

menggunakan akad-akad syariah, misalnya bagi hasil, margin, jual beli syariah.

c. Bank Perkreditan Rakyat (Konvensional) (BPR)

Bank yang usaha konvensional dan tidak memberikan jasa lalu lintas giral secara langsung (tidak menyediakan giro, cek antarbank, dll).

Fungsinya lebih fokus pada penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan & penyaluran kredit lokal / mikro.

d. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Bank yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip syariah dan tidak memberikan jasa lalu lintas giral secara langsung. Serupa dengan BPR, tapi syariah. *Products* & layanan terbatas dibanding BUS.

e. Unit Usaha Syariah (UUS)

Bukan bank independen - ini unit kerja dari Bank Umum Konvensional (BUK) yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Bisa cabang/unit syariah. Jika memenuhi syarat, bisa dipisah menjadi bank syariah sendiri berdasarkan regulasi terbaru.

f. Bank Sentral

Bank Indonesia sebagai bank sentral bukan bank komersial. Fungsi utamanya yaitu kebijakan moneter, pengaturan & pengawasan sistem perbankan, menjaga stabilitas sistem pembayaran. Bukan untuk layanan nasabah umum seperti simpanan/penyaluran kredit secara langsung seperti bank umum atau BPR.

4. Tujuan Bank

Tujuan-tujuan Bank serta penjelasanya sebagai berikut:

- a. Mencapai dan memelihara stabilitas nilai mata uang (rupiah / inflasi terkendali) Bank sentral (misalnya Bank Indonesia) memiliki tujuan utama menjaga agar nilai mata uang tidak terlalu melemah atau menguat secara ekstrim terhadap barang/ jasa maupun mata uang asing.
- b. Menjaga stabilitas sistem keuangan dan mencegah krisis Bank berupaya agar sistem perbankan dan lembaga keuangan tetap sehat dan tidak runtuh, agar kepercayaan masyarakat tetap terjaga.
- c. Meningkatkan *profitabilitas* dan keberlanjutan keuangan bank Bank sebagai lembaga bisnis juga bertujuan untuk memperoleh laba yang cukup agar bisa berfungsi, membayar biaya operasional, dan menambah modal bila diperlukan.
- d. Mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat Bank punya tujuan sosial-ekonomi, yaitu ikut mendorong pembangunan, investasi, dan penyediaan kredit untuk sektor riil agar lapangan kerja dan kesejahteraan meningkat.
- e. Mendorong efisiensi operasional dan inovasi layanan (digitalisasi, inklusi keuangan) Bank bertujuan agar operasionalnya efisien dan layanan keuangan bisa dijangkau oleh lebih banyak orang (*inclusivity*), serta mengadopsi inovasi teknologi agar tetap kompetitif.

C. Tinjauan Umum Tentang Debitur

1. Pengertian Debitur

Debitur adalah pihak (perorangan atau badan hukum) yang mempunyai utang kepada pihak lain (kreditur) karena perjanjian atau ketentuan undang-undang, dan wajib melunasi utang tersebut sesuai dengan waktu serta syarat yang telah disepakati. Dalam hubungan hukum perdata, debitur merupakan subjek hukum yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi berupa pembayaran sejumlah uang, penyerahan barang, atau pelaksanaan suatu perbuatan tertentu kepada kreditur.

Pasal 1 angka 3 Undang - Undang Kepailitan menjelaskan bahwa “Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang - Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan”.

Peraturan Pemerintah Nomor. 17 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan usaha perbankan, debitur adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak, yang mempunyai kewajiban pembayaran kepada bank karena perjanjian kredit atau fasilitas pembiayaan.

Pasal 1 Angka 3 Undang - Undang Nomor. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), mendefinisikan debitur sebagai orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

Debitur memiliki posisi hukum sebagai pihak yang wajib memenuhi kewajiban pembayaran utang beserta bunga dan kewajiban

lainnya sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit⁴². Debitur merupakan subjek hukum yang memiliki kewajiban atas sejumlah utang yang timbul dari hubungan perdata dengan kreditur, dimana *wanprestasi* dapat menimbulkan akibat hukum berupa penyitaan atau eksekusi jaminan.⁴³

2. Hak Debitur

KUH Perdata dan Undang - Undang Perbankan hubungan hukum antara debitur dan kreditur, debitur tidak hanya memiliki kewajiban untuk melunasi utang, tetapi juga memiliki sejumlah hak hukum yang harus dilindungi. Hak - hak ini dimaksudkan untuk menjamin adanya keadilan dan keseimbangan posisi hukum antara debitur dan kreditur.

- a. Hak untuk memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, setiap nasabah debitur berhak memperoleh kredit dari bank sepanjang memenuhi syarat kelayakan dan prinsip kehati-hatian perbankan.

- b. Hak atas informasi yang benar dan transparan

Debitur berhak memperoleh informasi yang jelas, lengkap, dan jujur mengenai:

- 1) Suku bunga kredit,

⁴²Dan, Kreditur, Debitur Melalui Executie Obyek dan Hak Tanggungan. (2021). Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 9 No. 1.

⁴³ I Gede Raka Ramanda and others, ‘Legal Protection of Debtor in Credit Settlement with Fiduciary Guarantee’, 8.2 (2021), pp. 101–6.

- 2) Biaya administrasi,
 - 3) Jangka waktu pembayaran,
 - 4) Sanksi keterlambatan, dan
 - 5) Prosedur eksekusi jaminan.
- c. Hak atas perlindungan hukum
- Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini memberi dasar hukum bahwa debitur memiliki hak atas perlakuan adil serta perlindungan dari tindakan sepihak atau sewenang-wenang kreditur, seperti penarikan jaminan tanpa prosedur yang sah.

- d. Hak atas kerahasiaan data pribadi

Berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998, bank wajib menjaga kerahasiaan data nasabah debitur, kecuali untuk kepentingan hukum tertentu (misalnya, permintaan pengadilan atau penyidikan tindak pidana).⁴⁴

3. Kewajiban Debitur

Debitur berkewajiban melunasi utang dan bunga sesuai perjanjian, menjaga itikad baik dalam pelaksanaan kredit, menyerahkan jaminan kepada kreditur, memberikan informasi yang benar, serta berpartisipasi aktif dalam penyelesaian kewajiban apabila terjadi hambatan pembayaran.

⁴⁴ Yuliana & Rahmadani (2022, ‘Analisis Yuridis Terhadap Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan’, *Ilmu Hukum Prima Justicia*, Vol. 4 No. (2022).

Kewajiban ini bersifat hukum, sehingga pelanggarannya menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi, sita jaminan, atau proses kepailitan.

Kewajiban debitur bersifat timbal balik (*reciprocal*) dengan hak-hak bank sebagai kreditur. Debitur tidak hanya wajib melunasi utang, tetapi juga wajib memenuhi seluruh ketentuan administratif, seperti menyerahkan dokumen yang benar dan menjaga hubungan hukum yang baik selama masa kredit. Prinsip itikad baik (*good faith*) menjadi landasan moral dan hukum bagi debitur untuk menjalankan kewajiban secara jujur dan transparan.⁴⁵ Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat berimplikasi pada pembatalan perjanjian kredit atau penyitaan jaminan. Kewajiban debitur juga meliputi penyerahan hak tanggungan yang sah dan pengembalian dokumen kredit bila telah lunas.⁴⁶ Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang diatur dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.03/2017 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Beberapa kewajiban pokok debitur menurut hukum positif Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Kewajiban untuk membayar utang tepat waktu dan sesuai perjanjian
- b. Kewajiban membayar bunga dan biaya tambahan
- c. Kewajiban menyerahkan jaminan (*collateral*) atas pinjaman yang diterima

⁴⁵ Rakhmawati (2023), ‘Kewajiban Debitur Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Berdasarkan Prinsip Itikad Baik’.

⁴⁶ Lubis, Nanda Annisa. (2021). Hukum dan Kenotariatan. ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 4 No. 2.

- d. Kewajiban menjaga itikad baik (*good faith*) dalam perjanjian kredit
- e. Kewajiban memberitahukan keadaan yang dapat memengaruhi kemampuan membayar.

D. Tinjauan Umum Tentang *Cessionaris*

1. Pengertian *Cessionaris*

Cessionaris adalah pihak ketiga yang memperoleh hak tagih (piutang) melalui mekanisme *cessie*, yakni pengalihan hak tagih oleh kreditur lama (*cedent*) kepada pihak lain.⁴⁷ Dalam hukum perdata Indonesia, pengalihan piutang ini diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, yang mensyaratkan bahwa pengalihan piutang atas nama dan hak kebendaan tak berwujud dilakukan dengan akta (otentik atau di bawah tangan), dan pemberitahuan tertulis kepada debitur (*cessus*).⁴⁸ Setelah pengalihan sah, *cessionaris* mendapatkan semua hak kreditur lama termasuk menagih, mengajukan wanprestasi, dan mengeksekusi jaminan namun tetap tunduk pada pembelaan atau debet yang sah dari debitur yang melekat dari hubungan kreditur lama. Apabila syarat formil tidak terpenuhi, pengalihan dapat batal demi hukum dan kedudukan *cessionaris* sebagai kreditur baru menjadi tidak diakui secara legal.

2. Hak-hak *Cessionaris*

Hak-hak *Cessionaris* meliputi:

- a. Hak menagih piutang,
- b. Hak menerima pembayaran,

⁴⁷ Hutang Piutang and Perbankan Syariah, ‘Penerapan Cessie Dalam Penyelesaian Hutang Pada Perbankan Syariah’, 13.1 (2022), pp. 142–49.

⁴⁸ Ibid, hlm. 23.

- c. Hak menggugat debitur yang wanprestasi,
- d. Hak mengeksekusi jaminan, dan
- e. Hak memperoleh informasi hukum tentang piutang yang dialihkan.⁴⁹

3. Perlindungan hukum bagi *Cessionaris*

Perlindungan hukum bagi *cessionaris* merupakan upaya hukum yang diberikan negara untuk menjamin keamanan, kepastian, dan keadilan terhadap hak-hak pihak penerima pengalihan piutang (hak tagih) dalam perjanjian *cessie*. Perlindungan ini penting karena setelah terjadi *cessie*, posisi *cessionaris* beralih menjadi pemegang hak baru atas piutang, menggantikan *cedent* (kreditur lama).

Perlindungan hukum ini juga termasuk hak atas jaminan yang melekat pada piutang selama pendaftarannya dilakukan dengan benar. Dalam praktiknya, hukum memberikan prioritas perlindungan kepada *cessionaris* yang beritikad baik, termasuk dalam proses sengketa atau ketidaktahuan debitur tentang pengalihan piutang. Berikut poin penting perlindungan hukum bagi *cessionaris*:

- a. *Cessionaris* berhak menagih piutang yang telah dialihkan
- b. Pembayaran debitur kepada *cedent* setelah mengetahui pengalihan tidak sah
- c. Hak jaminan yang melekat pada piutang ikut beralih ke *cessionaris* jika didaftarkan
- d. Kewajiban debitur tetap sama, hanya kreditur yang berubah

⁴⁹ Ibid, hlm. 23.

- e. Pemberitahuan kepada debitur sangat penting untuk validitas dan perlindungan hukum pengalihan piutang.

E. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang

1. Sejarah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang semarang

Bank Tabungan Negara (BTN) pada awalnya bernama *Postspaarbank* yang didirikan oleh Pemerintah Hindia Belanda pada tanggal 16 Oktober 1897 di Batavia (sekarang Jakarta). Pada masa pendudukan Jepang sekitar tahun 1942, lembaga keuangan ini diubah menjadi *Tyokin Kyoku*. Setelah Indonesia merdeka, seluruh aset dan kegiatan lembaga tersebut diambil alih oleh pemerintah Republik Indonesia dan diubah menjadi Bank Tabungan Pos. Perubahan nama ini diatur berdasarkan Undang - Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950 pada tanggal 9 Februari 1950. Seiring perkembangan waktu dan kebijakan pemerintah, nama lembaga ini kemudian diubah menjadi Bank Tabungan Negara (BTN) melalui Peraturan Pemerintah Pengganti Undang -Undang (Perpu) Nomor 4 Tahun 1963.

Sejak resmi menjadi BTN, bank ini memegang peranan penting dalam pembiayaan perumahan nasional. Pada tahun 1974, pemerintah memberikan mandat kepada BTN sebagai satu-satunya bank penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Sejak saat itu, BTN menjadi pelopor penyediaan

fasilitas kredit perumahan di Indonesia, dan terus memperluas jaringan kantornya ke berbagai daerah, termasuk ke wilayah Jawa Tengah.

Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Semarang merupakan salah satu cabang utama yang berperan penting dalam mendukung kegiatan perbankan Bank Tabungan Negara di wilayah Jawa Tengah. Kantor ini beralamat di Jl. M.T. Haryono No. 717, Semarang, dan berfungsi sebagai pusat pelayanan keuangan bagi masyarakat di wilayah Semarang dan sekitarnya. Melalui cabang ini, Bank Tabungan Negara menyediakan berbagai layanan seperti tabungan, kredit perumahan, serta produk perbankan lain yang menunjang kebutuhan masyarakat dan sektor properti di kawasan metropolitan Semarang.

