

**TESIS**

**CESSIE DALAM KREDIT PEMILIKAN PERUMAHAN  
(KPR) DI KOTA PALANGKA RAYA**



**Disusun oleh**

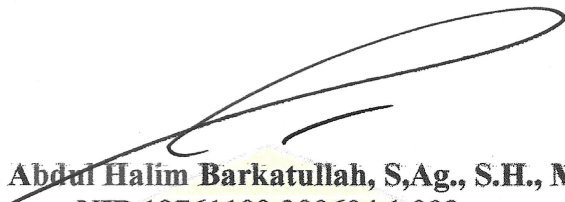
**YEHEZKIEL ALDRI PRATAMA**

**NIM. 2020216310002**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN,  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2024**


Tesis ini  
telah diperiksa dan disetujui  
pada Tanggal .....

**PEMBIMBING UTAMA**



**Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum**  
NIP 19761109 200604 1 003

**PEMBIMBING PENDAMPING**





**Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.**  
NIP 19670914 199303 1 003

Diketahui oleh  
Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**  
NIP 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**  
NIP 19750615 200312 1 001

## RINGKASAN

### CESSIE DALAM KREDIT PEMILIKAN PERUMAHAN (KPR) DI KOTA PALANGKA RAYA

Oleh:

Yehezkiel Aldri Pratama<sup>1</sup>, Abdul Halim Barkatullah<sup>2</sup>, H. Rachmadi Usman<sup>3</sup>

Pada kredit perumahan di Kota Palangka Raya terdapat kasus-kasus yang telah dialami oleh para nasabah sebagai debitur dalam perjanjian KPR dengan bank-bank selaku kreditor dimana para debitur melakukan perjanjian kredit dengan bank untuk program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non subsidi. Namun ketika di tengah pelaksanaan perjanjian, debitur mengalami tunggakan dalam membayar cicilan kreditnya sehingga bank (kreditor) mengambil keputusan untuk melakukan cession kepada kreditor baru (cessionaris) tanpa sepengetahuan para debitur dengan mengacu kepada perjanjian KPR (perjanjian baku) antara debitur dan bank yaitu pada Pasal 20 ayat (2) Perjanjian Kredit antara debitur dan bank yang berbunyi “Pihak bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur mengenai pelaksanaan cession kepada pihak lain, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima cession/kreditor baru (cessionaris) menjalankan haknya sebagai kreditor, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya cession ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit”. Maka dengan adanya tindakan cession yang dilakukan oleh pihak bank, membuat debitur merasa keberatan karena debitur merasa tindakan tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuannya.

Tujuan dari penelitian tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan terhadap cession dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palangka Raya, dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palangka Raya.

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan (*library research*). Tipe dari penelitian ini adalah pembaharuan hukum (*law reform*) berkenaan dengan cession sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Penelitian ini ditunjang dengan penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait yakni bank yang menyelenggarakan program KPR dalam hal ini Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Palangka Raya dan Bank Pembangunan Kalteng Cabang Palangka Raya, asosiasi perusahaan perumahan (Real Estate Indonesia – REI) Kota Palangka Raya, dan konsumen. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani/diteliti, dan pendekatan konsep (*conceptual*

---

<sup>1</sup> NIM : 2020216310002

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

*approach*) tentang cessie. Penelitian ini bersifat preskriptif analitis yaitu membahas secara menyeluruh, mendalam, dan sistematis mengenai permasalahan yang diteliti dan kemudian dilakukan analisis untuk mencari jawaban (solusi) terhadap permasalahan.

