

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan dan perkembangan bisnis di sektor perbankan memiliki dampak positif pada ekonomi masyarakat secara umum, dan juga berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat secara khusus. Dalam konteks ini, bisnis di sektor perbankan, dengan memberikan layanan keuangan dan kredit, membantu mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat secara spesifik.

Kredit merupakan salah satu layanan keuangan yang diberikan bank kepada masyarakat. Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Peminjam wajib menyerahkan jaminan kepada Bank untuk pelunasan utangnya. Jaminan pelunasan utang adalah suatu barang atau hak yang diserahkan oleh debitur (peminjam) kepada kreditur (pemberi pinjaman) sebagai jaminan bahwa pihak peminjam akan melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Jaminan yang diserahkan oleh peminjam merupakan salah satu

perlindungan bagi kreditur apabila peminjam lalai atau tidak mampu melunasi utangnya. Maka, jaminan tersebut akan dieksekusi atau melakukan gugatan melalui pengadilan.

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur tanpa adanya perjanjian khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1131 KUH Perdata, menyebutkan bahwa segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi tanggungan (jaminan) untuk segala perjanjian yang dibuatnya. Pasal 1132 KUH Perdata, menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut perbandingan piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian khusus. Jaminan khusus diatur dalam Pasal 1133 KUH Perdata. Pasal tersebut menyebutkan bahwa jaminan yang menentukan hak untuk didahulukan diantara para kreditur karena hak istimewa seperti gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan. Jaminan kreditur yang timbul karena hak istimewa dapat dialihkan, seperti jaminan debitur yang terdaftar hak tanggungan. Pengalihan hak tanggungan diatur dalam penjelasan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang

Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa beralihnya hak tanggungan ini cukup dilakukan pencatatan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang (akta *cessie*) yang dijamin kepada kreditur yang baru padan kantor BPN setempat.

Salah satu produk perbankan yang sering diterapkan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan produk perbankan yang memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk membeli rumah yang pelaksanaannya tidak terlepas dari penyerahan jaminan. Pelaksanaan KPR dilakukan oleh lembaga perbankan dengan tujuan membantu nasabah memiliki rumah sendiri. Bank atas penunjukan dari pemerintah bertindak sebagai lembaga pembiayaan untuk menyediakan fasilitas keuangan KPR, termasuk di antaranya adalah KPR bersubsidi.

KPR Bersubsidi merupakan bagian dari program pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSS). Program ini menawarkan dengan subsidi uang muka, suku bunga rendah, dan jangka waktu pembayaran yang panjang, serta subsidi lainnya. Pemerintah merancang prosedur pemberian KPR tersebut agar mudah dipahami dan ringan bagi masyarakat. Tujuannya adalah untuk membantu masyarakat sekaligus mematuhi prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit. Selain itu, Bank selaku penyalur KPR Bersubsidi harus juga memperhatikan kemampuan masyarakat untuk memastikan pembayaran kredit berjalan lancar, sehingga pokok dan bunga kredit dapat dikembalikan tepat waktu.

Namun, tidak semua penyaluran KPR Bersubsidi selalu berjalan sesuai

harapan. Bisa saja terjadi kredit bermasalah atau lebih dikenal dengan sebutan kredit macet. Salah satu cara penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan Bank untuk menyelamatkan uang yang telah disalurkan adalah dengan cara melakukan pengalihan hak atas tagih kepada pihak lain, yang biasa disebut dengan *cessie*. Istilah *cessie* tidak dikenal dalam KUH Perdata karena tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang tersebut. Namun, istilah *cessie* dikenal dalam doktrin hukum, yaitu ajaran-ajaran hukum yang berkembang di kalangan para ahli hukum. Istilah *cessie* ini berasal dari bahasa Prancis, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtsoverdracht*.¹

Cessie secara normatif diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut menyebutkan sebagai berikut:

“Penyerahan piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.

“Penyerahan ini tidak mempunyai akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya”.

“Penyerahan surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu”.

Pasal tersebut mengatur dalam hal, “penyerahan tagihan atas nama” dan “penyerahan benda tak bertubuh lainnya” dalam bentuk tagihan atas nama. Dalam konteks ini, *cessie* memiliki dua aspek, yaitu aspek hukum benda dan aspek hukum perjanjian.² Adapun aspek hukum benda pada *cessie* terkait

¹ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 1989, *Kamus Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 21.

² *Cessie* memiliki sifat dualistis yang mengatur konsep ini dalam dua bagian berbeda dari Buku KUH Perdata. Pertama, terdapat dalam Buku Kedua yang berjudul "Kebendaan," dan kedua, dalam Buku Ketiga dengan judul "Perikatan." Seperti yang diuraikan oleh Scholten, *Cessie* dapat dilihat dari dua perspektif yang berbeda. Pertama, sebagai lembaga hukum perikatan, yang

dengan pengalihan hak tagih sebagai salah satu jenis benda tidak berwujud dan aspek hukum perjanjian pada *cessie* terkait dengan perjanjian yang mengikat para pihak yang terlibat di dalamnya. Dalam hal ini, pihak yang melakukan pengalihan atau penyerahan disebut sebagai *cedent*, sementara pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan disebut *cessionaris*, dan piutang tagihan dari debitur yang dialihkan atau diserahkan dikenal sebagai *cessus*.³

Selain itu, terdapat beberapa unsur yang terkandung dalam tindakan *cessie*, yaitu pembuatan akta otentik atau akta di bawah tangan sebagai langkah formal perjanjian *cessie* yang dilakukan secara tertulis harus dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris atau dihadapan pejabat umum yang berwenang lainnya dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan hukum lainnya, sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak dan tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang seperti kwitansi, surat perjanjian. Pada perjanjian *cessie*, dalam pemindahan hak-hak yang melekat pada piutang atas nama ikut beralih kepada pihak penerima *cessie*, artinya bahwa *cedent* mengalihkan seluruh hak-hak yang melekat pada piutang atas nama kepada *cessionaris*, adapun hak-hak tersebut meliputi hak untuk menagih piutang, hak untuk menerima pelunasan piutang, hak untuk menuntut ganti rugi, termasuk benda jaminan yang

mencakup pergantian kreditur (kontrak antar kreditur), di mana hak dan kewajiban kreditur lama dialihkan kepada kreditur baru. Kedua, sebagai bagian dari hukum benda, di mana *Cessie* menjadi cara untuk mentransfer hak milik atau kepemilikan atas piutang dari satu pihak ke pihak lainnya. Dengan demikian, *Cessie* merupakan konsep yang kompleks dengan aspek-aspek hukum yang melibatkan perikatan dan hukum kebendaan.

³ Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 185.

dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dan hak-hak yang berkaitan dengan piutang tersebut. Selain itu, pemberitahuan kepada debitur perlu dilakukan, pemberitahuan hanya akan memiliki dampak hukum terhadap *cessus* jika telah diberitahu secara resmi, pemberitahuan kepada *cessus* dapat dilakukan secara tertulis atau diakuinya.

Tagihan atas nama akan beralih kepada *cessionaris* dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti adanya kewenangan dari pihak yang melakukan penyerahan yang berasal dari undang-undang, perjanjian, atau putusan pengadilan. Adanya alas hak atau titel yang sah merupakan dokumen yang menjadi dasar hukum bagi penyerahan tagihan. Penyerahan tagihan harus dilakukan sesuai dengan jenis benda yang menjadi objeknya. Tagihan atas nama yang merupakan benda bergerak, penyerahannya harus dilakukan secara fisik, berikut dengan menyerahkan dokumen-dokumen pendukung tagihan kepada kreditur baru. Tagihan atas nama yang merupakan benda bergerak tidak berwujud, penyerahannya harus dilakukan dengan *cessie* yang dibuat secara tertulis, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. Tagihan atas nama yang merupakan benda tidak bergerak, penyerahannya harus dilakukan secara hukum. Dalam hal ini, kreditur lama harus mengajukan permohonan pemindahan hak atas benda tidak bergerak kepada pejabat yang berwenang.⁴

Cessie merupakan perbuatan hukum dalam proses pengalihan atau perpindahan hak tagih. Hak tagih ini, muncul akibat dari perjanjian utang piutang. Menurut J. Satrio, menyebutkan bahwa *cessie* adalah perpindahan hak

⁴ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Grup, Jakarta, hlm. 144.

atas piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.⁵ Sedangkan R. Subekti, menyebutkan bahwa dalam *cessie*, hubungan hukum utang piutang tidak hapus, tetapi hanya beralih dari kreditur lama kepada kreditur baru.⁶ Menurut dari dua pandangan tersebut, *cessie* melibatkan tiga peristiwa, yaitu, *cedent* menjual piutang kepada *cessionaris*, hubungan hutang tidak mengalami perubahan atau penghapusan dan seluruh hak *cedent* sepenuhnya berpindah kepada *cessionaris*. Dalam hal ini, *cessie* merupakan cara untuk mengalihkan atau menyerahkan hak atas suatu piutang atas nama tertentu.⁷

Kredit bermasalah atau kredit macet merupakan permasalahan yang kerap dihadapi oleh lembaga perbankan, termasuk dalam penyaluran kredit rumah bersubsidi. Penggunaan *cessie* sebagai salah satu pola dalam penyelesaian kredit bermasalah atau macet, masih memiliki beberapa problem yang menjadi isu krusial di dunia perbankan dan hukum terutama “Penyelesaian Kredit Bermasalah Rumah Bersubsidi yang tidak terdaftar Hak Tanggungan”. Oleh karena itu, perlu ada aturan hukum (regulasi) yang mengatur *cessie*, terutama dalam penerapannya. Regulasi ini dapat membantu dalam memberikan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi, dan bertujuan untuk mengatasi problem-problem yang muncul dalam penggunaan *cessie* dalam menyelesaikan kredit bermasalah rumah bersubsidi.

Berdasarkan data yang penulis peroleh, problem yang muncul pada

⁵ J. Satrio, 1988, *Hukum Perikatan (Buku I)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 287.

⁶ R. Subekti, 2015, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 71.

⁷ *Ibid.*,

penggunaan *cessie* dalam penyelesaian KPR Bersubsidi dapat ditelusuri melalui berapa tahapan, dan dapat dilihat tabel di bawah ini.