Selain cabang konvensional, BTN juga mengembangkan unit layanan berbasis prinsip syariah. BTN Syariah Kantor Cabang Semarang didirikan pada tanggal 3 April 2008, berlokasi di Jalan Ahmad Yani No. 195C, Semarang. Pendirian cabang syariah ini merupakan bagian dari pengembangan Unit Usaha Syariah (UUS) BTN yang mulai beroperasi sejak 14 Februari 2005. Cabang Syariah Semarang berfokus pada layanan pembiayaan dan simpanan yang sesuai dengan prinsip syariah, serta menjadi salah satu unit penting dalam memperluas penetrasi pasar perbankan syariah di wilayah Jawa Tengah.

Sebagai langkah strategis memperkuat operasional di wilayah Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta, pada tanggal 27 September 2018, Bank Tabungan Negara meresmikan Kantor Wilayah VI Bank

Tabungan Negara Jawa Tengah-DIY yang berpusat di Kota Semarang. Kantor wilayah ini berfungsi untuk mengkoordinasikan seluruh kantor cabang Bank Tabungan Negara yang berada di dua provinsi tersebut. Dengan adanya kantor wilayah baru ini, Bank Tabungan N semakin memperkuat perannya dalam menyalurkan pembiayaan perumahan serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabah di kawasan tengah Pulau Jawa.

2. Fungsi utama Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara Semarang menjalankan fungsi-fungsi utama Bank Tabungan Negara secara lokal.

- a. Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposito, dan produk simpanan lainnya di wilayah Semarang dan daerah sekitarnya.
- b. Menyalurkan kredit kepada masyarakat lokal, termasuk kredit pemilikan rumah (KPR), kredit usaha, kredit modal kerja, dan kredit multiguna, sesuai dengan kebijakan Bank Tabungan Negara pusat.

Dalam konteks perumahan, Bank Tabungan Negara Cabang Semarang memiliki peran strategis sebagai penyalur program Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi maupun non-subsidi untuk wilayah Jawa Tengah, khususnya Semarang. Sebagai bank milik negara, cabang ini juga ikut melaksanakan mandat pemerintah di bidang perumahan dan inklusi keuangan. Menyediakan layanan perbankan umum seperti transaksi loket,

layanan giro, transfer, manajemen kas, dan layanan digital (misalnya pendaftaran Bank Tabungan Negara Mobile atau pelayanan digital lainnya). Cabang ini juga menjadi titik penghubung fasilitas program Bank Tabungan Negara pusat kepada masyarakat lokal.

3. Program-program Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara Semarang menawarkan program-program dan produk unggulan Bank Tabungan Negara yang berlaku secara nasional, namun dengan implementasi lokal dan promosi khusus di Semarang. Misalnya:

a. Produk Simpanan & Tabungan

Bank Tabungan Negara Semarang menyediakan produk-produk simpanan konvensional seperti tabungan transaksional (Tabungan BTN reguler, Tabunganku, produk tabungan lainnya) serta produk berbasis investasi seperti tabungan investasi atau tabungan berjangka.

b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Salah satu program unggulan di cabang Semarang adalah penyaluran KPR bersubsidi dan non-subsidi bagi warga Semarang dan sekitarnya. Cabang ini juga bekerja sama dengan pengembang lokal dalam penyediaan perumahan yang menjadi objek pembiayaan Bank Tabungan Negara.

c. Kredit Usaha & UMKM

Bank Tabungan Negara Semarang juga melayani kredit usaha kecil, modal kerja dan kredit multiguna untuk mendukung usaha lokal di Semarang.

d. Layanan Digital & Modernisasi

Cabang Bank Tabungan Negara Semarang turut menerapkan layanan digital seperti Bank Tabungan Negara Mobile, dan mendukung promosi digital di kalangan masyarakat di Semarang. Sebagai contoh, melalui promosi lokal Bank Tabungan Negara Semarang mendorong pendaftaran tabungan dan penggunaan layanan digital.

e. Unit Syariah / Cabang Syariah

Di Semarang juga terdapat operasional Bank Tabungan Negara Syariah (Unit Usaha Syariah, UUS) yang menangani produk dan layanan syariah lokal. Dokumen Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah (Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang) menyebut bahwa transformasi regulasi memungkinkan cabang syariah di Semarang untuk melayani masyarakat yang memilih perbankan berdasarkan prinsip syariah.

F. Piutang dalam Perspektif Islam

Piutang (*qardh*) merupakan salah satu bentuk tolong-menolong (*ta‘āwun*) dalam kebaikan yang sangat dianjurkan oleh syariat. Secara terminologis, piutang atau *al-qardh* berarti memberikan harta kepada orang lain untuk dimanfaatkan dengan kewajiban mengembalikan sejumlah yang sama. Konsep ini didasarkan pada prinsip solidaritas sosial dan keadilan,

bukan untuk mencari keuntungan (laba), melainkan sebagai wujud kepedulian terhadap sesama yang membutuhkan bantuan finansial.

Menurut QS. Al-Baqarah ayat 245, Allah SWT berfirman:

وَإِلَيْهِ وَيَبْصُطُ يَقْبِضُ اللَّهُ أَوْ كَثِيرًا أَضْعَافًا لَّهُ بِقِبْلَةٍ حَسَنًا قَرْضًا اللَّهُمَّ يُقْرِضُ لَدِي أَذَا مَنْ تُرْجَعُونَ

“Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (*qardhan hasanan*), maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya berlipat ganda. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya kamu dikembalikan.” Ayat ini menunjukkan bahwa memberi piutang dengan niat ikhlas membantu orang lain merupakan amal ibadah yang bernilai tinggi di sisi Allah SWT. Dengan demikian, piutang dalam Islam bukanlah transaksi komersial yang berorientasi pada profit, melainkan bentuk ibadah dan solidaritas kemanusiaan.

Hukum Islam, piutang diatur dalam fikih muamalah dengan ketentuan bahwa pemberi pinjaman (*muqrigh*) tidak boleh mengambil manfaat atau tambahan dari pihak penerima pinjaman (*muqtaridh*), karena tambahan tersebut termasuk unsur riba, yang dilarang keras dalam Islam.

Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 275, yang menegaskan bahwa:

قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ لَمْسٌ مِّنْ لَشَيْطَنٍ أَتَخَبَّطُهُ لَذِي أَيْقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا لِرَبِّوَا يُكَلُّونَ لَدِينَ
 مَا فَلَهُ نَتَهَى أَفَ رَبِّهِ مَنْ مَوْعِظَةُ مُجَاهَةٍ فَمَنْ لِرَبِّوَا وَحَرَمَ لِتَبْيَعَ اللَّهُ أَوْ أَحَلَ لِرَبِّوَا مِثْلُ لِتَبْيَعٍ إِنَّمَا
 حَلِيلُونَ فِيهَا هُمْ لَنَارٌ صَحْبٌ فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ لَهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلْفٌ

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata, ‘Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba,’ padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhan-Nya, lalu dia berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diperoleh dahulu, dan urusannya (terserah) kepada Allah. Dan barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” Akad piutang termasuk akad tabarru’ (akad kebaikan), yang berarti dilakukan untuk tujuan kebaikan tanpa mencari keuntungan. Oleh karena itu, apabila terdapat tambahan pembayaran dari pihak penerima utang, maka tambahan tersebut hanya sah apabila diberikan secara sukarela dan tidak diperjanjikan sejak awal.

Islam juga memberikan perhatian terhadap perlindungan bagi kedua belah pihak dalam akad piutang. Dalam QS. Al-Baqarah ayat 282:

يَابَ وَلَا بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلَيَكُتبْ فَأَكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجْلٍ إِلَى بِدَيْنِ تَدَائِنُوكُمْ إِذَا أَمْتُوا الَّذِينَ هَآيَاهُ
 كَانَ فَإِنْ شَيْئًا مِنْهُ بَيْخَسْ وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلَيَتَقِ حَقُّ الْأَعْلَمُ الَّذِي وَلِيُمْلِلُ فَلَيَكُتبْ اللَّهُ عَلَمَهُ كَمَا يَكُتبْ أَنْ كَاتِبٌ
 مِنْ شَهِيدَيْنَ وَاسْتَشْهِدُوكُمْ بِالْعَدْلِ وَلَيُهُ فَلَيُمْلِلُ هُوَ بُمَلَ أَنْ يَسْتَطِيعُ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيفًا الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي
 إِحْدَاهُمَا فَنَذَّرَ إِحْدَاهُمَا تَضَلَّلَ أَنَّ الشُّهَدَاءِ مِنْ تَرْضَوْنَ مِمَّنْ وَأَمْرَأَتِنَ فَرَجُلٌ رَجُلِينَ يَكُونُانِ أَمْ فَإِنْ رَجَالُكُمْ
 اللَّهُ عِنْدَ أَقْسَطُ ذَلِكُمْ أَجْلَهُ إِلَى يُرَأَكِ وَأَصَغِيرًا تَكُنُّوهُ أَنْ تَسْمُوا وَلَا دُعْوًا مَا إِذَا الشُّهَدَاءِ يَابَ وَلَا الْأَخْرَى

أَلَا جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ فَإِنَّمَا تُدِيرُونَهَا حَاضِرَةً تَجَارَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا أَلَا وَأَدْنَى لِلشَّهَادَةِ وَأَقْوَمُ
وَيُعَلَّمُكُمُ اللَّهُ وَاتَّقُوا بِكُمْ فُسُوقٌ فَإِنَّهُ تَقْعُلُوا وَإِنْ هُوَ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارَّ وَلَا بَايِعْتُمْ ذَالِكَ وَأَشْهُدُوا تَكْثُرُوهَا
عَلِيهِمْ شَيْءٌ بِكُلِّ وَاللَّهُ أَعْلَمُ

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berutang mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu) dan bertakwalah kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun darinya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah, atau tidak mampu mengimlakkan sendiri, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antaramu. Jika tidak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, agar jika salah seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar, sampai waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih menguatkan kesaksian, dan lebih dekat untuk tidak menimbulkan keraguan di antara kamu, kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika tidak menulisnya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis maupun saksi saling dirugikan. Jika kamu

melakukan (yang demikian), maka sungguh itu suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarkan kepadamu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Allah memerintahkan agar setiap transaksi utang-piutang dicatat secara tertulis dan disaksikan oleh pihak ketiga. Tujuannya adalah untuk menghindari perselisihan dan menjaga keadilan. Ayat tersebut dikenal sebagai ayat terpanjang dalam Al-Qur'an dan menjadi dasar penting dalam prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam kegiatan keuangan Islam.

Piutang dalam perspektif Islam memiliki nilai moral dan sosial yang tinggi, karena mengandung unsur tolong-menolong, keadilan, dan tanggung jawab. Sistem keuangan syariah modern, seperti bank syariah, mengadaptasi prinsip ini melalui produk pembiayaan qardh atau qardh hasan, yaitu pinjaman tanpa imbalan yang diberikan untuk tujuan sosial, pendidikan, atau kebutuhan mendesak lainnya.

Rasulullah bersabda:

مَرَّةً كَصَدَقَتْهَا كَانَ إِلَّا مَرَّتَيْنِ قَرْضًا امْسِلِمٌ يُقْرِضُ مُسْلِمٍ مِنْ مَا

"Tidaklah seorang Muslim memberi pinjaman kepada Muslim lain dua kali, kecuali seperti sedekahnya yang pertama." (HR. Ibnu Majah)

Rasulullah bersabda:

الْقِيَامَةِ يَوْمَ كُرَبَ بِمِنْ كُرْبَةِ عَنْهُ اللَّهُ نَفْسَ الدُّنْيَا كُرَبَ بِمِنْ كُرْبَةً مُسْلِمٍ عَنْ نَفْسَ مِنْ

"Barangsiapa yang meringankan orang yang kesusahan (dalam utangnya), niscaya Allah akan meringankan baginya (urusannya) di dunia dan akhirat." (HR. Muslim)

Rasulullah bersabda:

ظِلَّهُ فِي اللَّهِ أَظْلَلَهُ عَنْهُ، وَضَعَ أَوْ مُعْسِرًا أَنْظَرَ مَنْ

"Barangsiapa memberi tenggang waktu bagi orang yang berada dalam kesulitan untuk melunasi hutang atau bahkan membebaskan utangnya, maka dia akan mendapat naungan Allah." (HR. Muslim)

Rasulullah bersabda:

عَنْهُ يُفَضِّلُ حَتَّىٰ بِدَيْنِهِ مُعْلَقَةُ الْمُؤْمِنِ نَفْسُ

"Jiwa seorang mukmin tergantung (tertahan) pada utangnya, sampai utangnya lunas." (HR. At-Tirmidzi)



Rasulullah bersabda:

الَّذِينَ إِلَّا ذَنْبٍ كُلُّ لِلشَّهِيدِ يُغْفَرُ

"Semua dosa orang yang mati syahid diampuni kecuali utang." (HR. Muslim)

Rasulullah bersabda:

سَارِقًا اللَّهُ أَنْفَقَ إِيَاهُ يُوَفِّيهُ لَا أَنْ مُجْمِعٌ وَهُوَ دَيَّنًا يَدَيَّنُ رَجُلٌ أَيْمَانًا

"Siapa saja yang berutang lalu berniat tidak mau melunasinya, maka dia akan bertemu Allah (pada Hari Kiamat) dalam status sebagai pencuri."

