

**KEABSAHAN CESSIE SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 131/Pdt.G/2024/PN.Smn)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

NUFAISAH ENGGARTIWI

22103040056

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2026**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nufaisah Enggartiwi
NIM : 22103040056
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi penyusun yang berjudul "Keabsahan Cessie sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Yuridis Putusan Nomor 131/Pdt. G/2024/PN.Smn)" adalah asli, hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak ada plagiasi atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai referensi yang dirujuk sumbernya. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 18 Mei 2026

Yang menyatakan,



Nufaisah Enggartiwi
NIM: 22103040056

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi Nufaisah Enggartiwi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta memberi arahan terkait saran perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nufaisah Enggartiwi
NIM : 22103040056
Judul : "Keabsahan Cessie sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Yuridis Putusan Nomor 131/Pdt. G/2024/PN.Smn)"

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 18 Mei 2026
Dosen Pembimbing Skripsi,


Iswanto, S.H., M.H.
NIP. 196610101992021 001

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-599/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : KEABSAHAN CESSIE SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH (ANALISIS YURIDIS
PUTUSAN NOMOR 131/PDT.G/2024/PN.SMN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NUFSAH ENGGARTIWI
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040056
Telah diujikan pada : Selasa, 26 Mei 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 6a2105893c8da



Penguji I
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6a20ee857083f



Penguji II
Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6a1f9246706bc



Yogyakarta, 26 Mei 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a212849331ec

ABSTRAK

Pengalihan piutang secara *cessie* dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn terjadi karena Tergugat wanprestasi. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. mengalihkan piutang beserta jaminan Hak Tanggungan atas tanah kepada Penggugat. Namun, Kantor Pertanahan menolak balik nama karena akta *cessie* bukan akta PPAT. Majelis Hakim mengabulkan gugatan dan memerintahkan balik nama, sementara Hakim Anggota I dalam *dissenting opinion* berpendapat sebaliknya. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim serta implikasi hukum putusan terhadap kepastian hukum.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Adapun sumber bahan hukum, yakni bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder dan tersier sebagai pendukung. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumenter, kemudian dianalisis secara deskriptif-analitis.

Hasil penelitian menunjukkan *dissenting opinion* Hakim Anggota I menyoroti tiga hal, yaitu tidak diikutsertakannya *cedent*, tidak digunakannya akta PPAT, dan tidak terpenuhinya syarat pemberitahuan. Majelis Hakim menilai *cessie* sah karena memenuhi Pasal 613 dan 1320 KUHPdata. Meskipun syarat pemberitahuan tidak terpenuhi karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya, Majelis Hakim menggunakan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai dasar memerintahkan balik nama, sehingga putusan pengadilan berfungsi sebagai substitusi akta PPAT. Adapun tidak diikutsertakannya *cedent* tidak berakibat fatal karena Bank Mandiri telah melepaskan seluruh haknya. Implikasi hukum putusan ini adalah lahirnya prosedur baku bagi *cessionaris* yang debiturnya tidak diketahui keberadaannya, serta memberikan perlindungan hukum bagi *cessionaris* yang beritikad baik.

Kata Kunci: *Cessie, Peralihan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, Pertimbangan Hakim.*

ABSTRACT

The transfer of receivables through cessie in Decision Number 131/Pdt.G/2024/PN.Smn occurred because the Defendant committed default. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. transferred the receivables along with the mortgage guarantee over the land to the Plaintiff. However, the Land Office rejected the name transfer application because the cessie deed was not a PPAT deed. The Panel of Judges granted the lawsuit and ordered the name transfer, while Associate Judge I in his dissenting opinion argued otherwise. This study aims to analyze the legal considerations of the Panel of Judges as well as the legal implications of the decision on legal certainty.

This research uses normative juridical method with statutory approach, conceptual approach, and case approach. The sources of legal materials consist of primary legal materials in the form of legislation and court decisions, as well as secondary and tertiary legal materials as supporting sources. Data collection techniques were carried out through literature study and documentary study, then analyzed descriptively-analytically.

The results show that the dissenting opinion of Associate Judge I highlighted three things, namely the non-inclusion of the cedent, the non-use of a PPAT deed, and the unfulfilled notification requirement. The Panel of Judges considered the cessie valid because it fulfilled Articles 613 and 1320 of the Civil Code. Although the notification requirement was not met because the Defendant had disappeared, the Panel of Judges used Article 55 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration as the basis for ordering the name transfer, so that the court decision functions as a substitute for the PPAT deed. The non-inclusion of the cedent did not have fatal consequences because Bank Mandiri had released all its rights. The legal implication of this decision is the birth of a standard procedure for cessionaries whose debtor's whereabouts are unknown.

Keywords: *Cessie, Land Rights Transfer, Legal Certainty, Judge's Legal Considerations*

MOTTO

Tidak didefinisikan sebagai apapun juga berarti kamu bisa menjadi apapun.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan bangga atas setiap proses yang telah dilalui, karya ini saya persembahkan kepada:

Diri saya sendiri, yang tidak pernah berhenti meski lelah, yang tetap berdiri ketika dunia terasa berat, dan tetap melangkah ketika jalan terasa buntu.