Tabel 1.1
Problem *Cessie* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

| Tahapan | Deskripsi Masalah |
|---------------------|--|
| Pra- <i>Cessie</i> | <ul style="list-style-type: none"> -Belum adanya regulasi yang mengatur secara komprehensif, secara lengkap meliputi berbagai aspek hukum <i>cessie</i>, terutama KPR Bersubsidi. -Perlindungan hukum bagi debitur belum memadai, sering kali tidak dilibatkan debitur, dan debitur tidak memiliki akses yang cukup terhadap informasi terkait hak-hak debitur dalam proses <i>cessie</i>. -Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Bank dalam bentuk Perjanjian <i>Standard</i>, didalamnya berisi klausula <i>cessie</i> (pengalihan hak tagih) piutang atas nama, dan diikuti penandatanganan SKMHT. |
| Saat <i>Cessie</i> | <ul style="list-style-type: none"> -Belum lengkap persyaratan <i>cessie</i> sebagai mana yang diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, perlu ada tambahan peraturan yang mengaturnya. -Pengalihan hak tagih KPR Bersubsidi mempunyai karekteristik khusus, terjadi ketidaksesuaian antara hak dan kewajiban <i>cessionaris</i> dalam ketentuan KPR bersubsidi tentang pengaturan hak dan kewajiban. -<i>Cessionaris</i> tidak mendapat perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepastian penagihan piutang yang telah diserahkan <i>cedent</i> kepada <i>cessus</i>, terhadap jaminan yang tidak terdaftar HT. |
| Pasca <i>Cessie</i> | <ul style="list-style-type: none"> -Dapat terjadi kreditur baru tidak mampu untuk menagih piutang. -Belum ada regulasi secara komprehensif penggunaan <i>cessie</i>, untuk penyelesaian KPR bersubsidi yang bermasalah, <i>cessionaris</i> harus mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri terhadap anggunan yang tidak terdaftar HT atau gugatan Anggunan Yang Diambil Alih (AYDA). dan bagi jaminan yang terdaftar HT berdasarkan akta <i>cessie</i> (Pasal. 16 UUHT) dilaksanakan melalui lelang. |

Sumber : Data olahan 2023.

1. Tahap Pra *Cessie*

Tahap pra-*cessie* merupakan tahap sebelum *cessie* dilakukan. Pada tahap ini, terdapat beberapa problem hukum yang dapat muncul, seperti:

- Kriteria dan prosedur *cessie* belum diatur secara jelas dan terstandarisasi, sehingga menimbulkan perbedaan interpretasi dalam praktik. Hal ini dapat menghambat proses penyelesaian kredit bermasalah dan menimbulkan potensi sengketa antara pihak-pihak terkait.

- Perlindungan hukum bagi debitur dalam proses *cessie* masih belum memadai, seringkali debitur tidak dilibatkan dalam proses *cessie* dan tidak

memiliki akses yang cukup terhadap informasi terkait hak-hak debitur. Salah satu contoh yang terjadi pada tahap pra-*cessie* adalah penjanjian antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk dan nasabahnya (debitur). Dalam hal ini, BTN selaku kreditur lama telah menandatangani Perjanjian Kredit (PK) Nomor 00039-01-02-032556-2 dengan nasabahnya selaku debitur. PK tersebut mengatur tentang pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi kepada debitur. Pada Pasal 20 PK tersebut memuat klausula mengenai penyerahan piutang kepada pihak lain yang menyebutkan bahwa debitur setuju dan sepakat untuk sepenuhnya menyerahkan piutang (*cessie*) dan tagihan bank terhadap debitur, beserta semua janji-janji *aksesoir*-nya, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank, kapan pun diperlukan oleh bank. Dan Jika bank melakukan penyerahan piutang (*cessie*) kepada pihak lain bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur. Oleh karena itu, jika pihak yang menerima penyerahan piutang (*cessie*) menggunakan haknya sebagai kreditur, hal tersebut dianggap sepenuhnya berdasarkan perjanjian antara bank dan pihak yang menerima penyerahan piutang. Pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan Perjanjian Kredit tersebut.

-Penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada BTN Cabang Pekanbaru dihadapan Notaris Salmah Khairani, SH tertanggal 25 Nopember 2005 Nomor 53. Dalam konteks KPR Bersubsidi SKMHT berlaku sampai kredit berakhir. Hal ini berarti bahwa SKMHT akan tetap

berlaku selama kredit rumah bersubsidi belum lunas. SKMHT Kredit Rumah Bersubsidi adalah surat yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek kredit kepada kreditur. Pada tahap ini SKMHT baru sebatas surat kuasa untuk penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) kepada kreditur, APHT tersebut tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat sebagai hak tanggungan. Maka hal ini dapat menyebabkan ketidakjelasan dan ketidakpastian mengenai status hukum hak tanggungan tersebut. Selain itu, problem hukum pada tahap ini ketidaksesuaian antara ketentuan KPR bersubsidi dengan ketentuan hukum *cessie* umum. *Cessie* KPR bersubsidi mengacu pada pengalihan hak tagih dari *cedent* ke pihak *cessionaris*. Namun, dalam konteks KPR bersubsidi terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang mengatur pengalihan hak tagih tersebut. Pada KPR bersubsidi, pengalihan hak tagih atau *cessie* tidak dapat dilakukan secara bebas seperti dalam *cessie* umum. KPR bersubsidi memiliki persyaratan dan batasan yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian KPR bersubsidi mengatur bahwa pengalihan hak tagih hanya dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis dari pihak yang memberikan subsidi (bank). Karena belum ada regulasi yang mengatur secara khusus sehingga ketentuan hukum *cessie* umum berlaku untuk pengalihan hak tagih tanpa mempertimbangkan karakteristik khusus dari KPR bersubsidi. Oleh sebab itu, perlu batasan-batasan atau persyaratan-persyaratan dalam pengalihan KPR Bersubsidi.

2. Tahapan Pelaksanaan/Saat *Cessie*

Pada tahap ini, problem hukum yang muncul adalah ketidaklengkapan persyaratan *cessie* yang diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata. Persyaratan tersebut meliputi adanya perjanjian *cessie* yang dibuat oleh kreditur lama dan kreditur baru, adanya pemberitahuan *cessie* kepada debitur, dan objek *cessie* adalah piutang yang sah. Jika salah satu persyaratan *cessie* tidak terpenuhi, maka *cessie* dapat menjadi tidak sah. Pada tahapan ini terjadinya perjanjian jual beli piutang dan pengalihan hak tagih (*cessie*) antara *cedent* kepada *cessionaris* dibuat dengan akta otentik dihadapan notaris. Sebagai contoh, seperti Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor. 63 dan Pengalihan Hak Tagih (*cessie*) Nomor. 64. Keduanya dibuat pada tanggal 23 April 2016 antara *cedent* (BTN) dengan *cessionaris* (orang perorangan/pribadi).

Pengalihan piutang Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi yang bermasalah atau macet mempunyai karekteristik khusus. Oleh karena itu, pemberitahuan *cessie* kepada *cessus* wajib dilakukan, jika pemberitahuan *cessie* tidak dilakukan secara efektif, maka *cessie* tidak akan memiliki dampak hukum terhadap *cessus*. Sehingga *cessionaris* tidak mendapat perlindungan dan kepastian hukum dalam penagihan piutang yang telah diserahkan *cedent*. Dalam perjanjian jual beli piutang, tidak ada pengaturan yang secara khusus mengatur persyaratan-persyaratan bagi penerima *cessie*. Hal ini dapat terjadi sebagai penyelewengan terhadap KPR bersubsidi yang dialihkan kepada pihak yang tidak berhak, seperti golongan warga

menengah ke atas.

Selain itu, terjadi ketidaksesuaian antara hak dan kewajiban *cessionaris* dengan ketentuan KPR bersubsidi tentang pengaturan hak dan kewajiban yang berbeda dengan ketentuan hukum *cessie* umum karena *cessionaris* harus menaati ketentuan KPR bersubsidi yang diserahkan kepadanya. Oleh karena itu, perlu dibuat regulasi yang mengatur *cedent*, *cessionaris*, dan *cessus* mengenai persyaratan *cessie* KPR bersubsidi. Seringkali terjadi bahwa *cessus* tidak mengetahui siapa kreditur barunya, dan tidak ada perlindungan hukum kepada *cessionaris* bila mana piutang tersebut tidak dapat ditagih karena tidak ada hak *privilege*.

3. Pacsa *Cessie*

Pada tahap ini, problem hukum yang muncul dapat berupa ketidakmampuan *cessionaris* untuk menagih piutang. Hal ini, dapat disebabkan, seperti faktor ekonomi atau faktor hukum. Dan dapat pula menimbulkan permasalahan bagi *cessionaris* tidak ada perlindungan hukum bilamana tidak dapat menagih piutang yang telah diserahkan atau objek jaminan tidak dapat dikuasainya. Selain itu, kemungkinan tuntutan balik dari pemilik jaminan merupakan permasalahan yang sering muncul setelah terjadinya peralihan hak tagih. Untuk melindungi hak-hak *cessionaris* salah satu caranya *cessionaris* harus mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri atau gugatan Anggunan Yang Diambil Alih (AYDA) yang waktunya relatif singkat. Bila mana jaminan *cessus* terdaftar hak tanggungan yang dialihkan maka *cessionaris* akan menempuh langkah hukum melaksanakan

melalui lelang eksekusitorial hak tanggungan dihadapan pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Melalui penelusuran Penulis terhadap berkas mengenai gugatan melai Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagaimana yang dimaksud dalam putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr, dalam amar putusan tersebut menyebutkan bahwa mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan dan pada kasus ini tergugat (*cessus*) banding dengan putusan Nomor 59/Pdt.G/2017/PT.BPR, dalam amar putusannya menyebutkan bahwa menguatkan putusan Pengadilan Negeri, Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 9 November 2016. Putusan tersebut menyebutkan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh *cessionaris* (penggugat) adalah sah dan berharga, menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*cessie*), menyatakan sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya seluas 120 M2 yang telah dibeli oleh penggugat melalui *cessie* adalah sah secara hukum dan menjadi hak milik penggugat dan *cessionaris* (penggugat) mendapat izin untuk mengubah nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1486 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala BPN Kota Pekanbaru yang saat ini tercatat atas nama tergugat menjadi atas nama *cessionaris* (penggugat) di Kantor BPN Kota Pekanbaru.