(HR. Ibnu Majah)



HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengalihan Piutang (*Cessie*) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang

Pengalihan piutang atau dalam hukum perdata dikenal dengan istilah *cessie* merupakan mekanisme hukum di mana hak tagih (piutang) dari kreditur lama atau *cedent* dialihkan kepada pihak lain sebagai kreditur baru yang

disebut *cessionaris*. Pada sistem perbankan, khususnya pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR), *cessie* dipakai sebagai mekanisme hukum yang memungkinkan bank memindahkan hak tagih atas debitur kepada pihak ketiga, terutama ketika terjadi kondisi kredit bermasalah atau macet. Pengalihan ini tidak hanya bertujuan untuk menjaga stabilitas keuangan bank, tetapi juga sebagai langkah efisiensi dalam penyelesaian piutang bermasalah tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang. Pada dasarnya, *cessie* digolongkan sebagai bentuk pengalihan hak atas kebendaan tidak berwujud (*intangible goods*) berupa piutang atas nama yang dapat dialihkan kepada pihak ketiga menegaskan bahwa *cessie* merupakan bentuk penyerahan hak tagih kepada pihak lain berdasarkan perjanjian yang sah.⁵⁰

Cessie merupakan lembaga hukum yang bersumber dari hukum perdata Barat yang diterapkan kedalam sistem hukum Indonesia untuk memberikan kepastian atas peralihan hak tagih. Jika dilihat dari aspek agraria dan perbankan, *cessie* dipandang sebagai sarana yang sah untuk memindahkan piutang yang dijamin hak tanggungan, sebab hak tanggungan sebagai hak ikutan akan berpindah secara otomatis bersama piutangnya.⁵¹ Hal ini memperkuat posisi hukum bank sebagai lembaga yang berorientasi pada stabilitas keuangan tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*).

⁵⁰ Ibid, hlm. 17

⁵¹ Dr. H. Hamler. 2021. Cessie Prima: Rekonstruksi Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet KPR Bersubsidi. Deepublish, Yogyakarta, hlm. 45.

Secara nyata, pelaksanaan *cessie* dalam KPR di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang dilakukan sebagai langkah penting dalam pengelolaan risiko kredit macet (*non-performing loan*).⁵² Ketika seorang debitur tidak dapat melunasi kewajibannya sesuai jadwal, maka pihak bank memiliki opsi untuk mengalihkan piutang tersebut kepada pihak ketiga, baik berupa lembaga keuangan lain maupun investor, melalui mekanisme *cessie*. Pengalihan ini diharapkan dapat membantu Bank Tabungan Negara mempercepat pemulihan dana serta mengurangi beban administrasi penagihan. Pelaksanaan *cessie* tidak bisa dilakukan secara sepihak tanpa dasar hukum yang kuat dan prosedur administratif yang tepat. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa penyerahan piutang atas nama atau kebendaan tak bertubuh lainnya harus dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan, serta wajib diberitahukan kepada debitur yang bersangkutan.⁵³ Ketentuan ini menegaskan bahwa *cessie* baru dianggap sah apabila telah memenuhi unsur formal, yakni pembuatan akta dan pemberitahuan kepada debitur, sebab tanpa pemberitahuan tersebut, debitur masih berhak untuk membayar utangnya kepada kreditur lama. Pemberitahuan kepada debitur bukan hanya bersifat administratif, tetapi merupakan unsur konstitutif dari sahnya peralihan hak tagih. Tanpa adanya pemberitahuan, *cessie* tidak menimbulkan akibat hukum terhadap debitur, dan pembayaran yang dilakukan kepada kreditur lama tetap dianggap sah. Oleh karena itu, pemberitahuan

⁵² Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 14 Oktober 2025 Pukul 09.00 WIB

⁵³ Ibid, hlm. 24.

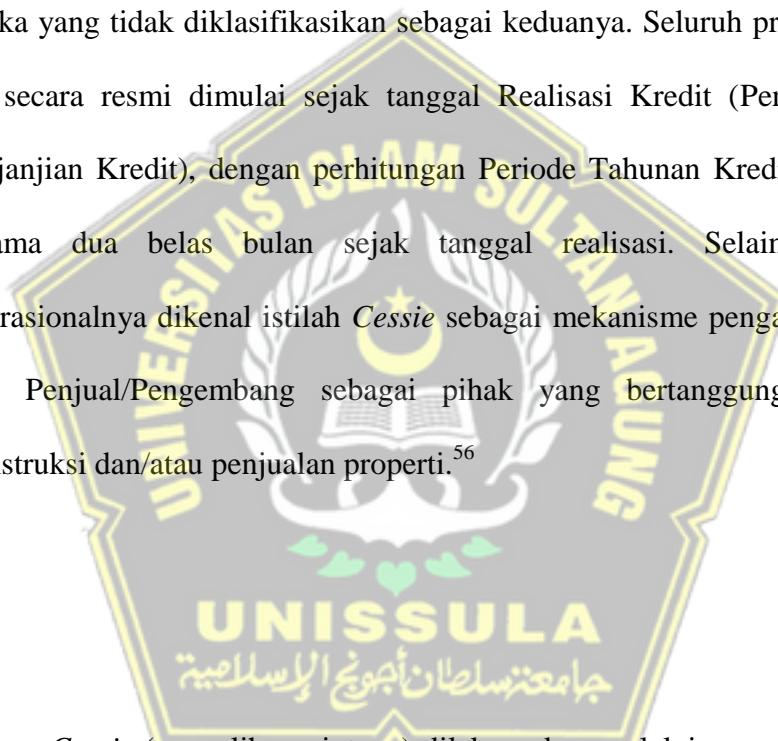
kepada debitur menjadi bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berutang.⁵⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang, Fasilitas kredit perumahan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero), sebagai salah satu penyedia utama fasilitas kredit di Indonesia, menawarkan beragam produk pembiayaan, terutama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditujukan untuk kepemilikan hunian beserta tanahnya, serta Kredit Non KPR untuk tujuan pembangunan, perbaikan, perluasan rumah tinggal/ usaha, atau peningkatan nilai ekonomi properti.⁵⁵ Hubungan hukum antara bank (kreditur) dan nasabah (debitur) diinformalkan melalui Perjanjian Kredit, di mana bank memberikan pinjaman uang atau tagihan yang wajib dikembalikan oleh debitur, berikut dengan beban bunga dan biaya lainnya, yang secara keseluruhan membentuk kewajiban utang. Bank membebankan bunga dengan sistem perhitungan yang bervariasi, yaitu Annuitas (berdasarkan sisa pokok kredit tahunan), Flat (jumlah tetap dari pokok awal), atau Efektif (berdasarkan sisa pokok bulanan). Proses persetujuan kredit menghasilkan pendapatan berupa Provisi bagi bank, dan untuk memperkuat keyakinan bank terhadap kemampuan bayar debitur, disyaratkan adanya Jaminan Kredit baik materiil maupun immateriil. Kewajiban pengembalian utang dilakukan melalui Angsuran bulanan yang terdiri dari pokok dan bunga, dengan patokan Jatuh Tempo Pembayaran

⁵⁴ Dr. H. Hamler. 2020. Hukum Agraria Indonesia: Cessie, Subrogasi, dan Novasi. Deepublish, Yogyakarta, hlm. 32.

⁵⁵ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 14 Oktober 2025 Pukul 09.10 WIB

Angsuran dan Tenggang Waktu Pembayaran Angsuran. Apabila angsuran tidak dibayarkan tepat waktu, akan timbul kewajiban Tagihan yang telah jatuh tempo, serta dikenakan sanksi berupa denda keterlambatan. Debitur memiliki fleksibilitas untuk mempercepat pengembalian pinjaman melalui Pelunasan Dipercepat sebelum berakhirnya jangka waktu kredit, Pembayaran Ekstra untuk pengurangan pokok di luar jadwal angsuran tetap, atau Pembayaran di Muka yang tidak diklasifikasikan sebagai keduanya. Seluruh proses pinjaman ini secara resmi dimulai sejak tanggal Realisasi Kredit (Penandatanganan Perjanjian Kredit), dengan perhitungan Periode Tahunan Kredit berlangsung selama dua belas bulan sejak tanggal realisasi. Selain itu, dalam operasionalnya dikenal istilah *Cessie* sebagai mekanisme pengalihan piutang, dan Penjual/Pengembang sebagai pihak yang bertanggung jawab atas konstruksi dan/atau penjualan properti.⁵⁶



Cessie (pengalihan piutang) dilaksanakan melalui proses administratif dan hukum yang terstruktur. Tahapan Pelaksanaan *Cessie* yaitu:

1. Permohonan Pengalihan Proses dimulai ketika pihak ketiga, yang disebut *cessionaris*, mengajukan permohonan untuk mengambil alih piutang.

⁵⁶ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 14 Oktober 2025 Pukul 09.20 WIB

2. Verifikasi Dokumen dan Legalitas Bank melakukan pemeriksaan (verifikasi) terhadap kelengkapan semua dokumen yang diperlukan serta status hukum (legalitas) dari semua pihak yang terlibat dalam pengalihan.
3. Penyusunan dan Penandatanganan Akta *Cessie* Setelah semua persyaratan dipenuhi dan diverifikasi, bank menyiapkan perjanjian pengalihan piutang (dikenal sebagai akta *cessie*). Akta ini kemudian ditandatangani oleh:
 - a. Kreditur lama (*cedent*)
 - b. *Cessionaris* (pihak yang menerima pengalihan piutang)
 - c. Disaksikan oleh pejabat bank.

Pelaksanaan pengalihan piutang ini tidak hanya berpedoman pada ketentuan KUHPerdata, tetapi juga memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 48/POJK.03/2017 tentang Transparansi Kondisi Keuangan Bank serta Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP Tahun 2013 tentang Pengalihan Kredit. Kedua regulasi tersebut menegaskan bahwa setiap pengalihan kredit harus dilakukan secara transparan, akuntabel, dan tidak merugikan debitur.

Pelaksanaan *cessie* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang umumnya dituangkan dalam Akta Pengalihan Hak Atas Piutang (*Cessie*) yang memuat ketentuan sebagai berikut:⁵⁷

Pasal 1

⁵⁷ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 14 Oktober 2025 Pukul 09.40 WIB

1. PIHAK PERTAMA dengan ini menegaskan telah menjual, dan karenanya dengan ini mengalihkan Piutang kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan telah menerima pengalihan Piutang tersebut dari PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK PERTAMA menegaskan bahwa setelah pengalihan ini, PIHAK PERTAMA tidak diperkenankan lagi mengalihkan hak tagih atas Piutang kepada siapa pun dan dengan cara apa pun selain kepada PIHAK KEDUA.
3. Sehubungan dengan jual beli dan pengalihan Piutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di atas, PIHAK KEDUA menegaskan telah melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA, dan PIHAK PERTAMA mengakui telah menerima seluruh pembayaran tersebut secara sah dan lengkap.
4. Para pihak menyepakati bahwa selain bukti-bukti lainnya, akta ini juga berlaku sebagai bukti pembayaran (kwitansi) yang sah atas harga jual beli dan pengalihan Piutang tersebut.

Pasal 2

Pengalihan Piutang oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA mulai berlaku sejak PIHAK KEDUA telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana disepakati dalam akta ini.

Pasal 3

Terhitung sejak berlakunya pengalihan Piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seluruh hak dan kepemilikan atas Piutang menjadi milik PIHAK KEDUA. Segala risiko, keuntungan, maupun kerugian yang timbul sehubungan dengan Piutang tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Pasal 4

Sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA berhak untuk memberitahukan perihal pengalihan (*cessie*) Piutang kepada pihak ketiga, yaitu debitur yang bersangkutan, sejauh pemberitahuan ini diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 5

Akta Pengalihan Hak Atas Piutang ini tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dan disepakati oleh para pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, dan akta ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akta tersebut.

Pasal 6

Akta Pengalihan Hak Atas Piutang (*Cessie*) ini dibuat berdasarkan hukum Republik Indonesia. Tanpa mengesampingkan penerapan hukum dan peraturan yang berlaku, para pihak menyepakati bahwa segala pelaksanaan

dan penyelesaian sengketa yang timbul dari akta ini akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Semarang.

Para pihak menjamin kebenaran identitas yang disampaikan kepada Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut. Para penghadap juga menyatakan telah memahami dan menyetujui isi akta ini. Dengan demikian, dari keseluruhan isi akta tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *cessie* dalam pengalihan piutang KPR di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dilakukan secara sah, transparan, dan berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Prosedur tersebut memastikan adanya perlindungan hukum bagi seluruh pihak baik bank sebagai kreditur awal, pihak penerima hak (*cessionaris*), maupun debitur yang piutangnya dialihkan.