Terutamanya Mama tercinta, yang bekerja keras untuk saya, yang selalu percaya pada saya, yang doanya tidak pernah putus, dan cintanya tidak pernah habis.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَ أَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ

اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang tidak pernah meninggalkan hamba-Nya dalam sunyi. Di setiap ragu dan lelah, ada petunjuk yang tak terlihat. Atas izin-Nya, Penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Keabsahan Cessie sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Yuridis Putusan Nomor 131/Pdt. G/2024/PN.Smn)”, sebagai bukti kecil bahwa pertolongan Allah SWT selalu dekat, entah disadari atau tidak.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Dalam proses penyusunannya, Penyusun menyadari banyak pihak yang hadir sebagai lentera dan penopang saat kaki hampir goyah. Pertama Penyusun ucapkan terimakasih tak terhingga kepada Mama yang tercinta atas segala doa dan kerja kerasnya di setiap langkah. Dalam kesempatan ini pula tak lupa, Penyusun menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan ilmu yang sangat berharga sehingga Penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membekali ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada peneliti selama masa studi.
7. Seluruh jajaran staf Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah membantu kelancaran proses administrasi Penyusun dalam seluruh tahapan penyusunan skripsi ini.
8. Orang tua Penyusun, Mama tercinta yang selalu berjuang, mendukung, dan tulus menemani. Setiap langkah yang Penyusun tempuh tidak lepas dari cinta yang tak pernah habis dan pengorbanan tak terhitung Mama. Terimakasih telah

memberikan segalanya. Mama adalah alasan Penyusun selalu semangat berjuang setiap harinya. Tanpa Mama, langkah ini tidak akan dapat sekuat dan seberani ini. Semoga Mama selalu sehat, bahagia, dan diberikan umur yang panjang, karena Mama adalah bagian paling berharga dari hidup Penyusun. Tak lupa terima kasih kepada Alm. Ayah, walaupun kehadirannya sudah tidak ada di dunia tetapi kenangannya selalu hidup dalam setiap hembusan nafas dan didikannya tentang kemandirian serta kerja keras tetap tetap menyertai disetiap langkah Penyusun.

9. Saudara Penyusun, terimakasih atas doa dan perhatian yang telah diberikan. Meski saat ini telah menempuh jalan masing-masing, semoga kalian selalu diberikan kesehatan, kemudahan, dan jalan terbaik untuk setiap proses ke depannya. Terima kasih telah menjadi rumah bagi hati penulis, di mana pun kalian berada.

10. Sahabat Bekicot, Nofi, Dinda, Debita, Shinta, Dyna, Orba, Akmal, Zunan, dan Bara yang telah hadir kebersamaan dalam perkuliahan Penyusun dan memberikan arahan dalam pengerjaan skripsi ini. Terimakasih untuk tawa di sela keluh, untuk bahu saat kepala terasa berat, dan cerita-cerita yang membuat proses ini tidak terasa sendirian.

11. Sahabat Cippo, yang sejak dulu selalu ada dalam versi terbaiknya. Meski waktu dan jarak kadang memisahkan, kalian

tetap menyempatkan hadir, entah lewat doa, obrolan tengah malam, atau sekedar kabar yang membuat hati hangat, terimakasih banyak.

12. Teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum angkatan 2022 yang telah menemani suka dan duka Penyusun dalam menyelesaikan kuliah Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
13. Terimakasih kepada BTS yang tidak hanya menghadirkan karya-karya hebat sebagai tempat pulang, tetapi juga keteladanan dalam sikap dan etos kerja yang sejak dahulu menjadi panutan, dan terimakasih kepada CORTIS yang telah debut disaat hari-hari terasa sangat melelahkan. Kemandirian berkarya, semangat, dan dedikasi menjadi inspirasi bagi Penyusun dalam menyelesaikan proses ini.
14. Terakhir kepada diri saya sendiri. Terimakasih banyak telah memilih melangkah melewati berbagai rintangan dalam hidup dan tetap bertahan hingga saat ini. Meski kadang ragu dan terasa sangat melelahkan, namun terimakasih telah percaya diri dan bekerja keras. Semua proses selama ini adalah awal dari banyak hal baik yang akan datang.

Atas segala keikhlasan dan kebaikan dari berbagai pihak yang telah membantu, Penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Semoga doa, kebaikan, dan dukungan yang diberikan menjadi amal saleh serta mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, Penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi peneliti dan pembaca serta memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Yogyakarta, 18 Mei 2026

Penyusun,



Nufaisah Enggartiwi
NIM. 22103040056

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teori.....	9
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan.....	18
BAB II TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH DAN PENGALIHAN PIUTANG SERTA PENGALIHAN PIUTANG SECARA CESSIE.....	19
A. Hak Atas Tanah.....	19
B. Pengalihan Piutang.....	30
C. Pengalihan Piutang secara <i>Cessie</i>	35
BAB III GAMBARAN UMUM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN NOMOR 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	46
A. Kasus Posisi Pengalihan Piutang (<i>Cessie</i>) dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	46
B. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	54
C. Putusan Hakim dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	60