Berdasarkan uraian tersebut, perlu dibedakan penggunaan *cessie* umum dan *cessie* khusus yang digunakan dalam penyelesaian kredit bermasalah atau macet rumah bersubsidi. Penggunaan *cessie* umum dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi masih banyak menimbulkan problem. Untuk

mengurai isu hukum dan problem yang terjadi dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi, diperlukan revolusi paradigma. Revolusi paradigma pada “revolusi ilmiah”, salah satunya pemikiran Thomas S Kuhn adalah *The Structure of Scientific Revolution* di dalamnya terdapat tentang sejarah dan filsafat ilmu pengetahuan. Menurut Kuhn Revolusi paradigma adalah perubahan mendasar dalam cara pandang ilmuwan terhadap sains pada satu objek dan akan terus-menerus berubah dan berkembang. Ditandai dengan perubahan paradigma, yaitu seperangkat asumsi, teori, dan konsep yang mendasari cara pandang terhadap sains. Perkembangan ilmu pengetahuan tidak terjadi secara bertahap dan kumulatif, melainkan secara revolusioner. Revolusi paradigma terjadi ketika paradigma lama tidak lagi mampu menjelaskan fenomena yang baru ditemukan. Kuhn membagi perkembangan ilmu pengetahuan menjadi dua fase, yaitu fase normal dan fase krisis. Pada fase normal, ilmuwan bekerja di dalam kerangka paradigma yang telah ada untuk menjelaskan fenomena yang sedang diamati. Namun, seiring dengan kemajuan penelitian, fenomena yang baru ditemukan mungkin tidak dapat dijelaskan oleh paradigma lama. Hal ini dapat menyebabkan terjadinya fase krisis. Pada fase ini paradigma lama akan mencari paradigma baru yang dapat menjelaskan fenomena yang baru ditemukan.⁸

Hal ini, perlu dilakukan karena *cessie* kredit bermasalah rumah bersubsidi memiliki karakteristik yang khusus (tidak terdaftar hak tanggungan) yang dapat membedakannya dengan *cessie* yang berlaku secara umum. Oleh

⁸ Nurkhalis, “Konstruksi teori paradigma Thomas S Kuhn”, *Jurnal Islam Putera*, Volume XI, No. 2, Februari 2012, hlm. 90

karena itu, penulis memberikan wacana bahwa *cessie* penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi yang memiliki karakteristik khusus diberi dengan nama “*Cessie* Prima”. *Cessie* Prima adalah *cessie* yang dipergunakan dalam pengalihan piutang atas nama kredit bermasalah rumah bersubsidi dari *cedent* kepada *cessionaris* secara mandiri dengan membuat akta otentik, pengalihan ini diberitahukan kepada *cessus* atau disetujuinya secara tertulis.

Cessie Prima ini, bertujuan untuk membedakannya dengan *cessie* umum yang digunakan saat ini dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi. Dalam hal ini, dapat menjadi solusi yang lebih efektif dan efisien dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi, dapat memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, manfaat, serta keadilan dan kesetaraan bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, perlu diatur melalui regulasi dalam undang-undang atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang dibuat secara tersendiri.

Kebaruan penelitian ini adalah penggunaan *Cessie* Prima dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi. Hal ini, dapat memecahkan ketiadaan pengaturan hukum dan konsekuensi hukum penggunaan *cessie*, sehingga isu hukum dapat terpecahkan dan perlu ditetapkan regulasi penggunaan *cessie* dan mengaturnya sehingga membuka jalan baru dalam menangani dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi, Sehingga penelitian ini dirumuskan dengan judul: **“AKTA *CESSIE* DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH RUMAH BERSUBSIDI”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, penulis membatasi masalah dan mengidentifikasinya sebagai berikut:

1. Bagaimana penggunaan akta *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi?
2. Bagaimana perlindungan hukum *cessionaris* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi berdasarkan akta *cessie*?
3. Bagaimana rekonstruksi hukum *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengkaji dan memahami penggunaan akta *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi.
2. Mengkaji, menganalisa, dan memberikan perlindungan hukum *cessionaris* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi berdasarkan akta *cessie*.
3. Menelaah, menganalisis, dan rekonstruksi hukum *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna atau bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di dalam lingkup hukum perdata terkait hukum perbankan,

khususnya penggunaan *cessie prima* sebagai salah satu solusi dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi kepada akademisi dan peneliti lain yang memiliki objek kajian yang sama dengan objek penelitian ini serta kepada pejabat/pihak bank yang melaksanakan tugas pokok dan fungsi dalam penyelesaian kredit bermasalah/macet, khususnya KPR bersubsidi dan tidak terkecuali juga bagi aparat penegak hukum, lembaga perbankan, masyarakat serta pihak-pihak terkait.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis, belum ditemukan dalam kajian hukum secara normatif maupun dalam kajian yuridis empiris terkait dengan pengalihan piutang secara *cessie* yang tidak terdaftar HT sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi pada perbankan. Dalam hal ini, tentunya objek penelitian saat ini belum pernah dilakukan sebelumnya, meskipun penelitian tentang kredit bermasalah sudah sering dilakukan. Untuk lebih jelasnya, hal tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Disertasi dengan judul: “*Rekonstruksi Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Keuangan Perbankan Berbasis Nilai Keadilan*”, yang diteliti oleh Muhammad Yasid pada Program Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Tahun 2019. Berdasarkan penelitian ini, disebutkan bahwa meskipun sudah dilakukan analisis kredit,

dan kredit sudah dinyatakan layak untuk diberikan kepada calon debitur, masih dimungkinkan terjadinya kredit macet yang disebabkan kesalahan atau kelalaian dari pihak kreditur atau dari pihak debitur, atau karena keadaan memaksa. Praktek penyelesaian kredit saat ini masih belum berkeadilan, karena rata-rata kreditur tidak mau tahu tentang penyebabnya kredit macet walaupun kepada debitur yang kooperatif. Apalagi jika debitur terkena bencana alam, maka debitur mengalami kesulitan atau bahkan tidak mungkin melakukan kewajiban penyelesaian kredit macet. Terkait dengan penyelesaian kredit macet khususnya kepada debitur yang kooperatif, maka kreditur wajib menerapkan penyelesaian alternatif, dengan cara *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

2. Disertasi dengan judul: *“Mediasi dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kredit Macet melalui Proses Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah secara Sederhana, Cepat, dan Biaya Murah”*, yang diteliti oleh Iyus Suryana pada Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung Tahun 2019. Berdasarkan penelitian ini, disebutkan bahwa jaminan yang sering dipergunakan oleh bank adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitur, yang dapat dipertahankan pada setiap orang. Salah satu jenis jaminan kebendaan yang dikenal adalah jaminan hak tanggungan. Dalam prakteknya, pada saat pelaksanaan eksekusi, jaminan kebendaan ini banyak menemukan hambatan dan halangan. Salah satunya adalah perangkat aturan hukum itu sendiri, atau

pada saat dilakukan eksekusi yang bersangkutan tidak bisa menjalankan atau lalai dalam menjalankannya.

3. Disertasi dengan judul: “*Kepastian Hukum Kreditur dalam Pelaksanaan Jaminan Hipotek Kapal*”, yang diteliti oleh Friend Henry Anis pada Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2014. Berdasarkan penelitian ini, disebutkan bahwa sifat *assesoir* dari hak jaminan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum tertentu, salah satunya adalah bila perjanjian pendahuluannya beralih karena *cessie* dan *subrogatie*, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa penyerahan khusus.

4. Disertasi dengan judul: “*Rekonstruksi Perlindungan Konsumen dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Mewujudkan Kepastian Hukum yang Berkeadilan Substantif (Substantive Justice)*”, yang diteliti oleh Herwastoeti pada Program Doktor Ilmu Hukum Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Tahun 2019. Berdasarkan penelitian ini, sering dikeluhkan oleh konsumen adalah dalam perjanjian kredit maupun restrukturisasi kredit akibat terjadinya kredit macet, bank dianggap selalu pada posisi yang diuntungkan sedangkan konsumen dalam posisi yang dirugikan, baik mengenai jumlah kredit yang semakin membengkak jumlahnya maupun dalam hal terjadinya pelelangan agunan milik debitur sebagai konsumen bank.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti menyatakan dengan tegas bahwa penelitian ini bersifat kebaruan (*novelty*). Alasannya adalah penelitian ini

merupakan penelitian pertama tentang akta *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi yang tidak terdaftar Hak Tanggung. Adapun kebaruan penelitian ini adalah penggunaan *cessie prima* sebagai wacana dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi tersebut.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang disertai pemikiran-pemikiran teoritis. Kerangka teori memiliki keterkaitan hubungan timbal balik dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi dalam suatu penelitian. Kata teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori.⁹ Teori juga berfungsi sebagai alat untuk memahami dan mendalami isu-isu hukum yang sedang dibahas. Hal ini berlaku juga untuk teori hukum, yang merupakan kelanjutan dari upaya untuk mempelajari, memahami, dan mengembangkan hukum. Oleh karena itu, terkait dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian, sangat penting untuk melakukan eksplorasi lebih lanjut terhadap beberapa teori dan doktrin yang relevan. Beberapa teori yang akan diuraikan lebih lanjut adalah teori kepastian hukum, perlindungan hukum, dan teori hukum pembangunan. Penjabaran selengkapnya dari teori-teori ini, diuraikan sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Indonesia sebagai negara hukum wajib menjamin seluruh aspek

⁹ Sudikno Mertokusumo, 2001, *Penemuan Hukum-Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 156.

dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan senantiasa berlandaskan hukum. Hal ini, secara tegas dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) amandemen ke-empat yang menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Secara etimologis, istilah "hukum" berasal dari bahasa Arab "*qanun*" atau "*ahkam*". Dalam bahasa Inggris disebut "*law*" dan bahasa Belanda dan Jerman disebut "*recht*" yang berasal dari bahasa Latin "*rectum*" yang berarti “tuntunan, bimbingan, atau perintah”.¹⁰

Prinsip negara hukum adalah negara memberikan kepastian hukum bagi semua warga negara dan memberikan akses bagi semua orang, sehingga orang dapat mengetahui hak dan kewajibannya. Prinsip negara hukum juga memastikan bahwa semua orang tunduk pada hukum yang sama. Artinya tidak ada yang dikecualikan dari hukum, termasuk pejabat pemerintah atau orang-orang yang memiliki kekuasaan. Oleh karena itu, setiap orang harus bertanggung jawab atas tindakannya dan tidak boleh melanggar hukum tanpa konsekuensi. Dengan adanya hukum yang jelas dan ditegakkan dengan adil, masyarakat dapat hidup dalam keadaan yang aman dan tenteram. Selain itu, hukum juga berperan dalam menyelesaikan konflik dan sengketa antara individu atau kelompok.¹¹

Aristoteles menjelaskan tentang negara hukum dengan menyebutkan bahwa negara hukum adalah negara haruslah berdiri di atas

¹⁰ Baca artikel detikedu, Selengkapnya <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5696012/bunyi-dan-makna-uud-1945-pasal-1-ayat-3-kamu-tahu-nggak>. Diakses 25 maret 2022.