Pihak Bank Tabungan Negara Semarang juga menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), di mana setiap pengalihan piutang harus melalui proses analisis menyeluruh terhadap risiko hukum dan risiko keuangan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa pengalihan tersebut tidak menimbulkan sengketa antara bank, debitur, dan *cessionaris* di kemudian hari.

B. Hambatan yang Timbul antara Bank, Debitur, dan *Cessionaris* dalam Praktik Pengalihan Piutang (*Cessie*) KPR di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dan Solusinya

Pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang, meskipun telah diatur oleh ketentuan hukum yang jelas sebagaimana tercantum dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetap menghadapi berbagai hambatan di lapangan. Hambatan-hambatan tersebut muncul karena adanya perbedaan kepentingan antara pihak bank sebagai *cedent*, debitur sebagai pihak yang berutang, dan *cessionaris* sebagai penerima hak tagih baru. Pengalihan piutang seringkali tidak berjalan secara ideal karena dipengaruhi oleh faktor administratif, hukum, maupun komunikasi yang kurang efektif antara ketiga pihak, hambatan utama dalam pelaksanaan *cessie* di sektor perbankan terjadi karena ketidaksempurnaan dokumen hukum, ketidaktahuan debitur, serta belum adanya mekanisme pengawasan internal yang kuat untuk memastikan setiap proses pengalihan memenuhi prosedur hukum yang berlaku.⁵⁸

Pengalihan piutang (*cessie*) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang, ditemukan berbagai hambatan yang timbul akibat perbedaan kepentingan, kurangnya pemahaman hukum dari debitur, serta faktor administratif internal bank. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bagian kredit Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang, diperoleh keterangan bahwa dalam praktik pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) pada fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR),

⁵⁸ Galih Putri Sudarsono, ‘Akibat Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Pada Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi’, *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 4.2 (2024), pp. 629–36, doi:10.57250/ajsh.v4i2.510.

terdapat sejumlah hambatan yang secara nyata masih sering muncul di lapangan.⁵⁹

1. Hambatan Utama Yang Kerap Muncul Adalah Keterlambatan Dalam Pemberitahuan Kepada Debitur Karena Proses Administrasi Pengalihan Yang Cukup Panjang Dan Rumit

Pengalihan piutang atau *cessie* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu mekanisme hukum yang dilakukan untuk memindahkan hak tagih (piutang) dari pihak bank sebagai kreditor lama (*cedent*) kepada pihak lain sebagai kreditor baru (*cessionaris*). Namun, dalam pelaksanaannya, proses ini sering kali menghadapi hambatan administratif dan hukum, terutama dalam hal keterlambatan pemberitahuan kepada debitur mengenai perubahan status kreditur.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bagian kredit BTN Kantor Cabang Semarang, hambatan yang paling menonjol adalah keterlambatan pemberitahuan kepada debitur.⁶⁰ Hal ini terjadi karena proses administrasi pengalihan yang panjang dan rumit, melibatkan banyak tahapan dan pihak yang berkepentingan. Pengalihan piutang harus melewati serangkaian prosedur mulai dari verifikasi kelengkapan dokumen kredit, pemeriksaan legalitas perjanjian, penyusunan akta *cessie*

⁵⁹ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 09.30 WIB

⁶⁰ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 09.40 WIB

oleh notaris, hingga penyesuaian klausul dalam perjanjian kredit utama yang menjadi dasar hubungan hukum antara bank dan debitur.

Secara hukum, pengalihan piutang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa pengalihan piutang atas nama dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan dan harus diberitahukan kepada debitur untuk menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga. Dengan demikian, pemberitahuan kepada debitur merupakan faktor penting agar pengalihan piutang dianggap sah dan efektif secara hukum. Akan tetapi, dalam pelaksanaan di Bank Tabungan Negara, pengumuman (kepada debitur) sering terlambat karena butuh waktu lama menyelesaikan prosedur internal (di dalam Bank Tabungan Negara) sebelum pengalihan utang (*cessie*) itu resmi disetujui.

Hambatan tersebut diperkuat dengan adanya ketentuan dalam Pasal 20 Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara, yang memberikan kewenangan kepada bank untuk menyerahkan atau mengalihkan piutang kepada pihak lain tanpa memerlukan persetujuan tertulis dari debitur. Secara administratif, ketentuan ini mempermudah bank dalam melakukan pengalihan portofolio kredit.

Kondisi tersebut diperparah oleh sistem birokrasi internal bank yang memerlukan koordinasi antarbagian, seperti bagian hukum, administrasi kredit, notaris, dan Kantor Pertanahan. Apabila pengalihan piutang terkait dengan objek jaminan berupa hak tanggungan, maka

prosesnya akan memakan waktu lebih lama karena diperlukan pencatatan perubahan kreditur pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat. Setiap tahapan memerlukan waktu dan validasi administratif yang berlapis, sehingga menyebabkan pemberitahuan kepada debitur tertunda hingga beberapa minggu bahkan bulan setelah akta *cessie* ditandatangani.

Akibat keterlambatan tersebut, banyak debitur yang belum mengetahui bahwa piutang mereka telah dialihkan kepada pihak lain. Dalam beberapa kasus, debitur masih melakukan pembayaran cicilan kepada rekening bank lama, padahal hak tagih sudah berpindah ke pihak *cessionaris*. Hal ini menimbulkan kebingungan dan potensi permasalahan hukum, terutama bila pihak *cessionaris* menagih pembayaran yang sama kepada debitur. Dalam perspektif hukum perdata, situasi ini dapat menimbulkan wanprestasi yaitu keadaan di mana debitur tampak tidak memenuhi kewajiban padahal ia telah melaksanakan pembayaran, hanya saja kepada pihak yang salah karena kurangnya informasi resmi.

Menurut hasil wawancara dengan salah satu pejabat Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang, keterlambatan ini umumnya disebabkan oleh panjangnya alur administrasi internal.⁶¹ Setelah akta *cessie* dibuat oleh notaris, dokumen tersebut masih harus diverifikasi oleh bagian hukum pusat Bank Tabungan Negara, kemudian baru disampaikan ke kantor cabang untuk diteruskan kepada debitur. Proses verifikasi ini memerlukan waktu karena setiap pengalihan piutang harus sesuai dengan

⁶¹ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 10.15 WIB

ketentuan internal Bank Tabungan Negara dan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terkait pengalihan aset perbankan.

Hambatan administratif semakin rumit apabila pengalihan piutang dilakukan dalam skala besar (*bulk transfer*), seperti pada proses *securitisasi atau restrukturisasi aset*. Pengalihan dapat mencakup ratusan bahkan ribuan debitur dengan nilai dan status kredit berbeda-beda. Hal ini menjadikan proses pemberitahuan kepada masing-masing debitur sangat memakan waktu dan sumber daya.

Selain itu, terdapat pula hambatan teknis akibat perbedaan sistem informasi antara Bank Tabungan Negara dan pihak penerima *cessie*. Sistem pencatatan dan pengelolaan data kredit di Bank Tabungan Negara belum sepenuhnya terintegrasi dengan sistem pihak *cessionaris*. Proses sinkronisasi data ini sering kali menyebabkan keterlambatan verifikasi, karena bank harus memastikan bahwa seluruh rincian tagihan, nilai piutang, bunga berjalan, serta catatan pembayaran sebelumnya telah sesuai dengan dokumen hukum yang sah.

Keterlambatan pemberitahuan kepada debitur juga dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip transparansi informasi nasabah sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (6) dan Pasal 25 ayat (1) Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara. Kedua pasal tersebut secara tegas mengharuskan bank memberikan pemberitahuan tertulis kepada debitur atas setiap perubahan yang berpengaruh terhadap pelaksanaan kewajiban pembayaran, termasuk perubahan pihak kreditor. Hal ini

sejalan dengan Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan bahwa setiap konsumen berhak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang diterimanya.

Keterlambatan pemberitahuan tersebut berpotensi mengganggu asas kepastian hukum dan asas perlindungan konsumen. Bank sebagai lembaga keuangan yang memegang kepercayaan masyarakat memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menjaga transparansi setiap perubahan yang mempengaruhi hak dan kewajiban nasabah. Kurangnya pemberitahuan dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap kredibilitas bank dan menimbulkan kesan bahwa bank mengabaikan hak debitur sebagai pihak yang lebih lemah secara hukum dan informasi.

Untuk mengatasi hambatan tersebut, Bank Tabungan Negara telah mulai melakukan perubahan dengan menerapkan sistem digitalisasi pemberitahuan. Surat pemberitahuan kini tidak hanya dikirim secara fisik, tetapi juga disampaikan melalui media elektronik seperti email, pesan singkat, atau portal nasabah Bank Tabungan Negara. Akan tetapi langkah ini masih terbatas karena tidak semua debitur memperbarui data kontak mereka secara rutin, beberapa debitur juga belum memahami sepenuhnya makna hukum dari *cessie*, sehingga pemberitahuan elektronik sering kali diabaikan.

Bank Tabungan Negara juga melakukan peningkatan koordinasi dengan notaris yang ditunjuk untuk mempercepat proses penyerahan salinan akta *cessie*. Notaris diwajibkan mengirimkan dokumen dalam bentuk digital segera setelah penandatanganan akta, sehingga bagian administrasi dapat menyiapkan surat pemberitahuan lebih awal. Langkah ini diharapkan dapat memperpendek jarak waktu antara pelaksanaan *cessie* dengan pemberitahuan resmi kepada debitur.

Meskipun demikian, hambatan administratif ini tetap menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara efisiensi operasional bank dan perlindungan hak debitur. Proses panjang dimaksudkan bank untuk menjamin keabsahan hukum dan meminimalkan risiko hukum. Keterlambatan pemberitahuan debitur justru mengorbankan hak untuk memperoleh kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan internal yang lebih responsif dan adaptif, misalnya dengan menambahkan ketentuan batas waktu pemberitahuan maksimal (misalnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta *cessie*).

Dalam pandangan hukum perdata, unsur pemberitahuan (betekening) merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sahnya pengalihan piutang terhadap pihak ketiga. Tanpa adanya pemberitahuan, debitur masih dianggap sah membayar kepada kreditur lama dan tidak dapat dianggap wanprestasi. Oleh sebab itu, kewajiban pemberitahuan harus dipandang bukan sekadar prosedural, tetapi sebagai bentuk

perlindungan hukum terhadap hak debitur dan implementasi dari asas *good faith* (itikad baik) dalam kontrak perbankan.

Sebagai lembaga yang berperan dalam mengelola dana masyarakat, Bank Tabungan Negara perlu memperkuat sistem internal dan sumber daya manusianya agar pelaksanaan *cessie* berjalan lebih efektif. Digitalisasi dokumen, integrasi data dengan notaris dan Kantor Pertanahan, serta penerapan sistem *Integrated Loan Management System* (ILMS) dapat menjadi solusi jangka panjang dalam mempercepat proses pengalihan piutang tanpa mengorbankan hak debitur untuk memperoleh informasi.

Dengan demikian, hambatan keterlambatan pemberitahuan kepada debitur dalam pengalihan piutang Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara tidak semata-mata merupakan masalah teknis, melainkan juga persoalan hukum yang menyangkut kepastian, keadilan, dan perlindungan konsumen. Untuk mewujudkan praktik perbankan yang sehat dan berkeadilan, bank harus memastikan setiap proses *cessie* dilaksanakan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip-prinsip *good corporate governance*.

2. Hambatan dari Sisi Debitur Kurangnya Pemahaman terhadap Mekanisme *Cessie*

Selain hambatan administratif, pihak Bank Tabungan Negara (BTN) juga mengakui adanya kendala yang bersumber dari sisi debitur, yaitu kurangnya pemahaman debitur terhadap mekanisme *cessie* atau

pengalihan piutang. Berdasarkan hasil wawancara dengan bagian kredit Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang, ditemukan bahwa sebagian besar debitur tidak mengetahui secara mendalam arti dan akibat hukum dari pengalihan piutang.⁶² Banyak di antara mereka yang beranggapan bahwa hubungan hukum kredit akan terus berlangsung hanya dengan Bank Tabungan Negara sebagai bank pemberi fasilitas, tanpa mempertimbangkan kemungkinan bahwa hak tagih tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain.

Diatur dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara secara tegas mengatur bahwa apabila debitur berada dalam kondisi wanprestasi atau kredit bermasalah (*non-performing loan*), maka bank berhak melakukan tindakan hukum, termasuk pengalihan piutang kepada pihak ketiga. Pengalihan ini merupakan langkah hukum yang sah dan lazim dilakukan untuk menjaga stabilitas portofolio aset perbankan. Namun, karena kurangnya pemahaman debitur, banyak di antara mereka merasa terkejut bahkan keberatan ketika mengetahui bahwa piutang mereka telah dialihkan kepada pihak ketiga tanpa penjelasan yang memadai.