BAB IV ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN	
NOMOR 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	62
A. Analisis Yuridis Keabsahan <i>Cessie</i> sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	62
B. Implikasi Hukum <i>Cessie</i> bagi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.....	86
BAB V PENUTUP.....	108
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	110
LAMPIRAN	
CURRICULUM VITAE	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Cessie merupakan mekanisme pengalihan piutang yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Praktik *cessie* tidak hanya digunakan dalam transaksi biasa, tetapi juga berperan sebagai metode penyelesaian kredit macet perbankan. Secara terminologi, kreditur asal yang mengalihkan hak disebut *cedent*, kreditur baru sebagai penerima hak disebut *cessionaris*, dan debitur sebagai pihak berutang disebut *cessus*. Berdasarkan suatu perikatan yang dibuat, para pihak mengetahui identitas masing-masing sehingga penagihan hanya dapat dilakukan terhadap mereka yang mengikatkan diri.¹ Karakteristik piutang atas nama yang menunjuk kreditur secara jelas ini memungkinkan pengalihan hak tagih melalui *cessie*.²

Cessie mengalihkan hak tagih beserta aksesorinya, termasuk hak jaminan kebendaan berupa hak atas tanah dan bangunan, yang status hukumnya dikukuhkan dengan hak tanggungan.³ Jaminan dimaksudkan untuk mengantisipasi kredit macet, memungkinkan bank menjual jaminan guna

¹ Nofriza, "Penerapan *Cessie* dalam Penyelesaian Hutang pada Perbankan Syariah," *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 13, No. 1 (2022), hlm. 147.

² Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), hlm. 5.

³ Ade Rahmawati dkk., "Perlindungan Hukum terhadap Penerima *Cessie* dalam Pengalihan Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan," *Jurnal of Law and Security Studies*, Vol. 2, No. 1 (2025), hlm. 149.

pelunasan utang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.⁴ Di sisi lain, hukum agraria Indonesia menganut kepastian hukum melalui pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peraturan ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, yakni kejelasan status suatu hak, kejelasan subjek yang memegang hak, dan kejelasan objek dari hak itu sendiri.⁵

Mewujudkan hal tersebut, diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mensyaratkan peralihan hak atas tanah harus menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sementara akta notaris *cessie* tidak diakui sebagai dasar peralihan hak yang sah.⁶ Menurut Boedi Harsono, seorang ahli di bidang Hukum Agraria, akta yang dibuat oleh PPAT pada dasarnya berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa suatu perbuatan hukum telah dilaksanakan secara sah dan benar. Meskipun transaksi jual beli menurut hukum telah dianggap sah, peralihan hak atas tanah tetap memerlukan akta PPAT sebagai bukti dokumen resmi.

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*, (Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024), hlm. 91.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta Timur: Kencana, 2019), hlm. 2.

⁶ Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila tidak ada akta PPAT maka Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah.⁷ Dari segi pembuktian, barulah sempurna kedudukannya jika dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁸

Persoalan muncul ketika piutang yang dialihkan melalui *cessie* dijamin dengan hak atas tanah. Meskipun *cessie* sah secara perdata menyebabkan piutang beserta Hak Tanggungannya atas sebuah tanah akan ikut beralih kepada *cessionaris*, *cessie* tidak otomatis digunakan untuk balik nama sertifikat.⁹ Balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan mensyaratkan pemenuhan administrasi, dimana setiap perubahan data tanah harus dicatat dalam buku tanah berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, perjanjian *cessie* harus terlebih dahulu dinyatakan sah melalui putusan pengadilan agar dapat menjadi dasar peralihan hak atas tanah.

Dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn. Penggugat selaku *cessionaris* yang telah membeli piutang beserta jaminan tanahnya dari Bank Mandiri melalui akta *cessie*, ditolak permohonan balik namanya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, yaitu akta *cessie* bukanlah dasar hak yang sah untuk peralihan hak atas tanah. *Cessie* hanya

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 66.

⁸ Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. ke-2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 131-132.

⁹ Alda Alifiatara Windaningtyas Suherman, "Akibat Hukum Cessie tanpa Adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4 (2024), hlm. 10612.

mengalihkan piutang, bukan mengalihkan hak milik atas tanah.¹⁰ Demikianlah akta *cessie* yang dibuat di hadapan Notaris merupakan bukti telah beralihnya Hak Tanggungan karena hukum.¹¹ Menariknya, mayoritas Majelis Hakim kemudian mengabulkan gugatan dan memerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk melaksanakan balik nama, dengan pertimbangan bahwa meskipun akta *cessie* tidak bisa langsung dipakai untuk balik nama, putusan pengadilan inilah yang nantinya akan menjadi dasar hukum yang sah bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Hakim Anggota 1 dalam *dissenting opinion*-nya berpendapat sebaliknya, secara tegas menunjukkan bahwa putusan mayoritas telah mengabaikan ketentuan Pasal 613 KUHPdata. Putusan tersebut mengabaikan prosedur hukum yang telah ditetapkan dan dapat merusak kepastian hukum. Pendapat tersebut selaras dengan teori Gustav Radbruch yang menekankan adanya peraturan perundang-undangan yang jelas dan dipatuhi lebih baik daripada tidak adanya aturan, karena hal inilah yang justru menciptakan kepastian hukum.¹² Ketidakterpenuhan syarat ini berpotensi membatalkan keabsahan *cessie* sebagai pengalihan piutang yang sah. Walau begitu, putusan ini juga berpotensi menjadi yurisprudensi yang memengaruhi cara pandang terhadap kasus-kasus serupa di

¹⁰ Shintya Permata Mulia dan Yoni Agus Setyono, “Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Cessie tanpa adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur”, *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik*, Vol. 5, No. 2 (2025), hlm. 2643.