Hasil dari penelitian ini adalah, **pertama**, ketentuan Pasal 613 KUH Perdata tidak mengatur secara jelas dan tegas tentang pengalihan piutang (cessie) karena Pasal ini mengatur secara alternatif bahwa suatu pengalihan piutang (cessie) dapat dilakukan oleh kreditor asli/ kreditor lama (cedent) kepada kreditor pengganti/ kreditor baru (cessionaris) dengan cara cukup memberitahukan kepada debitor perihal cessie tersebut atau alternatif lainnya adalah mendapat persetujuan dan pengakuan dari debitor. Ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dalam pengalihan piutang (cessie) di Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, ditemui adanya kasus dimana pihak kreditor (bank) membuat klausula baku (*standard contract*) dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yakni mencantumkan klausula bahwa pihak bank (kreditor) tidak wajib memberitahukan kepada debitor mengenai pelaksanaan cessie kepada pihak lain, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima cessie/kreditor baru (cessionaris) menjalankan haknya sebagai kreditor, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya cessie ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban debitor sesuai dengan perjanjian kredit. Cessie yang dilakukan terhadap piutang termasuk juga hak jaminan dalam hal KPR ini bentuknya adalah Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan. Dengan demikian maka tidak terpenuhi ketentuan bahwa cessie itu harus mendapat persetujuan dan diakui oleh debitor sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata cessie yang demikian haruslah dinyatakan batal demi hukum (*nietig/ null and void*).

**Kedua**, Berkenaan dengan cessie Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Palangka Raya para debitor (konsumen perumahan) kurang mendapat perlindungan hukum baik dari pihak perbankan (kreditor) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Hal ini terjadi karena Pasal 613 KUH Perdata mengatur bahwa cessie secara alternatif yaitu dapat dilakukan dengan cara kreditor asal/lama (cedent) cukup memberitahukan kepada debitor (cessus) setelah terjadi cessie atau cessie itu harus disetujui dan diakui oleh debitor. Demikian juga halnya dengan Perjanjian Cessie antara kreditor asal/lama (cedent) dengan kreditor baru didalam pasal-pasalnya kurang memberikan perlindungan kepada debitor (cessus) dan hanya menguntungkan kedua belah pihak saja.

Saran dari penulis adalah pertama, ketentuan Pasal 613 KUH Perdata perlu direvisi agar mengatur secara jelas dan tegas mengenai pengalihan piutang (cessie) dan dibuat ketentuan bahwa cessie harus diberitahukan kepada debitor dan mendapat persetujuan debitor. Kedua, untuk menjamin perlindungan hukum bagi para debitor (konsumen perumahan) terhadap cessie yang potensial merugikan debitor karena perbuatan dari kreditor asli/ kreditor lama (cedent) dan/atau kreditor pengganti/ kreditor baru (cessionaris) maka perlu pengawasan yang lebih intensif oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan pemerintah.

## CESSIE DALAM KREDIT PEMILIKAN PERUMAHAN (KPR) DI KOTA PALANGKA RAYA

Oleh:

Yehezkiel Aldri Pratama<sup>4</sup>, Abdul Halim Barkatullah<sup>5</sup>, H. Rachmadi Usman<sup>6</sup>  
Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, 136 hlm

### ABSTRAK

Kata kunci : Cessie, Kredit Pemilikan Perumahan (KPR), Kota Palangka Raya

Tujuan dari penelitian tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan terhadap cessie dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palangka Raya, dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap debitor dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palangka Raya. Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan (*library research*). Tipe dari penelitian ini adalah pembaharuan hukum (*law reform*), berkenaan dengan cessie sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Penelitian ini ditunjang dengan penelitian lapangan (*field research*) melalui wawancara (*interview*). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Penelitian ini bersifat preskriptif analitis.

Hasil dari penelitian ini adalah, **pertama**, ketentuan Pasal 613 KUH Perdata tidak mengatur secara jelas dan tegas tentang pengalihan piutang (*cessie*) karena Pasal ini mengatur secara alternatif bahwa suatu pengalihan piutang (*cessie*) dapat dilakukan oleh kreditor asli/ kreditor lama (*cedent*) kepada kreditor pengganti/ kreditor baru (*cessionaris*) dengan cara cukup memberitahukan kepada debitor perihal *cessie* tersebut atau alternatif lainnya adalah mendapat persetujuan dan pengakuan dari debitor. Ketentuan Pasal 613 KUH Perdata dalam pengalihan piutang (*cessie*) di Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, ditemui adanya kasus dimana pihak kreditor (*bank*) membuat klausula baku (*standard contract*) dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata *cessie* yang demikian haruslah dinyatakan batal demi hukum (*nietig/ null and void*). **Kedua**, berkenaan dengan *cessie* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Palangka Raya para debitor (konsumen perumahan) kurang mendapat perlindungan hukum baik dari pihak perbankan (kreditor) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