Fenomena ini menunjukkan adanya asimetri informasi (*information asymmetry*) antara bank sebagai pihak profesional dan debitur sebagai pihak konsumen. Teori hukum perbankan, hubungan antara bank dan nasabah merupakan hubungan yang bersifat kepercayaan

⁶² Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 10.30 WIB

(*fiduciary relationship*), di mana bank memiliki posisi yang lebih kuat karena menguasai informasi, keahlian teknis, dan kapasitas hukum yang tidak dimiliki oleh debitur. Ketimpangan informasi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur, karena mereka tidak memahami bahwa pengalihan piutang merupakan hak hukum yang melekat pada bank sesuai ketentuan KUHPerdata dan perjanjian kredit yang mereka tandatangani. Ketidaktahuan debitur terhadap pengalihan piutang menjadi sumber utama sengketa hukum antara debitur dan kreditur baru karena debitur tetap menganggap hubungan hukum mereka masih dengan bank lama.⁶³

Dalam praktiknya, kurangnya pemahaman debitur sering menjadi sumber utama sengketa hukum antara debitur dan pihak penerima pengalihan (*cessionaris*). Banyak debitur yang tetap menganggap bahwa hubungan hukum mereka masih dengan bank lama (Bank Tabungan Negara), sehingga mereka tetap melakukan pembayaran ke rekening bank atau menolak berhubungan dengan kreditur baru. Dalam beberapa kasus, debitur menolak memberikan akses kepada *cessionaris* untuk melakukan penagihan atau eksekusi jaminan karena beranggapan tidak pernah menandatangani perjanjian dengan pihak tersebut.

Kondisi ini sebenarnya menunjukkan bahwa bank belum sepenuhnya menjalankan prinsip transparansi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

⁶³ Ibid, hlm. 59

Perlindungan Konsumen, yang memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan. Dalam konteks ini, debitur berhak mengetahui bahwa perjanjian kredit yang mereka tandatangani memungkinkan terjadinya pengalihan piutang dan bahwa mereka wajib membayar kepada pihak yang menerima hak tagih apabila pengalihan tersebut telah dilakukan secara sah.

Selain itu, Bank Tabungan Negara semestinya juga memperkuat fungsi edukasi dan sosialisasi kepada nasabah, terutama pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Berdasarkan hasil observasi lapangan, hampir seluruh debitur menandatangani perjanjian kredit tanpa membaca secara detail seluruh isi pasal, termasuk pasal mengenai hak bank untuk melakukan pengalihan piutang. Di negara Indonesia, ketika nasabah menyetujui perjanjian kredit, motivasi utamanya adalah kepercayaan pada pihak bank, bukan karena mereka memiliki pemahaman yang detail tentang semua klausul yang tertulis.

Kendala komunikasi juga memperparah kondisi ini. Bahasa hukum dalam perjanjian kredit sering kali terlalu teknis dan sulit dipahami oleh masyarakat awam. Istilah seperti *cessie*, *cedent*, *cessionaris*, dan hak tanggungan tidak dijelaskan secara sederhana oleh petugas bank pada saat akad kredit. Akibatnya, debitur baru memahami pengalihan tersebut setelah menerima surat pemberitahuan, dan pada saat itu pun sering disertai kebingungan dan rasa tidak puas.

Bank Tabungan Negara sebenarnya telah berupaya untuk memberikan sosialisasi terkait pengalihan piutang, misalnya melalui brosur atau pemberitahuan umum di situs resmi Bank Tabungan Negara. Namun, langkah ini belum cukup efektif karena tidak semua debitur memiliki akses terhadap informasi digital. Sebagian besar debitur KPR masih berasal dari kalangan masyarakat menengah ke bawah yang lebih banyak berinteraksi langsung dengan petugas bank daripada melalui kanal daring.

Mengatasi hambatan ini, Bank Tabungan Negara disarankan untuk menerapkan strategi komunikasi dua arah, seperti melakukan *customer education* program secara rutin dan menyediakan petugas khusus yang menjelaskan klausul penting perjanjian kredit, termasuk hak bank untuk mengalihkan piutang. Upaya ini sejalan dengan prinsip perlindungan nasabah bank sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Dengan demikian, kurangnya pemahaman debitur terhadap mekanisme *cessie* bukan hanya masalah individual, tetapi merupakan cerminan dari lemahnya literasi hukum dan keuangan masyarakat. Bank Tabungan Negara sebagai lembaga keuangan negara memiliki tanggung jawab sosial untuk meningkatkan pemahaman tersebut agar hubungan hukum antara bank, debitur, dan *cessionaris* dapat berjalan secara adil, transparan, dan berimbang.

3. Hambatan dalam Pengalihan Hak Tanggungan dan Jaminan Kredit

Salah satu kendala penting dalam pelaksanaan *cessie* atau pengalihan piutang pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah persoalan terkait pemindahan hak tanggungan sebagai jaminan kredit. Dalam praktik hukum perbankan, setiap kali terjadi pengalihan piutang, seharusnya hak tanggungan yang melekat pada objek jaminan juga berpindah kepada kreditur baru atau *cessionaris*. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum bahwa hak jaminan bersifat mengikuti (*droit de suite*), yakni selalu melekat pada objek yang dijaminkan sekalipun piutangnya beralih kepada pihak lain.

Namun dalam praktiknya, sering terjadi keterlambatan dalam proses pendaftaran ulang hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Proses administratif ini membutuhkan waktu yang cukup lama karena melibatkan verifikasi dokumen, penerbitan akta perubahan kreditor, dan pembaruan sertifikat hak tanggungan. Selain itu, biaya notaris dan biaya administrasi pertanahan yang tinggi sering menjadi kendala tambahan yang memperlambat pelaksanaan *cessie*.

Dalam perjanjian kredit di Bank Tabungan Negara (BTN), Pasal 11 Perjanjian Kredit secara tegas mengatur bahwa seluruh agunan kredit harus diikat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan seluruh dokumen jaminan harus tetap berada dalam penguasaan bank hingga seluruh kewajiban debitur dilunasi. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap proses pengalihan piutang melalui *cessie* wajib diikuti dengan

penyesuaian atau pembaruan dokumen jaminan agar terdapat kepastian hukum bagi kreditur baru.

Apabila pengalihan piutang tidak disertai dengan pembaruan atau balik nama dokumen hak tanggungan, maka *cessionaris* sebagai pemegang hak tagih yang baru berpotensi kehilangan dasar hukum untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko kerugian bagi pihak *cessionaris*, karena secara formil hak eksekusi atas jaminan masih tercatat atas nama kreditur lama. Oleh sebab itu, sinkronisasi antara proses *cessie* dan administrasi hak tanggungan menjadi hal yang sangat penting dalam menjamin efektivitas pengalihan piutang KPR. Dengan demikian, hambatan dalam aspek hak tanggungan ini menunjukkan bahwa pelaksanaan *cessie* tidak hanya menyangkut aspek kontraktual, tetapi juga aspek hukum kebendaan yang membutuhkan ketelitian, kecepatan, dan kepastian administratif.

4. Hambatan Ekonomi dan Moral dalam Penentuan Nilai Pengalihan Piutang

Selain aspek hukum dan administratif, hambatan lain yang tidak kalah penting adalah faktor ekonomi dan moral yang muncul dalam proses negosiasi nilai piutang yang akan dialihkan. Dalam praktiknya, pihak Bank Tabungan Negara (BTN) berusaha mempertahankan nilai pengalihan (*transfer value*) yang sebanding dengan sisa pokok kredit ditambah bunga berjalan, sementara pihak *cessionaris* menilai piutang

berdasarkan risiko gagal bayar (*default risk*) dan kondisi agunan yang dijaminkan.⁶⁴

Perbedaan cara pandang ini sering kali menimbulkan perdebatan yang cukup panjang dalam proses penentuan harga pengalihan. Bank Tabungan Negara sebagai lembaga keuangan negara harus menjaga prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sedangkan *cessionaris* umumnya adalah lembaga investasi atau perusahaan pengelola aset yang berorientasi pada keuntungan. Akibatnya, negosiasi nilai *cessie* sering kali memakan waktu lama karena masing-masing pihak memiliki pertimbangan ekonomi yang berbeda.

Bank juga menghadapi dilema moral setelah pengalihan dilakukan. Meskipun secara hukum hubungan antara Bank Tabungan Negara dan debitur telah berakhir, namun dalam praktiknya debitur masih sering menghubungi pihak bank untuk meminta klarifikasi, negosiasi, atau penyelesaian masalah. Bank Tabungan Negara merasa memiliki tanggung jawab moral terhadap debitur, terutama bagi mereka yang masih beritikad baik dalam melakukan pembayaran. Namun, kewenangan hukum sepenuhnya sudah beralih kepada *cessionaris*. Situasi ini menimbulkan ambiguitas tanggung jawab yang berpotensi menimbulkan ketegangan antara bank, debitur, dan kreditur baru.

⁶⁴ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 11.00 WIB

Dalam beberapa kasus, *cessionaris* menggunakan pendekatan penagihan yang lebih keras daripada bank, seperti memberikan surat peringatan intensif atau bahkan ancaman eksekusi jaminan. Hal ini menimbulkan ketidaknyamanan bagi debitur yang terbiasa berinteraksi dengan pendekatan lebih persuasif dari pihak bank. Akibatnya, reputasi bank dapat ikut terdampak karena masyarakat masih mengasosiasikan debitur tersebut dengan Bank Tabungan Negara meskipun hubungan hukum sudah berakhir.

Masalah lain adalah perbedaan persepsi nilai ekonomi agunan. Bank Tabungan Negara menilai agunan berdasarkan penilaian appraisal resmi, sementara *cessionaris* kadang melakukan penilaian ulang yang lebih rendah dengan alasan risiko pasar. Ketidaksesuaian nilai ini dapat mempengaruhi hasil negosiasi dan memperlambat finalisasi akta *cessie*.

Dari sudut pandang hukum ekonomi, hambatan ini menunjukkan perlunya adanya standar nilai wajar (*fair value*) dalam transaksi pengalihan piutang perbankan. Standar ini dapat mengacu pada pedoman yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Ikatan Bankir Indonesia (IBI) tentang manajemen risiko aset bermasalah. OJK memiliki tanggung jawab untuk membuat peraturan, melakukan pengawasan, dan memastikan bahwa proses pemberian serta pengelolaan pinjaman dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Pedoman ini sangat berguna sebagai acuan untuk menerapkan manajemen risiko yang lebih terukur, meningkatkan kualitas portofolio pinjaman, dan memperkuat langkah-

langkah untuk mengurangi risiko kredit bermasalah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara.

Dengan demikian, hambatan ekonomi dan moral ini memperlihatkan bahwa *cessie* bukan sekadar proses hukum formal, tetapi juga transaksi bisnis yang membutuhkan keseimbangan antara kepentingan profit, etika profesional, dan perlindungan terhadap debitur sebagai konsumen jasa keuangan.

Untuk mengatasi berbagai hambatan tersebut, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang telah menerapkan beberapa solusi strategis Berdasarkan hasil wawancara.⁶⁵

1. Langkah pertama yang dilakukan Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang adalah memperbaiki sistem pemberitahuan melalui penerbitan surat resmi kepada debitur setiap kali terjadi pengalihan piutang (*cessie*).

Surat tersebut dikirim bersamaan dengan perubahan data administrasi kredit guna memberikan kepastian hukum dan informasi yang jelas bagi debitur. Penerapan sistem pemberitahuan tertulis ini merupakan bentuk pelaksanaan prinsip *transparency* dan *fair disclosure* dalam hubungan antara bank dan nasabah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 25 ayat (1) Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara, yang menyatakan bahwa setiap perubahan kondisi kredit yang mempengaruhi

⁶⁵ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 11.10 WIB

hak dan kewajiban debitur wajib disampaikan secara tertulis oleh pihak bank.

Dalam praktiknya, langkah ini dilakukan melalui penerbitan surat pemberitahuan resmi yang ditandatangani oleh pejabat berwenang di Bank Tabungan Negara dan disampaikan secara langsung melalui pos tercatat atau jasa kurir yang memiliki bukti pengiriman. Tujuannya agar terdapat jejak administratif yang sah yang dapat dijadikan alat bukti jika timbul sengketa di kemudian hari. Surat pemberitahuan tersebut berisi informasi lengkap mengenai identitas *cessionaris* (pihak penerima pengalihan piutang), nomor dan tanggal akta *cessie*, dasar hukum pengalihan, serta penegasan bahwa seluruh kewajiban pembayaran debitur setelah tanggal tertentu dialihkan kepada kreditur baru. Dengan demikian, debitur memperoleh pemahaman yang jelas mengenai perubahan status hukum piutangnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bagian hukum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang, dijelaskan bahwa sistem pemberitahuan ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki nilai hukum yang sangat penting karena merupakan syarat sah beralihnya piutang menurut ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁶⁶ Tanpa adanya pemberitahuan kepada debitur, pengalihan piutang hanya mengikat antara *cedent* (pihak pengalihan) dan *cessionaris* (penerima pengalihan), tetapi belum mengikat terhadap

⁶⁶ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 11.05 WIB

debitur. Artinya, debitur masih dianggap sah melakukan pembayaran kepada kreditur lama sebelum menerima pemberitahuan resmi. Oleh karena itu, Bank Tabungan Negara menilai bahwa peningkatan efektivitas pemberitahuan merupakan langkah mendasar untuk menghindari potensi konflik hukum antara debitur dan *cessionaris*.