¹¹ O. Notohamidjojo, 1970, *Makna Negara Hukum Bagi Pembaharuan Negara dan Wibawa Hukum Bagi Pembaharuan Masyarakat Di Indonesia*, Badan Penerbit Kristen, Jakarta, hlm. 24.

hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya dan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Sehingga negara yang memerintah bukanlah manusia sebenarnya, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja.¹² Oleh karena itu, dalam pencapaian penegakan hukum perlu ada aturan yang memberikan kepastian hukum.

Kepastian hukum dapat dilihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. “Kepastian dalam hukum” dimaksudkan adalah setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Norma hukum harus jelas, tegas, dan tidak menimbulkan multitafsir. “Kepastian hukum karena hukum” adalah hukum yang berlaku harus ditegakkan secara konsisten dan adil. Hukum tidak boleh berubah-ubah sesuai dengan kepentingan penguasa atau pihak-pihak tertentu. Semua orang, baik pejabat negara maupun warga negara biasa, harus tunduk pada hukum yang berlaku. Kedua sudut pandang tersebut saling terkait dan saling melengkapi. Kepastian hukum dalam hukum itu sendiri merupakan syarat mutlak bagi kepastian hukum karena hukum. Jika hukum tidak jelas dan tegas, maka akan sulit untuk ditegakkan secara konsisten dan adil. Sebaliknya, jika hukum tidak

¹² Moh Kusnardi, dan Harmaily Ibrahim, 1988, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, PSHTN FH UI dan Sinar Bakti, Jakarta, hlm. 153.

ditegakkan secara konsisten dan adil, maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat sehingga sangat identik dengan pemahaman *positivisme* hukum menyatakan bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan semata-mata penerapan undang-undang.¹³

Kepastian hukum dapat dilihat secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah berupa peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan secara pasti, mengatur secara jelas dan logis, dan tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Oleh sebab itu, adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁴

Kepastian hukum dianut oleh aliran yuridis dogmatik-normatif legalistik-positivisme. Aliran ini bersumber dari pemikiran kaum 'legal positivism' di dunia hukum. Kaum ini cenderung hanya melihat hukum dalam wujudnya sebagai kepastian undang-undang. Mereka memandang

¹³ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19. Lihat juga Theo Huijbers, menyebutkan bahwa, "Bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil, pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan. Adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamakan nilai kepastian hukum. Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 163.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma-norma hukum (*legal norm*), dan asas-asas hukum (*legal principles*). Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum adalah semata-mata untuk mewujudkan '*legal certainty*' (kepastian hukum).¹⁵ Menurut penganut *legalistik* ini meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil, dan tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas warga masyarakat, hal itu tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum (*legal certainty*) dapat terwujud, hukum identik dengan kepastian. Teori kepastian hukum ini muncul pada aliran *positivisme* akibat adanya ketidakpuasan terhadap hukum alam.¹⁶

Aliran *positivisme* dipelopori oleh filsuf Perancis Saint Simon (1760-1825) dan diteruskan oleh August Comte (1798-1857).¹⁷ Sebelum lahir aliran ini telah berkembang suatu pemikiran dalam ilmu hukum dikenal sebagai *legisme*. Pemikiran hukum ini berkembang semenjak abad pertengahan dan telah banyak berpengaruh di berbagai negara, tidak terkecuali Indonesia. Aliran ini mengidentifikasi hukum dengan undang-undang. Tidak ada hukum diluar undang-undang. Satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang. Di Jerman pandangan ini banyak dianut dan dipertahankan oleh misalnya Paul Laband, Jellinek, Rudolf Von Jhering, Hans Nawiasky, Hans Kelsen dan lain-lain. Di Negara

¹⁵ Achmad Ali, 2015, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hlm. 284.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 286.

¹⁷ Darji Darmodiharjo, 2007, *Positivisme Hukum*, Universitas Tarumanegara, Jakarta, hlm.1

Inggris berkembang dalam bentuk yang agak lain yang kita kenal dengan *positivism* hukum seperti dari John Austin dengan *Analytical Jurisprudence-nya* atau *positivism-nya*.¹⁸

Penelitian ini merujuk pada teori kepastian hukum yang dipelopori oleh Hans Kelsen yang dinyatakan dengan *Stufenbau Theory*. Hans Kelsen menjelaskan bahwa norma dasar (*basic norm/grundnorm*) merupakan norma tertinggi dalam sistem norma. Norma ini kemudian dikembangkan oleh Hans Kelsen menjadi norma hukum yang berjenjang yaitu:

- 1) Norma fundamental Negara (*staats fundamentalnorm*)
- 2) Aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*)
- 3) Undang-Undang (*formell gesetz*) dan
- 4) Peraturan pelaksana serta peraturan otonom (*verordnung & autonome satzung*)

Penggunaan terhadap teori ini dimanfaatkan untuk peneliti agar dapat melihat dengan jelas hirarkhi peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang *cessie*. Pemanfaatan teori ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi peraturan perundangan dan melihat kejelasan hirarkhi dari peraturan pelaksana hingga norma fundamental Negara (*staats fundamentalnorm*).

Kepastian hukum memberikan gambaran bahwa norma hukum yang dibangun tidak saling bertentangan, sehingga terjamin kepastian hukum yang selaras dengan aturan hukum yang di atas nya.

¹⁸ Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2004, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 56.

Menurut Satjipto Raharjo, bahwa kepastian hukum mengacu pada “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Dalam hal ini, terdapat empat aspek yang terkait dengan makna kepastian hukum tersebut. Pertama, hukum harus bersifat positif, yang berarti bahwa hukum tersebut terwujud dalam bentuk perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, hukum harus didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan pada penilaian subjektif yang akan dibuat oleh hakim, seperti pertimbangan moral atau kesopanan. Ketiga, fakta yang menjadi dasar hukum harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kebingungan dalam interpretasi, dan juga dapat diterapkan dengan mudah. Keempat, hukum positif ini sebaiknya tidak sering diubah-ubah, agar menciptakan stabilitas dalam sistem hukum.¹⁹

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch. Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum adalah pemahaman tentang hukum itu sendiri dan merupakan hasil dari perundang-undangan. Baginya, hukum positif, meskipun mungkin tidak selalu adil, harus dihormati karena mengatur kepentingan masyarakat. Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- 1) bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- 2) bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

¹⁹ Satjipto Raharjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, hlm.

- 3) bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- 4) hukum positif tidak boleh mudah diubah”.²⁰

Menurut Lon Fuller menyampaikan ada 8 (delapan) asas yang harus diperhatikan dalam konteks kepastian hukum. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) suatu sistem hukum terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal-hal tertentu (*ad hoc*);
- 2) peraturan tersebut diumumkan pada publik;
- 3) tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) tidak boleh sering diubah-ubah; dan
- 8) tidak ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.²¹

Jika dilihat pengertian yang dikemukakan oleh Radbruch dan Fuller dimana memberikan pandangan yang sama tentang kepastian hukum bahwa selain undang-undang dan peraturan ada beberapa faktor yang mendukung terciptanya kepastian hukum dalam suatu negara sehingga tujuan dari negara hukum untuk menciptakan kepastian dapat terlaksana.

Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan

²⁰ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 40-42

²¹ Achmad Ali, *Op. Cit.*, hlm. 294.

keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum adalah realisasi hukum sesuai dengan teksnya, sehingga masyarakat dapat meyakini bahwa hukum tersebut dijalankan. Untuk memahami nilai kepastian hukum, perlu ditekankan bahwa nilai ini terkait erat dengan perangkat hukum yang berlaku dan peran negara dalam mengaktualisasikannya dalam hukum positif.²²

Kepastian hukum dalam pencapaiannya, salah satunya diketahui dari kegiatan masyarakat yang mengadakan perjanjian atau kontrak. Artinya, dengan adanya perjanjian tersebut, jelas tentang apa saja yang boleh dilakukan dan tidak dilakukan sebagai wujud prestasinya. Seperti halnya dalam suatu perjanjian yang memenuhi unsur-unsur sah nya perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian yang sah harus memenuhi syarat-syarat seperti: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal atau causa yang legal.

Asas kepastian hukum mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt ser vanda* merupakan asas yang berhubungan

²² Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum (edisi revisi)*, Cahaya Atma, Jakarta, hlm. 25.

dengan akibat perjanjian. Hal ini termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Menurut asas *pacta sunt servanda* dalam implementasinya bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.²³ Selain itu, kepastian hukum pada dasarnya tidak diukur berupa kepastian tentang perbuatan yang sesuai atau tidak sesuai dengan aturan hukum, melainkan bagaimana pengaturan hukum terhadap perbuatan dan akibatnya. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam negara hukum yang menggunakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.²⁴

Soerjono Soekanto menyebutkan, bahwa kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar. Kepastian hukum merupakan pernyataan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.²⁵

²³ M. Muhtarum, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal SUHUF, Vol. 26, No 1, Mei 2014, hlm. 48.

²⁴ H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 12.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160.

Kepastian hukum mengandung pengertian yaitu: perlu adanya aturan yang bersifat umum yang membuat setiap individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu, setiap individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁶ Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.²⁷ Jelas dalam arti bahwa kepastian hukum adalah tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan menjadikan suatu sistem norma yang tidak bertentangan atau menimbulkan konflik norma dengan norma lain.²⁸

Mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan,

²⁶ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

²⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

²⁸ Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan secara Sosiologis)*, UI, Jakarta, hlm. 55.

tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan.

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak dapat dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁹ Kehadiran hukum dalam kehidupan masyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*.

Berdasarkan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Artinya setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum sejalan dengan sila kedua Pancasila, yaitu “Kemanusiaan yang Adil dan Beradab” yang menempatkan setiap warga negara pada kedudukan yang sama dalam hukum serta memiliki kewajiban dan hak-

²⁹ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

hak yang sama untuk mendapat jaminan dan perlindungan hukum. Jadi, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan yang dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan dan subjek yang dilindungi.³⁰

Perlindungan hukum pada dasarnya sebagai upaya hukum yang harus diberikan untuk rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun, demikian juga terhadap hak-haknya yang harus dimilikinya, baik karena undang-undang maupun harkat dan martabatnya sebagai manusia. Perlindungan hukum bersumber dari sekumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif. Dinyatakan umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan.³¹ Dengan demikian perlindungan hukum dapat diartikan sesuatu yang diberikan terhadap subyek hukun dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan hukum itu sendiri.³² Dalam hal perlindungan hukum, Ishaq

³⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013 "*Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*", PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 261.