---

<sup>4</sup> NIM : 2020216310002

<sup>5</sup> Pembimbing Utama

<sup>6</sup> Pembimbing Pendamping

## **CESSIE (ASSIGNMENT) IN HOUSING OWNERSHIP LOAN (KPR) IN IN PALANGKA RAYA MUNICIPALITY**

By:

Yehezkiel Aldri Pratama<sup>7</sup>, Abdul Halim Barkatullah<sup>8</sup>, H. Rachmadi Usman<sup>9</sup>  
Master of Notary Program, Lambung Mangkurat University, 136 pages

### **ABSTRACT**

Keywords: *Cessie (Assignment), Housing Ownership Loan (KPR), Palangka Raya Municipality*

The goals of this research are to study and analyze the provision of cessie (assignment) in Housing Ownership Loan (KPR) Palangka Raya Municipality, and to study and analyze legal protection to the debtor in Housing Ownership Loan in Palangka Raya Municipality. This is normative legal research, focusing on library research. Type of the research is law reform on cessie (assignment) as regulated in Article 613 of Civil Code. This research is supported by field research through interview. The approached used are statute approach and conceptual approach. The characteristic of this research is prescriptive analytical. The results of the research are, *firstly*, the provision of Article 613 of Civil Code does not regulated clearly and expressly on cessie (assignment) because this Article regulates alternatively that a cessie (assignment) can be conducted by original/former creditor (cedent) to substitute/new creditor (cessionaris) by simply notify the debtor on the said cessie (assignment) or other alternative is to get approval and recognition from the debtor. In connection to provision of Article 613 of Civil Code in cessie (assignment) in Palangka Raya Municipality, Central Kalimantan Tengah, cases are found where the creditor (bank) makes standard contract in Housing Ownership Loan (KPR), so in line with the provision of Article 613 of Civil Code such cessie (assignment) must be declared null and void. *Secondly*, with regard to cessie (assignment) in Housing Ownership Loan (KPR) in Palangka Raya, the debtors (housing consumers) get insufficient good legal protection from the banks (creditor) and Financial Services Authority (OJK).

Certified by,

---

<sup>7</sup> Student number : 2020216310002

<sup>8</sup> Supervisor

<sup>9</sup> Co-supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Karya tulis tesis ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua tercinta yaitu:

Drs. Menteng Asmin dan Rin Nansi, S.PAK.

Hanya ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan doa yang bisa saya ucapkan kepada mereka sebagai orang tua saya, yang telah mencurahkan kasih dan sayang kepada saya hingga sekarang ini. Terimakasih selalu member dukungan dan semangat, doa dan perhatian yang selama ini diberikan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini, saya bersyukur mempunyai orang tua seperti kalian yang selama ini telah menyayangi dan sudah membesarkan saya sampai saat ini. Saya akan berusaha untuk membuat kalian bangga.

Hormat Penulis,

Yehezkiel Aldri Pratama Asmin, S.H.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadirat Allah Yang Maha Kuasa, serta atas berkat dan rahmat serta petunjuk-Nya jualah pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “CESSIE DALAM KREDIT PERUMAHAN DI KOTA PALANGKA RAYA”.