Selain itu, Bank Tabungan Negara juga memperkuat sistem pemberitahuan dengan memanfaatkan teknologi informasi melalui pembaruan data pada sistem internal perbankan. Setelah akta *cessie* ditandatangani, bagian administrasi kredit segera memperbarui database nasabah agar status kredit tersebut langsung terhubung dengan kode identitas *cessionaris*. Hal ini memungkinkan agar setiap laporan keuangan, mutasi rekening, dan surat penagihan yang diterbitkan oleh sistem bank secara otomatis mencantumkan nama pihak *cessionaris*. Dengan demikian, potensi kesalahan atau tumpang tindih data dapat diminimalisasi.

Pihak Bank Tabungan Negara juga menambahkan tahapan *cross verification* antara bagian hukum, bagian kredit, dan bagian pelayanan nasabah untuk memastikan bahwa semua data *cessie* telah valid sebelum surat pemberitahuan dikirim. Langkah ini merupakan bentuk pengawasan internal yang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang mengharuskan lembaga jasa

keuangan memberikan informasi yang akurat, jujur, dan tidak menyesatkan kepada konsumen.

Dari sisi pelaksanaan, BTN Cabang Semarang kini menerapkan mekanisme dual *confirmation*, yaitu pengiriman surat pemberitahuan kepada debitur disertai pemberitahuan elektronik (*e-mail notification*) yang terhubung dengan alamat elektronik debitur yang tercatat dalam sistem. Dengan adanya sistem ganda ini, keterlambatan pemberitahuan dapat diminimalkan karena informasi mengenai pengalihan piutang diterima debitur lebih cepat. Langkah ini memperkuat posisi bank dalam hal pembuktian, karena setiap notifikasi elektronik dapat dilacak waktu pengiriman dan penerimaannya.

Lebih jauh, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang juga mulai menerapkan sistem *tracking* berbasis digital *log* yang mencatat tanggal dan waktu pengiriman surat, nomor resi, serta tanda terima dari debitur. Sistem ini dikembangkan agar setiap proses pemberitahuan memiliki *traceability* yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan bila sewaktu-waktu diminta oleh auditor internal atau lembaga pengawas eksternal seperti Otoritas Jasa Keuangan. Dengan sistem ini, bank dapat memastikan bahwa setiap debitur benar-benar menerima pemberitahuan pengalihan piutang, bukan sekadar tercatat telah dikirim.

Dalam konteks hukum perjanjian, langkah ini juga merupakan wujud dari penerapan asas itikad baik (*good faith principle*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mengharuskan para

pihak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Dengan memberikan pemberitahuan secara terbuka dan jelas, bank menunjukkan tanggung jawab moral dan profesionalnya dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Hal ini penting karena hubungan hukum dalam kredit perbankan bukan hanya bersifat kontraktual, tetapi juga mengandung unsur kepercayaan (*fiduciary relationship*).

Berdasarkan pengamatan lapangan, langkah pemberitahuan yang sistematis ini telah memberikan dampak positif dalam mengurangi tingkat keluhan dan kebingungan di kalangan debitur. Sebelumnya, banyak debitur mengaku baru mengetahui adanya pengalihan piutang setelah menerima surat penagihan dari pihak ketiga. Namun sejak diberlakukannya sistem pemberitahuan resmi yang lebih cepat dan terstruktur, tingkat kesalahan komunikasi menurun secara signifikan. Debitur dapat segera menyesuaikan pembayaran ke rekening baru milik cessionaris dan menghindari risiko pembayaran ganda atau kesalahan transfer.

Di sisi lain, langkah ini juga meningkatkan citra dan kepercayaan masyarakat terhadap Bank Tabungan Negara sebagai lembaga keuangan yang profesional dan transparan. Penerapan mekanisme pemberitahuan resmi mencerminkan komitmen bank terhadap pelindungan konsumen sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terutama Pasal 4 huruf c yang memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang

benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan produk atau jasa yang diterima. Dengan demikian, langkah ini bukan hanya memperbaiki aspek administratif, tetapi juga memperkuat kepatuhan hukum dan perlindungan nasabah secara substansial.

Sebagai bagian dari kebijakan berkelanjutan, BTN juga berencana menerapkan sistem pemberitahuan digital terintegrasi yang akan menghubungkan data antara kantor cabang, kantor wilayah, dan kantor pusat. Sistem ini memungkinkan setiap perubahan status piutang dapat dipantau secara *real-time* dan otomatis menghasilkan *notification letter* yang siap dikirim melalui sistem surat elektronik resmi bank. Selain mempercepat proses pemberitahuan, sistem ini juga meminimalkan risiko kelalaian manusia (*human error*) yang sering menjadi penyebab keterlambatan dalam pengiriman surat di masa lalu.

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang berharap mampu menciptakan mekanisme pemberitahuan pengalihan piutang yang lebih efisien, transparan, dan sesuai dengan prinsip *prudential banking*. Sistem ini diharapkan dapat menjadi model standar bagi seluruh kantor cabang Bank Tabungan Negara di Indonesia, khususnya dalam konteks pelaksanaan *cessie* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang melibatkan banyak pihak dan memerlukan koordinasi lintas lembaga.

2. Sosialisasi dan Edukasi kepada Debitur Mengenai Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Kredit serta Mekanisme *Cessie*

Bank Tabungan Negara (BTN) dalam mengatasi hambatan pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) adalah dengan melakukan sosialisasi dan edukasi hukum kepada debitur terkait hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian kredit. Sosialisasi ini menjadi sangat penting karena dalam praktiknya, masih banyak debitur yang belum memahami secara utuh isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian kredit yang mereka tandatangani, termasuk ketentuan mengenai pengalihan hak tagih (piutang) kepada pihak ketiga apabila terjadi keadaan wanprestasi atau kredit bermasalah.

Kurangnya pemahaman tersebut sering menimbulkan kesalahpahaman dan penolakan dari pihak debitur ketika menerima pemberitahuan mengenai adanya pengalihan piutang. Debitur kerap kali menganggap bahwa pengalihan tersebut merupakan bentuk pelanggaran atau tindakan sepikah dari pihak bank yang merugikan mereka. Padahal, dalam sistem hukum perdata Indonesia, *cessie* merupakan mekanisme hukum yang sah dan diakui, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa pengalihan piutang harus dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan, serta wajib diberitahukan kepada debitur.

Selain itu, ketentuan mengenai kemungkinan pengalihan piutang juga umumnya telah diatur dalam Pasal 20 Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh debitur dengan pihak bank. Dalam pasal tersebut biasanya disebutkan bahwa bank sebagai kreditur memiliki hak untuk

mengalihkan, memindah tangankan, atau menjaminkan piutang yang timbul dari perjanjian kredit kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya, tanpa perlu memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari debitur. Artinya, secara yuridis, debitur telah memberikan *consent* atau persetujuan sejak awal terhadap kemungkinan dilakukannya pengalihan piutang oleh bank.

Pentingnya Edukasi dan Sosialisasi kepada Debitur Upaya sosialisasi ini dilakukan dengan tujuan utama untuk membangun pemahaman hukum (*legal awareness*) di kalangan debitur agar mereka memahami posisi hukumnya dalam perjanjian kredit.

Melalui kegiatan sosialisasi, bank berupaya memberikan penjelasan secara rinci mengenai:

- a. Makna dan tujuan *cessie*, yaitu sebagai mekanisme hukum yang memberikan kepastian bagi bank dalam pengelolaan piutang serta memungkinkan bank menjaga stabilitas keuangan melalui pengalihan hak tagih kepada pihak lain.
- b. Kedudukan hukum debitur setelah *cessie*, bahwa meskipun terjadi pengalihan piutang, kewajiban debitur terhadap kredit tetap sama, hanya saja pihak penerima pembayaran (*cessionaris*) berubah dari bank menjadi pihak ketiga yang menerima pengalihan.
- c. Hak-hak debitur setelah *cessie*, termasuk hak untuk memperoleh pemberitahuan resmi dan hak untuk memastikan bahwa pengalihan dilakukan sesuai prosedur hukum.

- d. Kewajiban debitur, yakni tetap melaksanakan pembayaran sesuai ketentuan perjanjian kredit meskipun terjadi perubahan pihak kreditor.

Dengan memahami poin-poin diatas, diharapkan debitur tidak lagi merasa dirugikan atau kebingungan ketika menerima pemberitahuan pengalihan piutang, melainkan memahami bahwa proses tersebut merupakan bagian dari ketentuan hukum yang sah dan telah disepakati sebelumnya.

- 3. Peningkatan Efisiensi Administrasi Internal dalam Pelaksanaan *Cessie* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang

Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Semarang dalam mengatasi hambatan pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) adalah peningkatan efisiensi administrasi internal, yang diwujudkan melalui upaya mempercepat koordinasi antara bagian kredit, legal, dan notaris. Tujuannya adalah untuk mempercepat proses verifikasi dokumen serta pendaftaran ulang hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang dialihkan.

Peningkatan efisiensi ini menjadi sangat penting karena dalam praktik pelaksanaan *cessie*, sering kali muncul kendala administratif yang memperlambat penyelesaian proses pengalihan. Hambatan tersebut umumnya bersumber dari ketidak terpaduan sistem administrasi internal bank, lambannya komunikasi antar bagian yang berwenang, serta kurang

efektifnya mekanisme koordinasi antara bank dan pihak eksternal seperti notaris atau Kantor Pertanahan (BPN). Akibatnya, pelaksanaan *cessie* menjadi memakan waktu lebih lama dari jadwal yang seharusnya, yang pada gilirannya berdampak pada tertundanya proses pembayaran maupun penegakan hak bagi pihak penerima pengalihan (*cessionaris*).

a. Pentingnya Efisiensi Administrasi dalam Pelaksanaan *Cessie*

Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pengalihan piutang atau *cessie* merupakan mekanisme hukum yang cukup kompleks karena melibatkan berbagai dokumen legal dan administratif, seperti perjanjian kredit, akta *cessie*, surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), dan sertifikat hak tanggungan (SHT). Setiap tahapan tersebut membutuhkan verifikasi silang antar bagian agar keabsahan dan keotentikan dokumen dapat dipastikan.

Bagian kredit bertanggung jawab mengelola data debitur dan memastikan bahwa piutang yang akan dialihkan tidak memiliki sengketa atau tunggakan administratif. Sementara bagian legal bertugas menyiapkan dokumen hukum, termasuk menilai kesesuaian antara perjanjian kredit dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata dan Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Di sisi lain, notaris/PPAT berperan

dalam pembuatan akta pengalihan piutang dan pendaftaran ulang hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

Apabila ketiga pihak tersebut tidak berkoordinasi dengan baik, maka proses *cessie* dapat tertunda secara signifikan. Misalnya, keterlambatan bagian kredit dalam menyerahkan data piutang ke bagian legal akan menunda penyusunan akta *cessie* oleh notaris. Demikian pula, apabila dokumen pendukung seperti SKMHT belum lengkap, maka pendaftaran hak tanggungan di BPN tidak dapat dilakukan. Karena itu, efisiensi administrasi menjadi faktor kunci dalam menjamin kelancaran, ketepatan waktu, dan kepastian hukum pelaksanaan *cessie*.

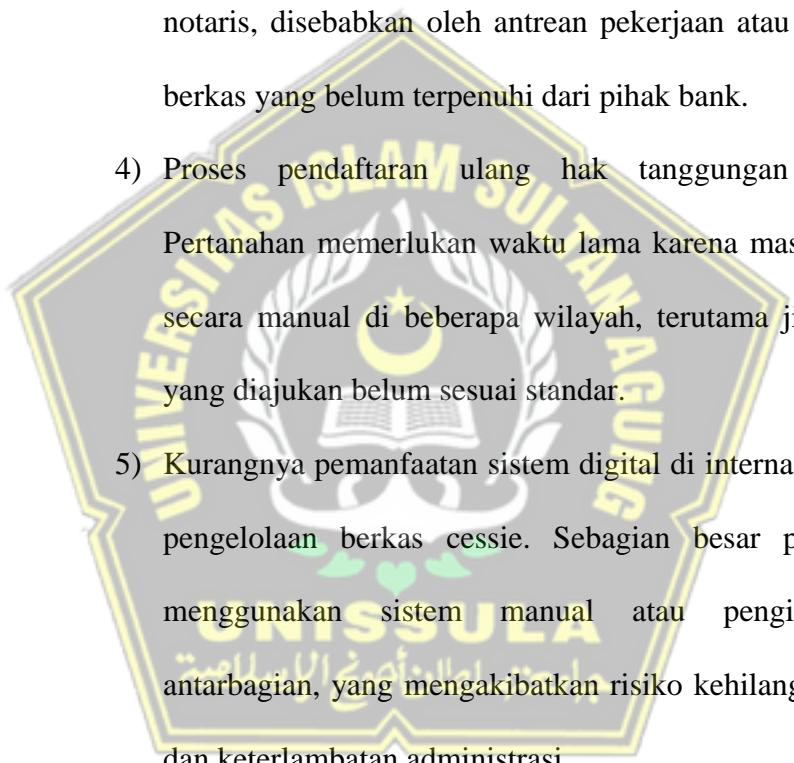
b. Permasalahan Administratif yang Dihadapi BTN

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan di BTN Kantor Cabang Semarang, terdapat beberapa permasalahan administratif yang secara nyata menghambat pelaksanaan *cessie* pada kredit KPR, yaitu.⁶⁷

1) Keterlambatan alur komunikasi antarbagian di internal bank.