¹¹ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, (Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2021), hlm. 49.

¹² Muh. Alif Mahfud, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Semarang: Penerbit Yoga Pratama, 2024), hlm. 46.

masa depan, dari kepastian hukum yang bersifat formal administratif menuju kepastian hukum yang lebih substantif. Perbedaan pandangan hakim dalam pertimbangan hukum justru menimbulkan pemahaman baru, sejauh mana *cessie* dapat digunakan dalam pengalihan hak atas tanah. Pertanyaan inilah yang menjadi titik tolak akademik bagi Penyusun untuk mengkaji lebih mendalam.

Berdasarkan uraian di atas, perkara ini menjadi penting untuk diteliti. Proses pengakuan *cessie* sebagai dasar peralihan hak atas tanah memerlukan kajian mendalam mengingat implikasinya terhadap kepastian hukum. Oleh sebab itu, Penyusun tertarik untuk meneliti lebih dalam permasalahan tersebut melalui karya ilmiah skripsi yang berjudul “Keabsahan *Cessie* sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Yuridis Putusan Nomor 131/Pdt. G/2024/PN.Smn)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn menilai keabsahan *cessie* sebagai dasar peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana implikasi hukum Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn terhadap kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui *cessie*?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, penulisan skripsi yang dilakukan Penyusun tentu mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memahami dan mengetahui pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn menilai keabsahan *cessie* sebagai dasar peralihan hak atas tanah.
- b. Untuk memahami dan mengetahui implikasi hukum Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn terhadap kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui *cessie*.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian merupakan hasil atau manfaat yang akan disumbangkan dari kegiatan penelitian.¹³ Adapun kegunaan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata, khususnya mengenai hubungan antara pengalihan piutang melalui *cessie* dan

¹³ Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian*, (Jawa Timur: PENERBIT KBM INDONESIA, 2021), hlm. 3.

peralihan hak atas tanah. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya referensi dengan mengisi celah pemahaman mengenai putusan pengadilan yang mengonversi keabsahan *cessie* menjadi dasar hukum sah untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah.

b. Kegunaan Praktis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan dan rujukan bagi para praktisi hukum dalam menangani kasus serupa, serta memberikan panduan dan pemahaman bagi masyarakat mengenai konsekuensi hukum transaksi *cessie*. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi regulator dalam menyelaraskan peraturan pendaftaran tanah agar lebih responsif terhadap perkembangan praktik hukum di masyarakat.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka digunakan untuk memberikan gambaran mengenai studi penelitian sejenis di masa lalu atau yang ada kaitannya dengan penelitian yang akan dilakukan sehingga Penyusun dapat menghimpun berbagai informasi, guna memperoleh teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti.¹⁴ Berdasarkan studi pustaka yang dilakukan untuk penyusunan akan skripsi berjudul “Keabsahan *Cessie* sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis

¹⁴ Wan Muhammad Fariq dkk., “Telaah Kepustakaan (Narrative, Tinjauan Sitematis, Meta-Analysis, Meta-Synthesis) dan Teori (Kuantitatif, Kualitatif, Mix Method),” *Journal Social Society*, Vol. 2, No. 2 (2022), hlm. 78.

Yuridis Putusan Nomor 131/Pdt. G/2024/PN.Smn)”, Penyusun mengidentifikasi beberapa penelitian terdahulu dengan kajian tema yang mirip, tetapi memiliki ruang lingkup dan fokus pembahasan yang berbeda dengan apa yang hendak dikaji oleh Penyusun, yakni sebagai berikut:

Pertama, Skripsi Otto Sigit berjudul “Upaya Hukum Debitur dari Kerugian akibat Pengalihan Hak Tagih (*Cessie*) oleh Krediturnya” yang hanya berfokus pada aspek perlindungan hukum bagi debitur dan upaya hukum yang dapat ditempuh akibat pelaksanaan *cessie*.¹⁵ Hasil temuan menyatakan bahwa debitur dirugikan karena *cessionaris* sering berusaha mengambil alih jaminan secara paksa dan tidak sesuai prosedur. Penelitian tersebut sama sekali tidak membahas implikasi *cessie* terhadap sistem pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sementara itu, penelitian yang akan dilakukan Penyusun justru mengkaji *cessie* sebagai instrumen peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan terhadap kepastian hukum.

Kedua, Skripsi Uswatun Hasanah yang berjudul “Analisis Pertimbangan Hakim pada Sengketa Pengalihan Piutang akibat Wanprestasi pada Putusan No. 1922/Pdt.H/2020/PA. Btm”,¹⁶ secara khusus membahas *cessie* dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Penelitian tersebut hanya berfokus pada pemenuhan norma syariah sesuai Fatwa DSN-MUI No. 31/2002 mengenai keabsahan

¹⁵ Otto Sigit, “Upaya Hukum Debitur dari Kerugian akibat Pengalihan Hak Tagih (*Cessie*) oleh Krediturnya,” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya (2018).