³¹ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 39.

³² Lihat Muchsin menyebutkan, bahwa perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

menyebutkan bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 (empat) unsur, yaitu: Pertama kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), Kedua kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*), Ketiga keadilan hukum (*Gerechtigkeit*), dan Keempat jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).³³

Soedikno Mertokusumo menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal atau perbuatan untuk melindungi subyek hukum berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku disertai dengan sanksi-sanksi bila ada yang melakukan wanprestasi.³⁴ Sedangkan menurut Hetty Hasanah menyebutkan bahwa perlindungan hukum adalah merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.³⁵

Selain itu, R. La Porta mengatakan bahwa bila dilihat dari bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya

dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi, yang dapat dibagi Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasanbatasan dalam melakukan satu kewajiban. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 14.

³³ Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 43.

³⁴ Soedikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 9.

³⁵ Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", Artikel diakses pada 1 Juni 2021.

institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.³⁶

Konsep Perlindungan hukum dalam penelitian ini dititikberatkan pada teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M Hadjon dalam bukunya yang berjudul *Pelindungan Hukum Bagi Rakyat*. Dalam merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia, landasan berpijak perlindungan hukumnya adalah Pancasila. Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah negara. Pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dikatakan bersumber pada Pancasila, karena pengakuan dan perlindungan terhadapnya secara intrinsik melekat pada Pancasila. Selain bersumber pada Pancasila prinsip perlindungan hukum juga bersumber pada prinsip negara hukum.

Menurut Philipus M Hadjon, yang mengemukakan prinsip negara hukum Pancasila adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya hubungan hukum antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan.
- 2) Hubungan fungsional yang proposional antara kekuasaan-kekuasaan Negara.
- 3) Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir.
- 4) Keseimbangan antara hak dan kewajiban

³⁶ Rafael La Porta, *“Investor Protection and Corporate Governance; Journal of Financial Economics”*, No. 58, Oktober 1999, hlm. 9.

Jika dilihat dari sarananya perlindungan hukum dibagi menjadi dua, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif. Menurut Philipus M Hadjon sarana perlindungan hukum represif adalah sarana perlindungan yang diberikan ketika masalah atau sengketa sudah terjadi, yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Sedangkan sarana perlindungan hukum preventif adalah sarana perlindungan yang diatur sebelum sengketa terjadi.

Penerapan teori ini dalam penelitian bermanfaat memberikan gambaran secara jelas tentang perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat dalam perbuatan *cessie*. Perlindungan hukum yang utama diberikan kepada *cessionaris* dan pihak lainnya, termasuk perbankan. Perlindungan hukum ini baik bersifat preventif maupun represif.

Bentuk perlindungan yang bersifat pencegahan (*prohibited*) seperti membuat peraturan, dan perlindungan yang bersifat hukuman (*sanction*) seperti menegakkan peraturan. Adapun implementasi dalam bidang membuat peraturan dengan tujuan memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban dan menjamin hak-hak dari subyek hukum. Sedangkan Perlindungan yang bersifat hukuman (*sanction*) berupa menegakkan peraturan melalui hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan, hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dengan cara mengenakan sanksi hukum yang berfungsi untuk

memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.³⁷

Perlindungan hukum didalamnya terdapat ada Hak dan Kewajiban. Hak adalah sesuatu yang harus kita dapatkan sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita kerjakan. Bila dikaitkan dengan kontrak, lahirnya suatu kontrak akan menimbulkan suatu hubungan hukum perikatan yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban itulah yang menjadi akibat hukum dari suatu kontrak. Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan, bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam kontrak tersebut, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diharuskan atau diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Akan tetapi tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak tertuang dalam isi seperti perjanjian kredit yang disepakati kedua belah pihak. Perjanjian kredit merupakan perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang menandatangani. Perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu sebagai perjanjian pokok, perjanjian perngikatan jaminan, sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur atau debitur, dan sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.³⁸

Setiap perjanjian kredit pinjam-meminjam uang akan menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Menurut penjelasan Pasal 10 Undang-

³⁷ Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Universitas Lampung, Bandarlampung, hlm. 31.

³⁸ H. R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 183.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), menjelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur sesuai dengan janji-janji dalam pemberian hak tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah.

Bank dalam penyaluran kreditnya selalu membuat perjanjian antara bank dengan nasabahnya. Karena bank merupakan lembaga intermediasi yang memperoleh uang dari masyarakat dan mengembalikan lagi kepada masyarakat. Perbankan adalah lembaga keuangan yang bergantung pada kepercayaan dari masyarakat. Bank tidak akan mampu menjalankan kegiatannya tanpa adanya kepercayaan dari masyarakatnya. Sehingga perbankan haruslah menjaga kepercayaan dari masyarakat dengan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan masyarakat,

khususnya kepada nasabah atau debitur bank.³⁹ Bank dalam menjalankan kegiatannya diawasi oleh lembaga pengawas. Dalam hal ini, lembaga pengawas perbankan diawasi dibawah pengawasan Bank Indonesia (BI) dan sekarang fungsi pengawasan perbankan beralih ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK). OJK memiliki bidang pengawasan seperti edukasi dan perlindungan konsumen (termasuk debitur). Bidang ini menjadi pintu masuk OJK untuk meminimalisir terjadinya sengketa antara pelaku jasa keuangan dengan nasabah atau debitur. Terhadap perlindungan hukum debitur, OJK telah menerbitkan aturan. Peraturan tersebut bernomor 01/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Peraturan tersebut ditetapkan pada 26 Juli 2013.

Selain hal tersebut, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) dalam Pasal 30 menyatakan, bahwa OJK berwenang melakukan pembelaan hukum yang meliputi, memerintahkan atau melakukan tindakan tertentu kepada lembaga jasa keuangan untuk menyelesaikan pengaduan konsumen yang dirugikan lembaga jasa keuangan dimaksud. Mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali harta kekayaan milik pihak yang dirugikan dari pihak yang menyebabkan kerugian atau memperoleh ganti rugi kerugian dari pihak yang menyebabkan kerugian pada konsumen.

Mengenai perlindungan hukum terhadap nasabah atau debitur dimuat pula dalam Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang

³⁹ Hermansyah, *Op, Cit.*, hlm. 144.

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), yaitu perlindungan hukum bagi nasabah bank atau debitur atau konsumen. Dibuatnya UUPK ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, karena posisi konsumen yang lemah harus dilindungi oleh hukum dan salah satu tujuannya adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Selama ini pemberian kredit selalu diikat dengan akad kredit yang dibuat diantara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur.

Bank dalam membuat Perjanjian kredit (PK) lazimnya disebut akad kredit selalu dibuat dalam bentuk akta otentik dan akta dibawah tangan atau dan perjanjian baku (standar). Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pasal 1 angka 14 UUPK menyebutkan bahwa perjanjian standar atau klausula baku adalah aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu bentuk dan/atau dokumen standar yang baku dan menjadi satu kesatuan dengan perjanjian yang bersangkutan.

Perjanjian standar ini, termasuk salah satunya PK rumah bersubsidi, perjanjian antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan nasabahnya (debitur). Dalam hal ini, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selaku kreditur lama telah menandatangani Perjanjian Kredit (PK) Nomor. 00039-01-02-032556-2 dengan nasabahnya selaku debitur.

Dalam hal ini, bank lebih dahulu menetapkan klausula-klausula yang lebih menguntungkan baginya. Oleh karena itu, klausula- klausula yang sudah baku banyak menimbulkan efek negatif, terutama yang dirugikan adalah pihak debitur, karena kedudukan kreditur dan debitur tidak seimbang.⁴⁰ Klausula-klausula yang sudah baku dalam perjanjian sering kali menguntungkan pihak kreditur daripada pihak debitur. Hal ini terjadi karena pihak kreditur biasanya memiliki kekuatan tawar yang lebih besar dalam negosiasi perjanjian.

c. Teori Hukum Pembangunan

Pemikiran tentang hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat berasal dari Roscoe Pound dalam bukunya yang terkenal "*An Introduction to the Philosophy of Law*" (Pengantar Filsafat Hukum). Di Indonesia dikenal sebagai konsepsi "*Law as a tool of social engineering*" (Hukum sebagai alat rekayasa sosial) hal ini, merupakan pemikiran dari aliran *Pragmatic Legal Realism*.⁴¹ Menurut Mochtar Kusumaatmadja konsepsi hukum sebagai "sarana" pembaharuan masyarakat mempunyai

⁴⁰ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33.

⁴¹ Roscoe Pound membahas secara rinci, teliti dan luas terhadap Sociological Jurisprudence di Amerika dengan lebih mengutamakan enam hal, yakni: (a) membahas dampak sosial yang nyata dari peran lembaga dan pemberlakuan doktrin-doktrin hukum; (b) mengajukan studi sosiologis berkenaan dengan studi hukum untuk menyiapkan perundang-undangan, karena hukum dianggap sebagai lembaga sosial yang dapat diperbaiki oleh usaha-usaha sosial bijaksana untuk menemukan cara-cara terbaik; (c) mengembangkan efektivitas studi tentang cara membuat peraturan yang lebih menekankan pada tujuan sosial untuk dicapai oleh/ secara hukum, dan bukan pada sanksi; (d) melakukan studi sejarah hukum sosiologis tentang dampak sosial yang ditimbulkan oleh doktrin hukum dan cara mengembangkannya; (e) membela pelaksanaan hukum yang adil, dengan mendesak agar ajaran-ajaran hukum harus dianggap sebagai petunjuk pada hasil yang adil bagi masyarakat; dan (f) mengusahakan efektifnya pencapaian tujuan hukum. Lihat: RB. Soemanto, *Hukum dan Sosiologi Hukum*, Lintasan Pemikiran, Teori dan Masalah, Sebelas Maret University Press, Surakarta, 2006, hlm. 102.

jangkauan dan ruang lingkupnya lebih luas daripada di Amerika Serikat, tempat kelahirannya, didasarkan pada beberapa alasan. Salah satunya adalah peran yang lebih menonjol dari perundang-undangan dalam proses pembaharuan hukum, meskipun yurisprudensi juga memiliki peran yang penting. Mochtar Kusumaatmadja menolak aplikasi mekanisme dari konsepsi hukum sebagai "alat" yang digambarkan akan mengakibatkan hasil yang sama dari penerapan paham legisme yang banyak ditentang di Indonesia. Hukum yang digunakan sebagai "sarana pembaharuan" dapat berupa undang-undang atau yurisprudensi atau kombinasi keduanya. Agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan maka peraturan hukum yang dibentuk, yaitu hukum yang baik hendaknya sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat yang mencerminkan nilai-nilai yang hidup di masyarakat.⁴²

Hukum mempunyai tujuan yang hendak dicapai, yaitu menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban, keseimbangan dan berkeadilan. Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat, diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi.⁴³ Sehingga kehadiran hukum diantaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa berbenturan antara kepentingan yang satu dengan lainnya. Dalam pemcapaian tujuan hukum dan kehadiran hukum tersebut,

⁴² Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, 2001, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT> Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.78-79.