Bagian kredit, legal, dan notaris sering kali bekerja secara terpisah tanpa sistem koordinasi terpusat. Akibatnya, informasi atau dokumen yang seharusnya disampaikan secara simultan menjadi terlambat.

⁶⁷ Wawancara dengan Andreas Rosdhi Setyawan selaku recovery & Asset di Semarang tanggal 27 Oktober 2025 Pukul 11.00 WIB

- 
- 2) Ketidaksesuaian data kredit antarunit. Data antara bagian kredit dengan bagian legal kadang tidak sinkron, terutama terkait jumlah sisa pinjaman, jangka waktu, dan status jaminan. Hal ini menyebabkan proses verifikasi dokumen menjadi lebih lama karena memerlukan pemeriksaan ulang.
 - 3) Keterlambatan dalam penyiapan dokumen hukum oleh notaris, disebabkan oleh antrean pekerjaan atau kelengkapan berkas yang belum terpenuhi dari pihak bank.
 - 4) Proses pendaftaran ulang hak tanggungan di Kantor Pertanahan memerlukan waktu lama karena masih dilakukan secara manual di beberapa wilayah, terutama jika dokumen yang diajukan belum sesuai standar.
 - 5) Kurangnya pemanfaatan sistem digital di internal BTN dalam pengelolaan berkas *cessie*. Sebagian besar proses masih menggunakan sistem manual atau pengiriman fisik antarbagian, yang mengakibatkan risiko kehilangan dokumen dan keterlambatan administrasi.

Permasalahan-permasalahan di atas menunjukkan bahwa tanpa adanya efisiensi administrasi internal, pelaksanaan *cessie* tidak hanya lambat, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Misalnya, jika pendaftaran ulang hak tanggungan belum selesai, maka secara hukum *cessionaris* belum dapat mengklaim hak eksekutorial atas jaminan tersebut.

c. Strategi BTN dalam Meningkatkan Efisiensi Administrasi Internal

Sebagai bentuk tanggung jawab hukum dan untuk menjamin kepastian pelaksanaan *cessie*, BTN Kantor Cabang Semarang menerapkan beberapa strategi administratif dan kebijakan internal sebagai solusi konkret dalam mempercepat koordinasi lintas bagian.

1) Membangun sistem koordinasi terpadu antarbagian.

BTN mulai mengembangkan sistem informasi internal yang memungkinkan bagian kredit, legal, dan notaris untuk mengakses data secara bersamaan. Dengan sistem ini, setiap perubahan status dokumen dapat langsung terdeteksi tanpa menunggu pengiriman manual. Secara nyata mengurangi risiko keterlambatan dan meningkatkan transparansi antarbagian.

2) Membentuk tim kerja lintas fungsi (*cross-functional team*) untuk menangani setiap proses *cessie*.

Tim ini terdiri dari pegawai dari berbagai bagian yang bekerja secara simultan agar proses verifikasi, penyusunan akta, dan pendaftaran hak tanggungan dapat berjalan paralel, bukan bertahap. Waktu penyelesaian *cessie* dapat dipangkas secara signifikan

3) Menetapkan batas waktu penyelesaian setiap tahap (*time limit system*).

Setiap bagian diberi tenggat waktu tertentu untuk menyelesaikan tugasnya, seperti 3 hari untuk verifikasi data

kredit, 2 hari untuk pemeriksaan dokumen hukum, dan 5 hari untuk pendaftaran ulang hak tanggungan. Solusi ini menjamin adanya disiplin waktu dan pengawasan kinerja administratif.

4) Meningkatkan kerja sama strategis dengan notaris dan PPAT.

BTN menambah jumlah notaris rekanan untuk menghindari penumpukan pekerjaan. Selain itu, dilakukan evaluasi kinerja notaris secara berkala, khususnya dalam ketepatan waktu pembuatan akta *cessie*. Meningkatkan efektivitas koordinasi eksternal dan mempercepat proses pendaftaran hak tanggungan.

5) Digitalisasi berkas dan penerapan sistem elektronik (HT-el).

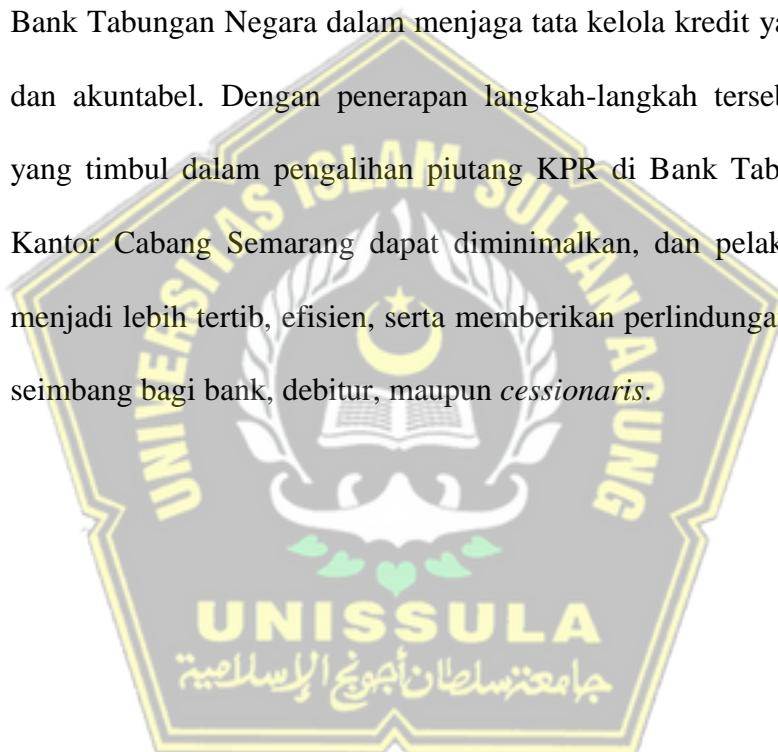
Bank Tabungan Negara menerapkan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang terhubung dengan Kementerian ATR/BPN. Melalui sistem ini, pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan secara daring, sehingga waktu pendaftaran yang semula bisa mencapai 2–3 minggu dapat diselesaikan hanya dalam 3–5 hari kerja. Modernisasi administratif yang memperkuat efisiensi dan kepastian hukum.

6) Peningkatan kompetensi pegawai bagian kredit dan legal.

Bank Tabungan Negara secara rutin memberikan pelatihan internal mengenai manajemen dokumen hukum dan tata cara pelaksanaan *cessie*. Tujuannya agar setiap pegawai memahami prosedur hukum yang tepat, sehingga kesalahan administratif dapat diminimalkan.

4. Memperkuat Pengawasan Internal dan Digitalisasi Dokumen *Cessie*

Bank Tabungan Negara juga memperkuat pengawasan internal dan digitalisasi dokumen *cessie* untuk meminimalkan risiko kehilangan arsip dan mempercepat waktu penyelesaian. Melalui sistem digital, setiap dokumen *cessie* dapat dilacak secara *real-time* oleh bagian hukum maupun manajemen cabang. Hal ini sejalan dengan kebijakan internal Bank Tabungan Negara dalam menjaga tata kelola kredit yang transparan dan akuntabel. Dengan penerapan langkah-langkah tersebut, hambatan yang timbul dalam pengalihan piutang KPR di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang dapat diminimalkan, dan pelaksanaan *cessie* menjadi lebih tertib, efisien, serta memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi bank, debitur, maupun *cessionaris*.





BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang mengenai tinjauan yuridis terhadap kasus *cessie* kpr antara bank, debitur, dan *cessionaris* serta penyelesaiannya, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut :

1. Pengalihan piutang (*cessie*) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang adalah cara penting yang sah secara hukum untuk mengatasi risiko kredit macet. Mekanisme ini memungkinkan bank mengalihkan hak tagihnya kepada pihak ketiga jika nasabah tidak mampu membayar kewajibannya. Manfaatnya, keuangan bank tetap stabil dan dana bisa pulih lebih cepat tanpa harus melalui jalur pengadilan yang panjang. Proses *cessie* di Bank Tabungan Negara dilakukan secara bertahap, mulai dari pengajuan hingga penandatanganan akta yang wajib diberitahukan kepada nasabah agar sah.

Bank Tabungan Negara selalu menerapkan prinsip kehati-hatian, melakukan analisis risiko mendalam agar prosesnya transparan, sah, dan mampu mencegah sengketa di masa depan.

2. Kendala-kendala yang biasa dialami dalam praktik Pelaksanaan pengalihan piutang (*cessie*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang terhambat oleh berbagai masalah yaitu keterlambatan pemberitahuan kepada nasabah karena proses administrasi yang rumit, kurangnya pemahaman nasabah terhadap mekanisme *cessie* yang memicu ketidakpastian hukum, dan lambatnya pengalihan hak tanggungan yang bisa menghambat penyitaan jaminan oleh pihak penerima piutang (*cessionaris*). Selain itu, terdapat masalah dalam menetapkan nilai pengalihan piutang antara bank dan *cessionaris* akibat faktor ekonomi dan moral. Solusi dari hambatan ini memperbaiki sistem pemberitahuan dengan memanfaatkan teknologi informasi.