¹⁶ Uswatun Hasanah, “Analisis Pertimbangan Hakim pada Sengketa Pengalihan Piutang akibat Wanprestasi pada Putusan No. 1922/Pdt.H/2020/PA. Btm,” Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto (2024).

pengalihan piutang tanpa persetujuan debitur. Berbeda sama sekali dengan penelitian ini yang justru menitikberatkan pada analisis hukum positif dan implikasi hukum putusan *cessie* terhadap kepastian hukum sistem pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Ketiga, Skripsi karya Achmad Wahid Wibisono yang berjudul “Analisis Pengalihan Piutang secara *Cessie* Perspektif Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 1922/Pdt.H/2020/PA. Btm)”, memiliki pendekatan penelitian yang berbeda karena membahas *cessie* dari sudut pandang dualisme hukum.¹⁷ Fokus penelitiannya adalah pada klasifikasi perbuatan hukum, bukan pada pertimbangan Hakim mengenai keabsahan *cessie* dan implikasi *cessie* sebagai dasar peralihan hak atas tanah pada putusan. Penelitian yang akan Penyusun lakukan memiliki kekhasan karena secara khusus dan mendalam menganalisis implikasi hukum putusan *cessie* terhadap kepastian hukum dan praktik pengalihan hak atas tanah, suatu aspek yang tidak disentuh oleh penelitian tersebut.

E. Kerangka Teori

1. Teori Keabsahan Hukum

Keabsahan hukum menentukan kapan suatu aturan, keputusan, atau perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum. Sesuatu yang sah

¹⁷ Achmad Wahid Wibisono, “Analisis Pengalihan Piutang secara *Cessie* Perspektif Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 1922/Pdt.H/2020/PA. Btm),” Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim (2022).

adalah sesuatu yang diakui dan ditegakkan oleh hukum. Menurut pandangan Philipus M. Hadjon, keabsahan suatu tindakan hukum sangat bergantung pada kesesuaiannya dengan hukum yang berlaku. Apabila tidak sesuai maka statusnya menjadi cacat hukum dan keabsahannya dapat dipertanyakan.¹⁸

Sebagaimana asas *presumptio iustae causa*, keabsahan tidak hanya formal tetapi juga harus mempertimbangkan keadilan substansial agar hukum tidak berisiko kehilangan rohnya dan hanya menjadi alat legitimasi bagi kekuasaan yang justru dapat meminggirkan nilai-nilai keadilan itu sendiri.¹⁹ Pada dasarnya keabsahan hukum dimaksudkan untuk menjamin hak-hak masyarakat dari kesewenang-wenangan penguasa.²⁰ Dengan demikian, keabsahan hukum juga mencakup keabsahan materiil yang menuntut agar hukum tidak hanya sah secara formil, tetapi juga adil secara substansif.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum bersama keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menekankan pentingnya kejelasan akan aturan yang mengikat, menjamin

¹⁸ Intan Imadhani dan Budi Santoso, “Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan”, *Notarius*, Vol. 17, No. 3 (2024), hlm. 1950.

¹⁹ Ratih Sulastri, “Keabsahan *Presumption Iustae Causa* Sebagai Pilar Keadilan Dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Journal of Human And Education*, Vol. 4, No. 6 (2024), hlm. 1136-1138.

²⁰ Intan Imadhani dan Budi Santoso, “Keabsahan Hukum Peralihan...”, hlm. 1940.

ketertiban masyarakat, dan melindungi dari kesewenang-wenangan.²¹ Melalui kebiasaan-kebiasaan yang telah diterima sebagai hukum dan peraturan perundang-undangan, maka terciptalah kepastian hukum yang merupakan landasan utama dalam setiap peraturan hukum dan perundang-undangan dalam masyarakat.²² Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum mencakup adanya aturan yang jelas, penerapan konsisten oleh instansi pemerintah, dan perilaku masyarakat yang sesuai dengan hukum.²³

Makna dari kepastian hukum ini dalam suatu putusan adalah memberikan rasa aman serta perlindungan bagi para pencari keadilan dari potensi penyimpangan wewenang oleh hakim.²⁴ Keberadaan teori ini memungkinkan tiap masyarakat mengetahui dengan jelas hak dan kewajibannya, mengenai apa yang boleh dan tidak bagi hukum.²⁵ Kepastian hukum berperan sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum formal dengan nilai-nilai dan cita-cita sosial masyarakat, karena hal demikian yang terwujud dengan baik akan menciptakan landasan yang kuat

²¹ I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, (Jawa Timur: Setara Press, 2018), hlm. 120.

²² Samusra Putra Indonesia dkk., “Asas-Asas Kepastian Hukum dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 16, No. 1 (2020), hlm. 98.

²³ Indri Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah,” *Jurnal Ahkam*, Vol. 2, No. 1 (2014), hlm. 27.

²⁴ Wayan Yasa dan Echwan Iriyanto, “Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata,” *Jurnal Rechtsens*, Vol.12, No.1 (2023), hlm. 37.