⁴³ Mochtar Kusumaatmadja, 2012, *Teori Hukum Pembangunan, Epistema Institute dan Huma*, Jakarta, hlm. 15.

maka dimulai dari pembentukan aturan hukum. Dengan demikian secara yuridis pembentukannya bermuara kepada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 10 ayat (1) huruf e menyebutkan pemenuhan kebutuhan hukum dalam masyarakat, yang merupakan salah satu dari materi muatan suatu undang-undang. Hal tersebut sebagai mana gagasan Eugen Ehrlich (1862-1922), seorang berkebangsaan Austria penganut *legal pluralism* yang memperkenalkan konsep *living law of the people* (hukum yang hidup dari rakyat). Dalam konsepnya, Ehrlich berpendapat bahwa hukum yang hidup dan baik itu adalah berasal dari rakyat atau hukum yang relevan sesuai kehendak rakyat.⁴⁴

Selain itu, mengenai fungsi hukum dalam pembangunan dapat digambarkan dengan ungkapan “sebagai sarana pembaruan masyarakat atau sebagai sarana pembangunan” dan secara singkat mempunyai pokok-pokok pikiran sebagai berikut:

- 1) bahwa hukum merupakan sarana pembaruan masyarakat didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu merupakan sesuatu yang diinginkan atau bahkan dipandang (mutlak) perlu;
- 2) bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh

⁴⁴ Hedar Laudjeng dan Rikardo Simarmata, 2000, *Pendekatan Madzhab Hukum Non-Positivistik dalam Bidang Hukum Sumber Daya Alam dalam Wacana*, Edisi 6 Tahun II, HuMa, Jakarta, hlm. 119.

pembangunan atau pembaruan. Dari kedua fungsi tersebut hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian dan ketertiban.⁴⁵

Lebih detail Mochtar Kusumaatmadja mengatakan, bahwa:

“Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun, yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki fungsi demikian saja. Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dalam proses pembaharuan”.⁴⁶

Selanjutnya konsep hukum pembangunan ini akhirnya diberi nama dengan "Teori Hukum Pembangunan" atau lebih dikenal dengan Madzhab Universitas Padjadjaran (UNPAD). Ada 2 (dua) aspek yang melatarbelakangi kemunculan teori hukum ini, yaitu: Pertama ada asumsi bahwa hukum tidak dapat berperan bahkan menghambat perubahan masyarakat. Kedua dalam kenyataan di masyarakat Indonesia telah terjadi perubahan alam pemikiran masyarakat ke arah hukum modern. Oleh karena itu, Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum

⁴⁵ Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, hlm. 87-88.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 14

adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan jamannya.

Selanjutnya untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Fungsi hukum dalam masyarakat Indonesia yang sedang membangun tidak cukup untuk menjamin kepastian dan ketertiban.

Sebagai tolak ukur dari Teori Hukum Pembangunan yang diciptakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, yaitu :

- 1) Ketertiban atau keteraturan dalam rangka pembaharuan atau pembangunan merupakan sesuatu yang diinginkan, bahkan dipandang mutlak adanya;
- 2) Hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang dapat berfungsi sebagai alat pengatur atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia yang dikehendaki ke arah pembaharuan.⁴⁷

Berdasarkan pokok-pokok pemikiran dari teori hukum pembangunan Mochtar Kusumaatmadja yang telah diuraikan di atas, dapat dikatakan bahwa teori hukum pembangunan didukung oleh aliran-aliran filsafat hukum mulai sejak era Yunani hingga ke-era moderen, yaitu; Pertama,

⁴⁷ Mochtar Kusumaatmadja, 1995, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, hlm. 13.

hukum itu berlaku universal dan abadi sebagaimana dipelopori oleh Plato, Aristoteles, Thomas Aquinas dan lain-lain. Kedua, aliran hukum positif (*Positivisme* hukum) yang berarti hukum sebagai perintah penguasa seperti pemikiran John Austin atau oleh kehendak negara seperti yang dikatakan oleh Hans Kelsen. Ketiga, hukum itu tidak dibuat melainkan tumbuh dan berkembang bersama masyarakat (*living law*) dimana pemikiran ini dipelopori oleh Carl Von Savigny. Keempat, aliran *Sociological jurisprudence* yang dipelopori oleh Eugen Ehrlich di Jerman dan dikembangkan di Amerika Serikat oleh Roscoe Pound. Kelima, aliran *Pragmatig legal realism* yang merupakan pengembangan pemikiran Roscoe Pound di mana hukum dilihat sebagai alat pembaharuan masyarakat. Keenam, aliran *Marxis Jurisprudence* dipelopori oleh Karl Marx dengan gagasan hukum harus memberikan perlindungan bagi masyarakat golongan rendah. Ketujuh, aliran *Antropological Jurisprudence* dipelopori oleh Northop dan Mac Dougall di mana aliran ini hukum harus dapat mencerminkan nilai sosial budaya masyarakat dan mengandung sistem nilai.⁴⁸ Berdasarkan teori hukum pembangunan ini diarahkan agar pelaksanaan pembangunan hukum *cessie* dapat dilihat dari dua aspek yaitu ketertiban dan keteraturan, sehingga pelaksanaan pembangunan hukum *cessie* dapat berfungsi sebagai alat pengatur atau sarana pembangunan hukum dalam arti pemberi arah kegiatan hukum *cessie* ke arah yang lebih baik sebagaimana dikehendaki oleh seluruh stakeholder.

⁴⁸ Otje Salman, 1987, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, Amrico, Bandung, hlm 12-17.

2. Kerangka Konseptual

Untuk lebih memberikan arah dalam penelitian ini, diperlukan batasan sebagai pemahaman atas judul dan perumusan masalah guna memberikan batasan terhadap penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini, diuraikan sebagai berikut:

a. Akta

Akta adalah surat tanda bukti yang dibuat secara tertulis berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan) tentang peristiwa hukum yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat yang ditentukan undang-undang. Akta tersebut dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Pada penyerahan piutang atas nama yang disebut *cessie*. Penyerahan ini dilakukan dengan membuat sebuah akta yang disebut akta *cessie*. Hal ini, sebagai mana termuat dalam Pasal 613 KUH Perdata, menyebutkan bahwa penyerahan piutang atas nama dan barang-barang tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang mengalihkan hak-hak atas barang-barang tersebut kepada pihak lain. Pasal ini mengatur baik “penyerahan tagihan atas nama” maupun “benda tak bertubuh lainnya.” Oleh karena itu, akta *cessie* digunakan khusus untuk penyerahan tagihan atas nama.

Akta *cessie* yang dimaksud adalah akta otentik. Akta otentik memiliki bentuk dan format yang diatur oleh undang-undang. Mengenai

akta otentik disebutkam dalam Pasal 1868 KUH Perdata, menyebutkan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat. Selain itu, akta otentik berfungsi sebagai alat pembuktian dalam bentuk tulisan. Hal ini, dijelaskan oleh Pasal 1867 KUH Perdata, menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan melalui tulisan otentik atau tulisan di bawah tangan.

Ketentuan membuat akta otentik yang merupakan salah satu dari kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN). Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta memberikan jabaran, bahwa Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada

pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Mengenai akta tersebut dapat digolongkan, sebagai berikut:

1) Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan, bahwa akta otentik tersebut telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsurnya, yaitu apa bila akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Selain itu mengenai akta otentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg (*Reglement voor de Buitengewesten*), menyebutkan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini

hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

Adapun akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

a) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

b) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta Partij merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contoh kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lainnya.

2) Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik. Akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Pengertian tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan :

“Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerkeng* yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada kantor Notaris, mengenai materi atau isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen merupakan tanggungjawab para pihak. Akta Legalisasi adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

b. *Cessie*

Istilah *cessie* berasal dari bahasa Prancis atau dalam bahasa Belanda disebut *rechtsoverdracht*.⁴⁹ *Cessie* adalah langkah hukum pengoperan hak tagih atau penyerahan hak tangih dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan di mana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. J. Satrio menyebutkan, bahwa *cessie* adalah perjanjian pengalihan piutang atas nama (*cessie*) merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud, yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga.⁵⁰ Dalam hal ini, hanya terjadi pengalihan piutang bukan pengalihan utang karena dalam *cessie* yang beralih atau berganti adalah krediturnya yang dimana dari kreditur lama beralih/berganti kepada kreditur baru.

Subekti menjelaskan, bahwa *cessie* adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*. Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta *cessie* itu dibuat, dan bukan pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.⁵¹

Hal ini dapat dilihat bahwa penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, harus dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, yang mana dalam akta

⁴⁹ Hermansyah, *Loc. Cit.*,

⁵⁰ Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Loc. Cit.*,

⁵¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, 1985, Intermasa, Jakarta, hlm. 73–74.

tersebut, hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Adapun piutang yang diatur adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Salah satu ciri khas yang dimiliki oleh suatu tagihan atas nama adalah tagihan atas nama yang tidak harus memiliki wujud. Apabila dibuatkan suatu surat hutang, maka surat hutang hanya berlaku sebagai alat bukti saja. Hal ini disebabkan karena adanya surat hutang dalam bentuk apapun bukan merupakan sesuatu yang terpenting dari suatu tagihan atas nama. Dengan demikian maka, jika tagihan atas nama dituangkan dalam bentuk surat hutang, maka penyerahan secara fisik surat hutang itu belum mengalihkan hak tagih yang dibuktikan dengan surat yang bersangkutan.

Penyerahan “benda-benda tak bertubuh lainnya” memang sama dengan penyerahan tagihan atas nama dilakukan dengan membuat akta, tetapi dalam doktrin tidak disebut sebagai akta *cessie*. Hal ini perlu dibedakan, jika tidak dibedakan maka kita tidak bisa lagi mengatakan, bahwa *cessie* selesai dalam arti obyek *cessie* telah beralih ke dalam pemilikan *cessionaries* dengan ditandatanganinya akta *cessie*, sebab penyerahan saham misalnya juga sebagai benda tak bertubuh melalui akta penyerahan, dengan ditandatanganinya akta penyerahan saham, belum mengalihkan hak milik atas saham yang bersangkutan kepada pembelinya, karena untuk itu masih diperlukan balik nama dalam daftar saham.