Penulis menyadari akan banyaknya kekurangan yang disebabkan keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki, oleh karena itu dengan rasa terima kasih, penulis selalu mengharapkan petunjuk-petunjuk maupun saran-saran yang membangun dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga atas segala bantuan dan partisipasi kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H. M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyusun dan mempertahankan tesis ini;
2. Bapak Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum., selaku dosen Pembimbing Akademik penulis selama menuntut ilmu di Program Pascasarjana Magister Kenotarian, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, dan juga selaku Pembimbing Utama dalam penulisan tesis penulis yang telah sabar untuk mencurahkan waktu dan memberikan bantuan ilmu dalam membimbing dan memberikan pengarahan dalam proses penyelesaian tesis ini;
4. Bapak Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H, selaku Pembimbing Pendamping dalam penulisan tesis penulis yang telah banyak memberikan

bimbingan, telah sabar untuk mencurahkan waktu, memberikan ilmu, arahan dan masukan-masukan sehingga terselesaikannya tesis ini;

5. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Koordinator Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, dan juga banyak memberikan masukan serta saran-saran terhadap penulis selama penulis berkuliah dan dalam proses penyelesaian tesis penulis;
6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen yang telah mendidik dan membekali ilmu pengetahuan selama penulis menimba ilmu di Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
8. Seluruh Staf Administrasi, Staf Bagian Akademik, Staf Bagian Kemahasiswaan, Staf Bagian Umum, Staf Bagian Keuangan, dan Staf Perpustakaan Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
9. Bapak Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div paman penulis yang selalu mengingatkan dan memberikan masukan-masukan bagi penulis ketika dalam proses penyelesaian tesis dan tante penulis Conny Billem yang banyak memberi semangat, dorongan, dan nasihat kepada penulis;
10. Yessika Martalia Agria Wardana Asmin, Imanuel Jaya Perkasa Asmin, Conny Billem Werhan Asmin, Novita Risben Asmin, S.H., M.Kn, Holy Christian Asmin, S.H., M.H., M.Kn., Santa Christina Asmin, S.H., M.Kn., dan John Daniel Asmin, S.H., keluarga penulis yang selalu membantu serta memberikan masukan-masukan kepada penulis semasa menyelesaikan tesis ini.

11. Sahabat Penulis Ladia Novi Tamitasari, S.Pd, M.Pd, Roland Miduk Pardosi, S.E., Andinu Kurnia Manjaputra Wibowo, S.H., Stevan Nathanel Munthe, S.E., Apt. Lauricka Prahesty, S. Farm., yang selalu mengingatkan penulis untuk menyelesaikan tesis ini dan memberikan dukungan moril dalam menyelesaikan proses penyusunan tesis ini.
12. Teman-teman penulis di angkatan 2020 yang telah memberikan semangat dan selalu mendorong penulis menyelesaikan penyusunan tesis ini.
13. Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu hingga terselesaikannya penyusunan penulisan tesis ini.

Banjarmasin, 05 Juli 2024

Penulis,

**Yehezkiel Aldri Pratama Asmin, S.H.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK .....	i
RINGKASAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH .....	v
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	10
D. Keaslian Penelitian .....	11
1. Tinjauan Pustaka.....	15
2. Pengertian, Ruang Lingkup, dan Objek Cessie .....	15
3. Subjek Hukum dalam Cessie .....	21
4. Perjanjian Pada Umumnya .....	23
E. Metode Penelitian .....	44
F. Sistematika Penulisan.....	48
BAB II KETENTUAN TENTANG CESSIE DALAM KREDIT	
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI KOTA PALANGKA RAYA .....	49
A. Tentang Kota Palangka Raya .....	49
B. Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	54

C. Kedudukan dan fungsi Pengembang ( <i>Developer</i> ) Dalam	
Rangka KPR .....	68
D. Cessie Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	
Di Kota Palangka Raya .....	76
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA DEBITOR</b>	
<b>DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI KOTA</b>	
<b>PALANGKA RAYA .....</b>	<b>95</b>
A. Ketentuan Pasal 613 KUH Perdata Kurang Memberikan	
Perlindungan Hukum Terhadap Debitor .....	95
B. Kurangnya Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dalam	
Perjanjian .....	98
C. Akibat Cessie Terhadap Jaminan Hak Tanggungan .....	108
D. Cessie dalam Perspektif Perlindungan Hukum .....	128
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. KESIMPULAN.....	134
B. SARAN.....	135
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	