²⁵ *Ibid*, hlm. 41.

bagi terwujudnya keadilan dan kemanfaatan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

3. Teori Peralihan Hak Atas Tanah

Teori peralihan hak atas tanah menjelaskan bagaimana kepemilikan hak atas tanah dapat beralih dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena hukum secara otomatis tanpa memerlukan kehendak khusus dari pemilik sebelumnya, seperti pewarisan atau perbuatan hukum yang sengaja dikehendaki oleh para pihak seperti jual beli dan hibah.²⁶ Peralihan hak atas tanah memerlukan pemenuhan syarat-syarat formal. PP No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan Akta PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan dan penerbitan sertifikat atas nama pemilik baru.

Praktiknya dalam masyarakat masih banyak peralihan hak yang dilakukan secara informal. Perjanjian semacam ini dapat sah selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata serta terhadap dokumen informal seperti kuitansi sebagai bukti penerimaan pembayaran telah diakui kekuatannya oleh Pasal 97 PP No. 18/2021.²⁷ Akan tetapi, keabsahannya terbatas hanya pada hubungan antara

²⁶ Andeka Andari Pernia, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum”, *Recital Review*, Vol. 3, No. 2 (2021), hlm. 192.

²⁷ Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

para pihak yang membuat perjanjian.²⁸ Untuk diakui oleh negara dan memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga, peralihan tersebut harus melalui proses formal dengan akta PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penyusun menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan sumber bahan hukum, berupa perundang-undangan, putusan pengadilan, asas, dan prinsip hukum, teori hukum, dan doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.²⁹ Sejalan dengan karakteristik penelitian tersebut, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menekankan analisis terhadap norma, asas, dan doktrin hukum. Sebagaimana ditegaskan dalam kajian terhadap positivisme logis dalam ilmu hukum dogmatis, penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengkaji paradigma keilmuan yang mendasari konstruksi argumentasi hukum.³⁰

²⁸ Deity Yuningsih dkk., “Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Halu Oleo Law Review*, Vol. 8, No. 1 (2024), hlm. 70.

²⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 47.

³⁰ Annas, Gilang Kresnanda, dkk. Reassessing Reductionism in Logical Positivism: A Dogmatic Legal Critique. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2025, 14. 2: 176, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.ctp9wt61>

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif untuk menggambarkan secara faktual ketentuan hukum *cessie* dan peralihan hak atas tanah. Analitis untuk menganalisis secara kritis kesesuaian antara pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan dengan asas-asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya terkait *cessie* sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

3. Pendekatan Penelitian

Penyusun akan menggunakan tiga pendekatan penelitian dalam menganalisis putusan pengadilan, yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini mengkaji peraturan terkait *cessie* dan peralihan hak atas tanah, bertujuan untuk mengetahui hukum dan norma yang menjadi dasar putusan.³¹

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini akan menganalisis permasalahan yang dikaji dengan berdasarkan pada konsep-konsep hukum yang menjadi landasan teoritisnya.³²

³¹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2018), hlm. 132.

³² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 306.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dilaksanakan dengan menelaah Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn yang telah memperoleh hukum tetap sebagai studi kasus untuk melihat bagaimana hukum diterapkan dalam praktik.

4. Sumber Data

Sumber data penelitian sangat diperlukan guna memperoleh jawaban atas persoalan hukum yang akan Penyusun analisis dalam penelitian. Penyusun menggunakan sumber data sekunder, yang diklasifikasikan ke dalam tiga jenis, meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat otoratif dan memiliki hubungan langsung dengan pokok permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder sebagai penunjang dalam memahami serta menafsirkan bahan hukum primer, meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber pelengkap yang digunakan untuk mempermudah penelusuran bahan hukum primer dan sekunder. Contoh dari bahan hukum tersier antara lain buku hukum, kamus hukum, ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), media massa, serta sumber referensi sejenis yang menunjang proses penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian Penyusun, yakni:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelaah, mengkaji, dan menginterpretasikan teori maupun konsep yang terdapat dalam berbagai literatur yang berkaitan dengan fokus penelitian Penyusun.

b. Studi Dokumenter (*Documentary Study*)

Metode yang dilaksanakan dengan menelaah dokumen hukum, terutama Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn. Kajian dilakukan dengan

menguraikan argumentasi hukum, pertimbangan hakim, serta dasar hukum yang menjadi landasan putusan.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan analitis-kualitatif. Data yang diperoleh dari studi kepustakaan maupun studi dokumenter akan dianalisis melalui proses penafsiran, pengkajian, serta penghubungannya dengan norma, asas, dan teori-teori hukum.³³ Tahapan analisis data dilakukan melalui beberapa langkah, yaitu:

- a. Klasifikasi data, yakni mengumpulkan dan mengelompokkan data sesuai dengan jenisnya, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin, maupun putusan pengadilan.
- b. Penafsiran hukum, yaitu mengkaji isi putusan dan membandingkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Analisis norma, dilakukan dengan menguraikan dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.
- d. Perumusan kesimpulan yuridis, yakni memberikan gambaran mengenai apa yang seharusnya menjadi dasar peralihan hak atas tanah melalui cessie sekaligus rekomendasi bagi praktik hukum pertanahan.³⁴

³³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018), hlm. 6.

³⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum...*, hlm. 67-76.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan disusun secara runtut guna memudahkan Pembaca dalam memahami isi serta memudahkan Penyusun dalam menguraikan hasil penelitian. Adapun bab pembahasannya antara lain sebagai berikut:

Bab *Pertama*, memaparkan pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *Kedua*, berupa tinjauan umum pengetahuan yang telah ada (dalam pustaka), memuat beberapa pengertian dan penjelasan penting yang berkaitan dengan pengalihan piutang melalui cessie dan peralihan hak atas tanah.

Bab *Ketiga*, berupa pembahasan terkait objek penelitian yang berisi tinjauan Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN.Smn.

Bab *Keempat*, berupa pembahasan hasil penelitian, berisikan pemaparan dari jawaban akan rumusan masalah, yakni mengenai analisis yuridis keabsahan cessie sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah.

Bab *Kelima*, berupa penutup meliputi kesimpulan dari hasil penelitian serta saran yang dapat dijadikan masukan bagi praktik hukum maupun penelitian selanjutnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Smn menyatakan bahwa perjanjian *cessie* antara Bank Mandiri dan Penggugat adalah sah karena telah memenuhi syarat formil (Pasal 613 KUHPdata) dengan adanya Akta Cessie No. 15/2023, serta syarat materiil (Pasal 1320 KUHPdata) yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Terhadap keberatan BPN bahwa *cessie* bukan alas hak peralihan tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat berfungsi sebagai substitusi akta PPAT berdasarkan Pasal 55 PP No. 24/1997.
2. Implikasi hukum putusan Nomor 131/Pdt.G/2024/PN adalah bahwa putusan pengadilan yang telah inkrah dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui *cessie* tanpa akta PPAT, sebagaimana diatur Pasal 55 PP No. 24/1997. Maka dari itu putusan ini memberikan kepastian hukum bagi *cessionaris* yang beritikad baik, sekaligus menciptakan prosedur dimana *cessionaris* yang debiturnya tidak diketahui keberadaannya dapat mengajukan gugatan wanprestasi, membuktikan upaya somasi yang gagal,

dan meminta putusan yang memerintahkan balik nama. Risiko putusan ini adalah jika debitur kemudian muncul dan mengklaim tidak pernah menerima pemberitahuan, maka Pasal 613 Ayat 2 KUHPerdara dapat menjadi dasar untuk mempersoalkan peralihan hak, sehingga *cessionaris* hanya dapat menuntut ganti rugi kepada *cedent*.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, maka Penyusun memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi pembentuk peraturan sebaiknya membuat ketentuan yang lebih rinci mengenai mekanisme prosedur khusus pengalihan piutang melalui *cessie* untuk kasus dimana debitur tidak diketahui keberadaannya, karena pengaturan *cessie* dalam KUHPerdara masih sangat minim sehingga seringkali menimbulkan penafsiran yang berbeda.
2. Bagi masyarakat, khususnya yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit, disarankan untuk bertanggung jawab atas apa yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Jika mengalami kendala keuangan sebaiknya mengomunikasikan secara terbuka dengan kreditur dan mencari solusi bersama, bukan menghilang tanpa kabar. Perbuatan menghilang justru merugikan diri sendiri karena kreditur akan mengambil alih jaminan melalui *cessie* tanpa sepengetahuan debitur, dan debitur kehilangan hak untuk didengar pendapatnya sebelum jaminan dieksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Smn.

2. Buku

Adiwinata, S., *Penuntun Hukum Agraria I*, Bandung: Pasundan Law Faculty Press, 1997.

Adjie, Habib, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie*, Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2023.

Ali, Achmad, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

- Ashadie, Zaeni, *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018.
- Ashibly, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.
- Atmadja, I. N. P. B., dan I. Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Jawa Timur: Setara Press, 2018.
- Black, Henry C. [*Law dictionary*]; *Black's law dictionary: definitions of the terms and phrases of American and English jurisprudence, ancient and modern*, (West Publishing Company, 1968).
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2018).
- Halim, A. Ridwan, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indoensia, 1985.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. ke-2, Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah*.
- Harsono, Boesi, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusun Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1971.
- Hartanto, Andy, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya, 2013.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018.

- Lubis, Yamin dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Mahfud, Muh. Alif, *Pengantar Ilmu Hukum*, Semarang, Yoga Pratama, 2024.
- Mertokusumo, Sudikno, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2013.
- Mertokusumo, Sudikno, *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika Universitas, 1988.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Otto, Jan Michiel dalam Kajian Socio-Legal, *Kepastian hukum yang nyata di negara berkembang [Real Legal Certainty in Developing Countries]*, Jakarta: Pustaka Larasan, 2012.
- Panjaitan, Hulman, *Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI*, Jakarta: Prenada Media Group, 2014.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, cet. 4, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2012.
- Sahir, Syafrida Hafni, *Metodologi Penelitian*, Jawa Timur: KBM INDONESIA, 2021.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, cet. ke-19, Depok: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. ke-3, Jakarta: Kencana, 2007.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. ke-5, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Satrio, J., *Cessie, Subrogatie, Novatie, Compensatie, & Percampuran Hutang*, Bandung: Alumni, 1991.

Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 2009.

Setiawan, Rachmad, dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.

Shidarta, Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT Revika Aditama, 2006.

Soeharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subogradi, Novasi dan Cessie*, cet. ke-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. ke-21, Jakarta: Intermasa, 2005.

Sutedi, Andrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. ke-3, Jakarta: Kencana, 2007.

Usman, R. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*, Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024.

3. Skripsi dan Tesis

Hasanah, Uswatun. "Analisis Pertimbangan Hakim pada Sengketa Pengalihan Piutang akibat Wanprestasi pada Putusan No. 1922/Pdt.H/2020/PA. Btm." Skripsi: Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2024.

Sigit, Otto. "Upaya Hukum Debitur dari Kerugian akibat Pengalihan Hak Tagih (Cessie) oleh Krediturnya." Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2018.

Wibisono, Achmad Wahid. "Analisis Pengalihan Piutang secara Cessie Perspektif Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 1922/Pdt.H/2020/PA. Btm)." Skripsi: Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2022.

4. Jurnal

- Amir, Ariva. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah pertama kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 8, No. 1. 2019.
- Annas, Gilang Kresnanda, dkk. Reassessing Reductionism in Logical Positivism: A Dogmatic Legal Critique. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2025, 14. 2: 176, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.ctp9wt61>
- Ashady, Suheflihusnaini. "Prinsip Plurium Litis Consortium: Bagaimana Parameternya dalam Gugatan Wanprestasi (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Sel)." *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 10, No. 1. 2025
- Diaz, Reny Raymond. "Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur." *Cepalo*, Vol. 3. No. 1. 2019.
- Djangkarang, Muhamad Rizky. "Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie." *Ejournal Lex Privatum*, Vol. 1. No.5. 2013.
- Djojarahardjo, Rommy Haryono. "Mewujudkan Aspek Keadilan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata." *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, 2019.
- Fariq, Wan Muhammad, dkk. "Telaah Kepustakaan (Narrative, Tinjauan Sitematis, Meta-Analysis, Meta-Synthesis) dan Teori (Kuantitatif, Kualitatif, Mix Method)." *Journal Social Society*, Vol. 2, No. 2. 2022.
- Hakim, Abdul. "MENAKAR RASA KEADILAN PADA PUTUSAN HAKIM PERDATA TERHADAP PIHAK KETIGA YANG BUKAN PIHAK BERDASARKAN PERSPEKTIF NEGARA HUKUM PANCASILA." *Jurnal Hukum*.
- Imadhani, Intan dan Budi Santoso. "Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan." *Notarius*, Vol. 17, No. 3. 2024.
- Indonesia, Samusra Putra, dkk. "Asas-Asas Kepastian Hukum dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan

- Lembaga Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 16, No. 1. 2020.
- Julyano, Mario, dan Aditya Yuli Sulistyawan. “Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum.” *Crepido*, Vol. 1, No. 1.
- Luqyana, Ghina Angga. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Surat Keterangan Ganti Rugi Terkait Di Atasnya Telah Terbit Sertipikat Atas Nama Orang Lain.” *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, Vol. 2, No. 9. 2023.
- Medahalyusa, Jeanette Agire dan Achmad Busro, Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan.” *Notarius*, Vol. 16, No. 2. 2023.
- Mulia, Shintya Permata dan Yoni Agus Setyono, “Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Cessie tanpa adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur.” *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik*, Vol. 5, No. 2. 2025.
- Muslih, M. “Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum), *Jurnal Legalitas Hukum Unbari*.” Vol. 4, No. 1. 2017.
- Negara, Dharma Setiawan dan Erwin Susilo. Reassessing *Dwangsom* in Indonesian Civil Proceusure Law: Legality, Preferences, and Urgency. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2025, 14.2: 208, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.ctp9wt62>
- Nofriza. “Penerapan Cessie dalam Penyelesaian Hutang pada Perbankan Syariah.” *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 13, No. 1. 2022.
- Pernia, Andeka Andari. “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum”. *Recital Review*, Vol. 3, No. 2. 2021.
- Rahmawati , Ade, dkk. “Perlindungan Hukum terhadap Penerima Cessie dalam Pengalihan Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan”. *Jurnal of Law and Security Studies*, Vol. 2, No. 1. 2025.

- Setiawan, Agus. "PENALARAN HUKUM YANG MAMPU MEWUJUDKAN TUJUAN HUKUM SECARA PROPORSIONAL." *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 3, No. 2. 2017.
- Suherman, A. A. W. "Akibat Hukum Cessie tanpa Adanya Pemberitahuan dan Persetujuan Debitur." *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4. 2024.
- Sulastri, Ratih, "Keabsahan *Presumption Iustae Causa* Sebagai Pilar Keadilan Dalam Peraturan Perundang-Undangan". *Journal of Human And Education*, Vol. 4, No. 6. 2024.
- Yasa, Wayan dan Echwan Iriyanto. "Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata." *Jurnal Rechtsens*, Vol.12, No.1. 2023.
- Yuningsih, Deity, dkk. "Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Halu Oleo Law Review*, Vol. 8, No. 1. 2024.