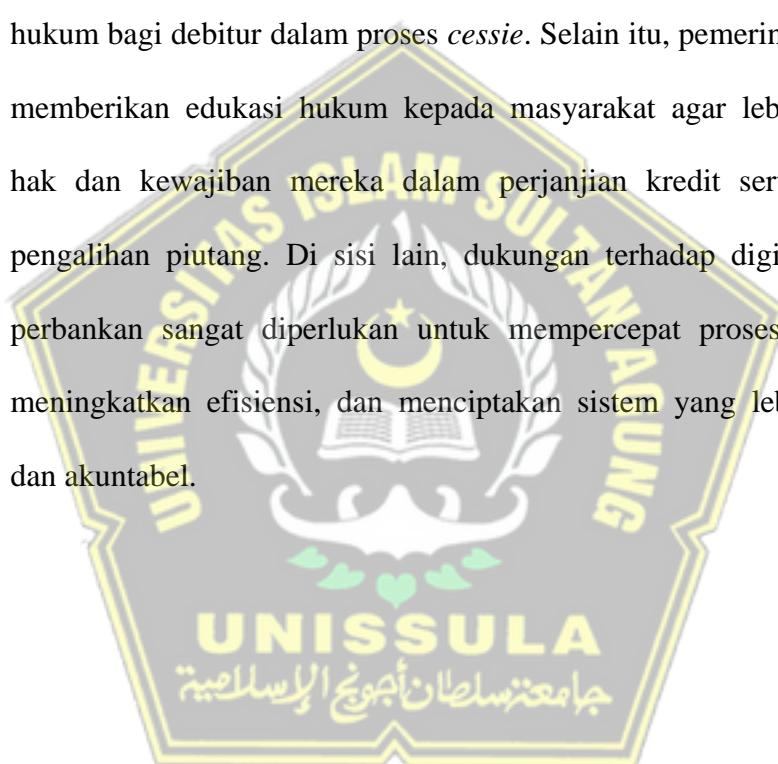
B. Saran

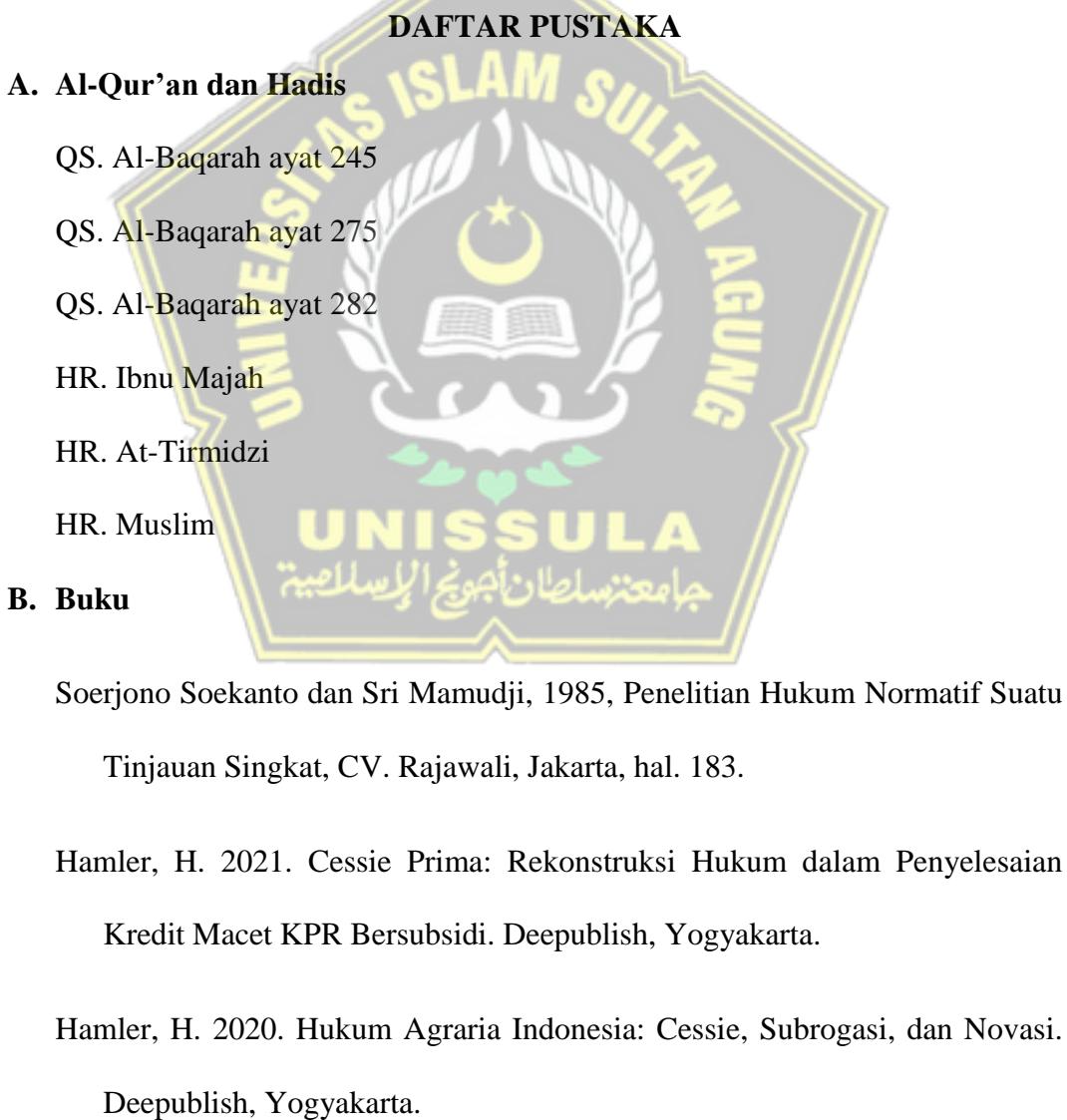
Bedasarkan hasil penelitian dan kesimpulan maka, saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada debitur agar mereka memahami mekanisme *cessie* serta hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit, sehingga dapat mengurangi kebingungan saat terjadi pengalihan piutang.
2. Bagi masyarakat khususnya para debitur, perlu meningkatkan pemahaman hukum dengan aktif mencari informasi mengenai hak dan kewajiban

mereka dalam perjanjian kredit agar tidak terjadi kesalahpahaman. Partisipasi dalam program edukasi yang diselenggarakan oleh bank atau lembaga terkait juga penting untuk memperdalam pengetahuan tentang pengelolaan keuangan dan mekanisme *cessie*.

3. Bagi pemerintah perlu memperkuat regulasi dan pengawasan terkait pengalihan piutang di sektor perbankan guna memastikan perlindungan hukum bagi debitur dalam proses *cessie*. Selain itu, pemerintah juga harus memberikan edukasi hukum kepada masyarakat agar lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian kredit serta mekanisme pengalihan piutang. Di sisi lain, dukungan terhadap digitalisasi sektor perbankan sangat diperlukan untuk mempercepat proses administrasi, meningkatkan efisiensi, dan menciptakan sistem yang lebih transparan dan akuntabel.





C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), khususnya Pasal 613 dan Pasal 1338 ayat (3).

Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 25).

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1963 tentang Penguasaan Bahan Cetakan yang Isinya Dapat Mengganggu Ketertiban Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 33).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Usaha Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3816).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443).

Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara, Pasal 8 ayat (6), Pasal 20, dan Pasal 25 ayat (1).

Otoritas Jasa Keuangan. 2017. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Otoritas Jasa Keuangan. 2017. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2017 tentang Transparansi Kondisi Keuangan Bank.

Bank Indonesia. 2013. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP Tahun 2013 tentang Pengalihan Kredit.

Otoritas Jasa Keuangan. 2013. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

D. Jurnal

Lubis, Nanda Annisa. (2021). Hukum dan Kenotariatan. ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 4 No. 2.

Yuliana & Rahmadani. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Ilmu Hukum Prima Justicia*, Vol. 4 No. 2022.

Muttaqin, N., & Sukarmen, H. (2023). Strategi Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya. Case Law: *Journal of Law*, Vol 4 No. 2.

Daya, Hasanuddin Remmang, & Darmawati Manda. (2024). Analisis Kelayakan Kredit Mikro Pada PT Bank Rakyat Indonesia Unit Daya Kantor Cabang Tamalanrea. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Digital*, Vol. 2 No. 3, pp. 255–265. DOI: 10.56326/jebd.v2i3.3083.

Dan, Kreditur, Debitur Melalui Executie Obyek dan Hak Tanggungan. (2021). *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9 No. 1.

Fakultas Hamler, Hukum Universitas Stih Persadabunda & Pekanbaru Emai. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Cessie (Cesonaris) Dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 6 No. 2, pp. 164–178.

Febrianti, Feni. (2023). Analisis Tingkat Kesehatan Bank Menggunakan Metode RGEC (Risk Profile, Good Corporate Governance, Earnings, And Capital) Pada PT Bank Aladin Syariah. *Jurnal Keuangan Syariah*, Vol. 6 No. 1, pp. 72–93.

Achmady, Dendy Pratama, Jarot Widya Muliawan. (2023). Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Hukum Cessie. *Jurnal Governance Sosial-Politik*, Vol. 3 No. 2, pp. 2165–2178.

Zuliani, Ri Februari, Zainal Abidin Marasabessy & Ansar Tohe. (2025). Strategi Promosi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Ternate. *Jurnal Ekonomi dan Ilmu*, Vol. 2 No. 2.

Lembaga Intermediasi. (2021). Kata Kunci: Pandemi Covid-19, Perbankan, DPK, Kredit. *Jurnal Lembaga Intermediasi*, Vol. 20 No. 1, pp. 28–42.

Acta Law Journal. (2023). *Acta L A W*, Vol. 2 No. 9, pp. 9–28.

Jurnal Perdata KUH. (2025). Lex Privatum - *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, Vol. 16 No. 1.

Sudarsono, Galih Putri. (2024). Akibat Hukum Pengalihan Piutang (Cessie Pada Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, Vol. 4 No. 2, pp. 629–636. DOI: 10.57250/ajsh.v4i2.510.

Tenritata, Agung La, Anita Afriana & Nun Harrieti. (2022). Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 42, pp. 327–340.

Suryamizon, A. L., & Syuryani, S. (2020). Pengalihan Cessie Kepada Pihak Ketiga dalam Pemberian Kredit Bank. *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 4

No. 1 Hal. 96-107.

Febriati, H. S., & Lathifah, N. (2024). Analisis Strategi Kebijakan Bank Tabungan Negara (BTN) dalam Meningkatkan Jumlah Minat Nasabah Melalui Program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank BTN KC Surabaya Bukit Darmo). *Jurnal Bisnis dan Manajemen (JURBISMAN)*, Vol. 2 No. 4 Hal. 1183-1198.

Yangin, F. Y. (2016). Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata. *Lex Privatum*, Vol. 4 No. 5.

Hamler, H. (2022). Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). JOEL: *Journal of Educational and Language Research*, Vol. 2 No. 1 Hal. 29-36.

Sianturi, N., Arofik, J., Syibillah, K. K., & Permadi, E. A. (2025). Analisis Historis dan Fungsional Otoritas Moneter, OJK, dan LPS di Sistem Keuangan Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, Vol. 3 No. 7, Hal 279-292.

Tirtawijaya, Y. K., & Wagiman, W. (2023). Analisis Penguatan Sistem Perbankan Digital Di Indonesia Berdasarkan Asas-Asas Perbankan. *Jurnal Ilmiah Ecosystem*, Vol. 23 No. 1, Hal. 172-186.

Ramanda, I. G. R., Wiryan, M., & Mahendrawati, N. L. (2021). Legal Protection of Debtor in Credit Settlement with Fiduciary Guarantee.

Jurnal Hukum Prasada, Vol. 8 No. 2, Hal. 101-106.

Fazriah, D. (2023). Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian. Das Sollen: *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol. 1 No. 2.

E. Lain-Lain

Farhan Fedhitama, M., & Siti Anisah. (2023). Disparitas Putusan Permohonan Pailit dengan Dasar Cessie atas Sebagian Jumlah Piutang. *Lex Renaissance*, 8(1), 147–166. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol8.iss1.art9>

Muzzaki, I., & Machmud, A. (2023). Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur. *Binamulia Hukum*, 12(1), 143-159.

Mulia, Shintya Permata & Yoni Agus Setyono. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Cessie Tanpa Adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur. Vol. 5 No. 3, pp. 2639–2647. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.3601>

Piutang, Hutang dan Perbankan Syariah. (2022). Penerapan Cessie Dalam Penyelesaian Hutang Pada Perbankan Syariah, Vol. 13 No. 1, pp. 142–149.

Putri, L. D. (2023). Pengalihan Hak Atas Tagih Piutang Secara Sepihak Yang Menyebabkan Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Akta Perjanjian

Kredit (Studi Putusan Nomor 50/Pdt. G/2020/Pn. Bks). Indonesian Notary, 7(1), 6.

Astuti, S., Sinaga, N. A., & Sudarto, S. (2024). CESSIE PIUTANG SEBAGAI SARANA PENGGANTIAN KEDUDUKAN KREDITOR DALAM PENGAJUAN KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG. IBLAM LAW REVIEW, 4(2), 197-201.

Trisno, Fazur Rohman & Dipo Wahyoeono H. (2023). Berdasarkan Hukum Jaminan Di Indonesia, Vol. 2 No. 2, pp. 98–106.

Situmeang, Jokki Obi Mesa. 2022. Mengenal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hukumonline.com.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-akta-pemberian-hak-tanggungan-apht-cl944/>

Khaerunnisa; ANTARA/Rizka. 2024. BTN: Milenial Sumbang Penyerapan KPR Subsidi Rp68,5 Triliun. ANTARA.

<https://www.antaranews.com/berita/4229259/btn-milenial-sumbang-penyerapan-kpr-subsidi-rp685-triliun>

Liputan6. 2025. Pengertian Kasus, Jenis, dan Penerapannya dalam Berbagai Bidang. Liputan6.com.

<https://www.liputan6.com/feeds/read/5785850/pengertian-kasus-jenis-dan-penerapannya-dalam-berbagai-bidang>

Simamora, Nurtiandriyani. 2025. BTN Berkomitmen Selesaikan Tuntas

Sertifikat Rumah KPR Bermasalah di 2028. Kontan.co.id.

[https://keuangan.kontan.co.id/news\(btn-berkomitmen-selesaikan-tuntas-sertifikat-rumah-kpr-bermasalah-di-2028\)](https://keuangan.kontan.co.id/news(btn-berkomitmen-selesaikan-tuntas-sertifikat-rumah-kpr-bermasalah-di-2028))

Putri, Vanya Karunia Mulia. 2022. Definisi dan Jenis Bank Menurut UU No. 10 Tahun 1998. Kompas.com.

<https://www.kompas.com/skola/read/2022/06/14/083000369/definisi-dan-jenis-bank-menurut-uu-no.-10-tahun-1998>

Astuti, Retno Sri. 2022. Pengalihan Hak Tagih dengan Cessie. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidoarjo/baca_artikel/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html

Taqiyya, Saufa Ata. 2022. Dasar Hukum Cessie dan Penjelasannya. Hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dasar-hukum-cessie-dan-penjelasannya-cl311/>

Indraswari, Sekar Aqillah. 2025. Pengertian Sistem Cessie: Skema, Manfaat, dan Kekurangannya. Detik.com. <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7242812/pengertian-sistem-cessie-skema-manfaat-dan-kekurangannya>

Zahra, Fatimah Az. 2025. Indonesia Peringkat 4 Harga Rumah Paling Tidak Terjangkau di Dunia, Kok Bisa?. Kompas.com.
<https://www.kompas.com/tren/read/2025/05/19/170000565/indonesia-peringkat-4-harga-rumah-paling-tidak-terjangkau-di-dunia-kok-bisa?page=all>

Aprilia, Zefanya. 2025. NPL KPR Rekor Tertinggi dalam 4 Tahun, Lebih

Buruk dari Era Pandemi. CNBC Indonesia.

<https://www.cnbcindonesia.com/market/20250711155224-17-648410/npl-kpr-rekor-tertinggi-dalam-4-tahun-lebih-buruk-dari-era-pandemi>

LAMPIRAN