Pada *cessie*, hak milik beralih dan dengan dibuatnya akta *cessie*, maka penyerahan (*levering*) terhadap atas nama telah selesai. Piutang yang dimaksud adalah hak tagih yang timbul dari adanya hubungan hukum pinjam-meminjam uang dari suatu kegiatan penyaluran fasilitas kredit antara Bank selaku kreditur dengan debiturnya. Piutang atau hak tagih yang timbul dari hubungan hukum pinjam-meminjam uang atau dari kegiatan penyaluran kredit bank tersebut dapat dialihkan kepada pihak ketiga, dengan cara *cessie*. Pengalihan piutang (*cessie*) kepada pihak ketiga menurut Pasal 613 KUH Perdata tersebut dikatakan bahwa *cessie* merupakan suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan dapat dialihkan kepada pihak lain.

c. Penyelesaian

Penyelesaian adalah suatu tindakan atau proses untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu hal. Penyelesaian dapat dilakukan dengan berbagai cara, tergantung pada sifat dan kompleksitas masalah yang dihadapi. Secara umum, penyelesaian dapat diartikan sebagai suatu tindakan atau proses untuk mencapai tujuan atau target yang telah ditetapkan, menghilangkan atau mengatasi suatu masalah. Penyelesaian dapat dilakukan secara mandiri atau dengan melibatkan orang lain. Selain itu, penyelesaian juga dapat dilakukan secara non-legitasi dan legitasi.

Penyelesaian dalam hal ini, adalah penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi dapat dilakukan melalui non-legitasi dengan metode,

seperti Penjadwalan ulang (*Rescheduling*), Mengubah persyaratan kredit (*Reconditioning*), Menggabungkan beberapa metode tersebut (*Restructuring*). Bank perlu melakukan penyelamatan ini agar tidak menimbulkan kerugian bagi kreditur dan sebelum dilakukan secara litigasi. Penyelamatan kredit secara litigasi adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur hukum. Upaya penyelesaian kredit bermasalah / kredit dilakukan melalui secara gugatan perdata atau lelang penjualan agunan kredit secara paksa oleh kreditur untuk melunasi sisa kredit.

d. Kredit Bermasalah

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan kredit bermasalah atau *non-performing loan* (NPL) adalah situasi dimana debitur mengalami kesulitan atau ketidakmampuan dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan atau melunasi pinjaman yang telah diterimanya dari pemberi pinjaman, baik bank maupun lembaga keuangan lainnya. Kredit bermasalah dapat dikategorikan berdasarkan tingkat keparahannya.

Berdasarkan ketentuan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR, tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif (kredit) dinilai berdasarkan tiga kriteria, yaitu berdasarkan

prospek usaha, kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas debitur dan kemampuan membayar. Kredit bermasalah merupakan kredit yang digolongkan terhadap kredit bermasalah yang ditentukan dari kualitas kredit yang terdiri atas 5 kategori atau dikenal dengan sebutan kolektibilitas. Kolektibilitas terbaik diberi angka 1 (satu) artinya kredit lancar, kemudian berturut-turut kolektibilitas menurun menjadi kategori 2 (dua) artinya dalam perhatian khusus, 3 (tiga) artinya kurang lancar, 4 (empat) artinya diragukan dan 5 (lima) artinya macet. Kredit dengan kolektibilitas 1 (satu) dan 2 (dua) dikategorikan sebagai kredit lancar. Sedangkan kredit dengan kolektibilitas 3 (tiga) sampai 4 (empat) kredit bermasalah dan dengan 5 (lima) dikategorikan sebagai kredit macet atau *Non-Performing Loan* (NPL).

Adapun yang dimaksud kredit bermasalah dalam penelitian ini adalah kredit bermasalah rumah bersubsidi dalam keadaan pembayaran angsuran bunga atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh debitur atau nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Hal ini disebabkan kegagalan pihak debitur dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

e. Rumah Bersubsidi

Rumah bersubsidi adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mendapat bantuan dan atau kemudahan untuk perolehan rumah bagi

masyarakat dibangun dengan harga terjangkau, jangka waktu panjang, mendapatkan subsidi dari pemerintah melalui Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).

Menurut Peraturan Menteri PUPR Rumah Bersubsidi Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyebutkan bahwa kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional. Rumah bersubsidi dalam penelitian ini salah satunya adalah Rumah Subsidi berdasarkan KPR bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk (BTN) yang tidak terdaftar HT.

G. Metode Penelitian

Metode (*method*) berfungsi untuk memberikan pedoman tentang tata cara mempelajari, menganalisa, dan memahami terhadap permasalahan yang akan diteliti atau dihadapi. Selain itu metode secara harfiah berarti cara, metode (metodologi) berasal dari bahasa Yunani yaitu "*metodos*" dan "*logos*". Kata "*metodos*" terdiri dari dua suku kata yaitu "*metha*" yang berarti melalui atau melewati dan "*hodos*" yang berarti jalan atau cara. Metode berarti suatu jalan yang dilalui untuk mencapai tujuan dan "*Logos*" artinya ilmu. Metodologi adalah suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan-peraturan suatu metode.

Dengan kata lain disebut sebagai jalan atau cara, prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis. Selain itu metodologi merupakan pengkajian dari peraturan-peraturan yang terdapat dalam metode ilmiah dan secara filsafati termasuk dalam apa yang disebut epistemologi yang merupakan pembahasan mengenai bagaimana caranya mendapatkan pengetahuan.⁵²

Kata penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu "research" yang berasal dari kata "re", yang berarti kembali dan "to search", yang berarti mencari. Secara logawiyah *research* berarti mencari kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan atau isu dalam penelitian ini. Adapun penelitian menurut H. Abdurrahmat Fathoni menyebutkan, bahwa penelitian adalah sebagai pencarian pengetahuan dan pemberian arti yang terus menerus terhadap sesuatu.⁵³

Sedangkan Soerjono Soekanto mengatakan, bahwa penelitian adalah kegiatan ilmiah didasarkan pada metode, dilakukan dengan sistematis dan konsisten, bertujuan untuk mengungkap kebenaran dengan jalan menganalisisnya.⁵⁴ Menurut Beni Ahmad Saebani menyebutkan, bahwa penelitian merupakan suatu proses, rangkaian, langkah yang dilakukan secara

⁵² Husaini usman dan Purnomo Setiady Akbar, 1996, *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 42.

⁵³ H. Abdurrahmat Fathoni, 2006, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 9.

⁵⁴ Zainuddin Ali, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 18.

terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah atau jawaban terhadap pertanyaan tertentu.⁵⁵

Dari uraian tersebut maka, adapun yang dimaksud dengan metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan, suatu pengetahuan tertentu sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.⁵⁶ Sedangkan cara ilmiah adalah cara dan sekaligus proses berlangsungnya kegiatan membangun ilmu dari pengetahuan-pengetahuan yang masih bersifat pra-ilmiah, yang dilakukan secara sistematis dan mengikuti asas pengaturan procedural teknik-normatif, sehingga memenuhi persyaratan kesahihan atau kesahan keilmuan, yang lazim juga disebut memenuhi validitas ilmiah atau secara ilmiah dapat dipertanggungjawabkan.⁵⁷ Dengan demikian cara ilmiah didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yang bersifat rasional, nomatif dan sistematis. Rasional berarti kegiatan penelitian itu dilakukan dengan cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati secara oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan. Normatif artinya sebagai sikap yang berpegang teguh terhadap norma dan aturan-aturan yang berlaku. Sistematis artinya, proses yang dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.⁵⁸

Secara umum penelitian bertujuan untuk menemukan, mengembangkan,

⁵⁵ Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hlm.18.

⁵⁶ Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, CV Alfabeta, Bandung, hlm. 5

⁵⁷ I Made Dira Swantara, 2015, *Filsafat Ilmu*, Program Studi Magister Kimia Terapan Program Pascasarjana Universitas Udayana Bali, hlm. 10.

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 2.

dan menguji pengetahuan serta untuk memperkuat, membina, dan mengembangkan ilmu pengetahuan manusia. Oleh karena itu, setiap penelitian harus dirancang dengan menggunakan konsep hukum untuk menjawab permasalahan, mencari kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum, dan berkontribusi pada pengembangan hukum di masa depan. Hal ini dapat dicapai dengan menetapkan beberapa tujuan penelitian, yaitu melalui:

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Pendekatan diartikan sebagai usaha yang dilakukan dalam aktivitas penelitian dalam mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode yang digunakan untuk menjawab masalah penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif.⁵⁹

Pada penelitian hukum normatif, data yang diperlukan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari objek penelitian, tetapi diperoleh dari berbagai sumber, seperti studi pustaka, dokumen, arsip, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, bahan-bahan hukum yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum berupa ajaran atau doktrin hukum, teori hukum, pendapat hukum, serta

⁵⁹ Menurut Sidharta menyebutkan bahwa kegiatan yuridis normatif menyangkut kegiatan menginventarisasi, memaparkan, menginterpretasi, dan mensistematisasi dan juga mengevaluasi keseluruhan hukum positif yang berlaku dalam suatu masyarakat atau negara tertentu dengan bersaranakan konsep- konsep (pengertian-pengertian), kategori-kategori, teori-teori, klasifikasi-klasifikasi, dan metode- metode yang dibentuk dan dikembangkan khusus untuk melakukan semua kegiatan tersebut yang keseluruhan kegiatannya itu diarahkan untuk mempersiapkan upaya menemukan penyelesaian yuridis terhadap masalah hukum (mikro maupun makro) yang mungkin terjadi didalam masyarakat. Jadi, ilmu hukum secara langsung terarah untuk menawarkan alternatif penyelesaian yuridis terhadap masalah hukum konkret. Alternatif penyelesaian yang ditawarkan itu dirumuskan dalam bentuk sebuah putusan hukum yang disebut dengan proposisi hukum. Lihat, Shidarta, dkk, 2009, *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 142.

ulasan hukum.⁶⁰ Selain pendekatan yuridis normatif, penelitian ini menggabungkan dengan pendekatan sosiolegal, yaitu pendekatan terhadap hukum, proses hukum, maupun sistem hukum. Dalam hal ini tidak sebatas teks, melainkan pula pendalaman yang mencakup segala proses, dalam ‘*law making*’ (pembentukan hukum) hingga ‘*implementation of law*’ (bekerjanya hukum).⁶¹

Pendekatan sosiolegal adalah pendekatan interdisipliner yang bertujuan untuk menggabungkan semua aspek dari perspektif disiplin ilmu, seperti ilmu sosial dan ilmu hukum, menjadi satu pendekatan yang komprehensif. Pendekatan ini mengintegrasikan pengetahuan dari berbagai bidang sebagai upaya untuk memahami masalah secara mendalam. Pendekatan ini tidak hanya berfokus pada norma-norma atau doktrin hukum terkait, melainkan juga mempertimbangkan konteks norma tersebut dan bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik kehidupan sehari-hari. Pendekatan ini, yang bersifat kombinitif, diharapkan dapat memperkuat usaha dalam mencari kebenaran, menjelajahi masalah yang dihadapi, dan memberikan ruang untuk pendekatan yang lebih kreatif yang tidak terikat pada batasan tertentu.⁶²

Penelitian ini bersifat preskriptif. Preskriptif adalah penelitian ini tidak

⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 81.

⁶¹ Herlambang P. Wiratraman, *Dalam penelitian sosio-legal dan konsekuensi metodologisnya*, Center of Human Rights Law Studies (HRLS), Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Lihat, Sulistyowati Irianto dkk, 2012, *Kajian Sosiolegal Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Pustaka Larasan, Jakarta, hlm. 3-5.

⁶² Reza Banakar dan Max Travers, 2005, *Law Sociology and Method* dalam Reza Banakar & Max Travers (ed), *Theory and Method in Socio-Legal Research*, Hart Publishing Oxford and Portland Oregon, Onati, hlm 1-26.

hanya mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, akan tetapi mencakup norma-norma hukum sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada (*das sein*), selain itu untuk menentukan apa yang seharusnya (*das sollen*).⁶³ Oleh karena itu, hasil penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis dan untuk menjawab permasalahan hukum terkait penggunaan akta *cessie*, perlindungan hukum bagi *cessionaris* dan rekonstruksi hukum *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi, terutama yang tidak terdaftar hak tanggungan..

2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian terbagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu:

a. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dapat diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*).⁶⁴ Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa jenis, yaitu peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, putusan-putusan hakim, dan perjanjian.⁶⁵

⁶³ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 93.

⁶⁴ Penelitian perpustakaan adalah metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Lihat, Metika Zed, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 3.

⁶⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Loc. Cit.*, hlm. 181.

Bahan hukum primer memiliki karakteristik sebagai sumber hukum yang bersifat autoritatif artinya, bahwa bahan yang digunakan memiliki otoritas dan kekuatan hukum yang tinggi. Dalam penelitian peraturan perundang-undangan menjadi fokus utama, dan mereka diurutkan berdasarkan hierarki hukum sesuai dengan relevansinya terhadap penelitian ini.⁶⁶ Adapun bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini, seperti:

- 
- UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

⁶⁶ *Ibid.*, hlm, 141.

- Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perbankan.
- Perjanjian Kredit (PK) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kreditur dan Debitur dibawah No. 00039-01-02-032556-2, yang bersamaan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) atas nama Debitur.
- Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 63, dan Pengalihan hak Tagih (*cessie*) Nomor 64, keduanya dibuat pada tanggal 23 April 2016 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Debitur.
- Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr dan Putusan Nomor 59/PDT.G /2017/PT.PBR.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium yang berkaitan dengan topik penelitian.⁶⁷

Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berupa buku-buku rujukan yang relevan, hasil karya tulis

⁶⁷ Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, hlm. 295.

ilmiah, dan berbagai makalah yang berkaitan dengan rumudan masalah penelitian, yaitu terdiri dari:

- Buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan topik penulisan.
- Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penulisan.
- Pendapat para ahli yang berkaitan dengan topik penulisan.
- Artikel atau tulisan para ahli.
- Sumber elektronik yang membahas permasalahan terkait.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari kamus mumu/bahasa dan ensiklopedia, surat kabar, artikel, dan internet.⁶⁸

b. Penelitian Lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan dilaksanakan di Kota Pekanbaru bertujuan untuk menambah kelengkapan data dari studi kepustakaan atau data sekunder yang berkenaan penggunaan akta *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi, untuk mengetahui secara langsung secara sebelum akta *cessie* dibuat, pada saat dan setelah akta *cessie* dibuat. Oleh karena itu, penelitian lapangan ini dilakukan sekedar hanya untuk memperkuat data kepustakaan sehingga keberadaannya tidak merubah tripologi penelitian ini sebagai penelitian hukum normatif. Penelitian ini

⁶⁸ *Ibid.*,

dilakukan untuk memusatkan kemana arah penelitiannya, dengan menggunakan jenis penelitian deskriptif dan pendekatan kualitatif.⁶⁹ Pada penelitian lapangan pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode pengamatan (*observasi*) dan wawancara. Pengamatan dilakukan dengan mengamati secara langsung objek penelitian di lapangan, guna untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Wawancara dilakukan kepada :

- 
- a. K (Pakar Bank) : DR. Khalaidin, SH, MH. Pakar Hukum Perbankan dan Pejabat Lelang Kelas II.
 - b. NH (Ahli Hukum/Notaris): Agustina Dermawati, S.H., M.Kn., Pembuat Akta Cessie.
 - c. KD (Kuasa/Debitur) : M. Nepos, SH. Debitur Bank BTN
 - d. BPN (Badan Pertanah Nasional Kota Pekanbaru: Andrias, SH, MH), Kasi Balik Nama
 - e. PH (Pakar Hukum/Akademisi): Beni Sukri, S.H., M.H.
 - f. PHB (Praktisi Hukum Berpengalaman): Khairul Azwar Anas, S.H., M.H.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan (*library research*) merupakan metode penelitian

⁶⁹ Penelitian deskriptif kualitatif yaitu suatu penelitian yang menilai dan mengungkapkan permasalahan mengenai apa adanya sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan. Lihat. Aris Fuad, Kandung Sapto Nugroho, 2014, *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 29.

yang dilakukan dengan memeriksa dan menganalisis data sekunder, termasuk pendapat-pendapat dan tulisan-tulisan dari para ahli atau pihak lain, baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data yang terekam dalam naskah resmi yang relevan dengan objek penelitian. Melalui studi dokumen ini, bahan hukum primer, sekunder, dan tertier dapat dikumpulkan. M. Nazir menjelaskan bahwa studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan penelaahan terhadap berbagai sumber seperti buku, literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang memiliki relevansi dengan masalah yang sedang diteliti.⁷⁰

b. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan guna memperoleh beberapa berkas melalui pencarian informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku, notulen, transkrip, catatan, masalah dan sebagainya yang diperlukan untuk dijadikan bahan analisis.⁷¹ Menurut Peter Mahmud Marzuki menjelaskan, bahwa studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan *content analysis*. Dengan kata lain teknik studi dokumen ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun

⁷⁰ Muhammad Nasir, 2013, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 111.

⁷¹ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hlm. 148.

elektronik yang berhubungan dengan isu hukum yang dihadapi.⁷²

c. Pengumpulan Data Primer

Teknik pengumpulan data primer dalam mendukung data sekunder adalah metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung dari sumber yang asli (narasumber). Pengumpulan data primer ini dilakukan untuk dapat memberikan data yang lebih spesifik, relevan, dan sesuai dengan kebutuhan penelitian, serta digunakan untuk memvalidasi atau melengkapi data sekunder yang telah ada. Teknik ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang belum dikumpulkan sebelumnya atau data yang spesifik guna mendapatkan informasi yang lebih mendalam dan akurat mengenai suatu fenomena yang sedang diteliti. Dalam pengumpulan data primer, dilakukan observasi dan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dengan pengalihan hak tagih (*cessie*) kredit macet rumah bersubsidi. Pihak-pihak tersebut adalah:

- a. Informasi Kreditur selaku *cedent* yang mengalihkan hak tagih. Dijelaskan Ahli Hukum Perbankan dan Pejabat Lelang Kelas II (Konsultan Perbankan), satu orang.
- b. Notaris yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 63 dan Pengalihan Hak Tagih (*Cessie*) Nomor 64. Kedua akta tersebut dibuat pada tanggal 23 April 2016 antara *cedent* (BTN) dengan *cessionaris* (orang perorangan/pribadi), satu orang.

⁷² Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 35.

- c. Penggugat/Tergugat (melalui kuasa hukumnya) yang memenangkan gugatan di Pengadilan Negeri Pangkalpinang dengan Nomor Perkara 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr, tanggal 20 Juli 2016. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan Nomor Perkara 59/Pdt.G/2017/PT.BPR, tanggal 9 November 2016.
- d. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pekanbaru (Kasi Balik Nama) satu orang yang melakukan balik nama sertipikat berdasarkan putusan pengadilan tersebut.
- e. Pakar Hukum atau Akademisi Dosen Unipersitas Persada Bunda Pekanbaru, satu orang.
- f. Praktisi Hukum Berpengalaman yang akti beracara di budang hukum perdata, satu orang.

4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Pengolahan data adalah suatu proses yang melibatkan transformasi data sekunder dan data primer yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan lapangan. Data tersebut diolah agar menjadi format yang lebih tersusun dan dapat dimengerti dengan lebih mudah. Langkah ini kemudian dievaluasi dan dianalisis sesuai dengan ketentuan hukum positif tertulis yang berlaku. Proses ini juga melibatkan penerapan data pada situasi konkret atau peristiwa tertentu.⁷³ Kemudian data tersebut tersebut dianalisis secara kualitatif, artinya menganalisis data didasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar,

⁷³ Ulber Silalahi, 2012, *Metode Penelitian Sosial*, Refika Aditama, Bandung, hlm.

atau pandangan peneliti sendiri.⁷⁴ Dari hasil penelitian yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan dan lapangan tersebut, kemudian disusun secara sistematis sehingga hasil penelitian yang diperoleh memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai asas-asas hukum dan norma-norma hukum yang berlaku terhadap penelitian yang dilakukan. Atas dasar analisis data ini maka tahap selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dilakukan menggunakan metode induktif, yaitu penarikan kesimpulan diawali dari hal-hal yang bersifat khusus menuju kepada hal-hal yang bersifat umum.



⁷⁴ Peraturan Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Nomor 2 Tahun 2012 tentang *Pedoman Penelitian Dan Penulisan Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, (Padang: Program Doktor Ilmu Hukum, 2012/2013), hlm. 11.