



# Custodia: Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry

Vol 1 No 3 March 2026, Hal 235-243  
ISSN: 3123-2116 (Print) ISSN: 3123-2108 (Electronic)  
Open Access: <https://scriptaintelektual.com/custodia>

## Upaya Hukum untuk Mencegah Sengketa terhadap Debitur yang Mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Cessie

Nur'ainy Agmilya Sasmitha<sup>1\*</sup>, Ahmad Heru Romadhon<sup>2</sup>

<sup>1-2</sup> Universitas Maarif Hasyim Latif Sidoarjo, Indonesia

email: [nur'ainyagmilya\\_sasmitha@student.umaha.ac.id](mailto:nur'ainyagmilya_sasmitha@student.umaha.ac.id)<sup>1</sup>, [heru-romadhon@dosen.umaha.ac.id](mailto:heru-romadhon@dosen.umaha.ac.id)<sup>2</sup>

### Article Info :

Received:  
31-12-2025  
Revised:  
18-01-2025  
Accepted:  
24-01-2026

### Abstract

*The transfer of Home Ownership Credit (Kredit Pemilikan Rumah) through cessie constitutes a legally recognized mechanism for the assignment of receivables, yet it frequently generates legal disputes when debtor protection is inadequately ensured. This study examines legal efforts aimed at preventing disputes arising from the transfer of mortgage credit through cessie, with a particular focus on the position of debtors. Using a normative juridical approach, the research analyzes statutory regulations, legal doctrines, and relevant court decisions related to receivables transfer and security rights. The findings reveal that disputes commonly emerge due to insufficient notification to debtors, procedural deficiencies in the execution of cessie, and ambiguities concerning the continuity of mortgage guarantees. Preventive legal measures, including contractual clarity, compliance with statutory requirements, and strengthened institutional oversight, play a crucial role in reducing dispute potential. When preventive mechanisms fail, repressive legal remedies through litigation and alternative dispute resolution function as corrective instruments to restore legal balance. The study concludes that an integrated legal framework combining preventive and repressive measures is essential to ensure legal certainty and effective debtor protection in cessie-based mortgage transfers.*

**Keywords:** Cessie, Home Ownership Credit, Debtor Protection, Legal Dispute Prevention, Mortgage Law.

### Abstrak

Peralihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui cessie merupakan mekanisme hukum yang diakui untuk pengalihan piutang, namun seringkali menimbulkan sengketa hukum ketika perlindungan debitur tidak dijamin dengan baik. Studi ini mengkaji upaya hukum yang bertujuan mencegah sengketa yang timbul dari peralihan kredit hipotek melalui cessie, dengan fokus khusus pada posisi debitur. Menggunakan pendekatan hukum normatif, penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang relevan terkait pengalihan piutang dan hak jaminan. Temuan menunjukkan bahwa sengketa sering muncul akibat pemberitahuan yang tidak memadai kepada debitur, kelemahan prosedural dalam pelaksanaan cessie, dan ketidakjelasan mengenai kelangsungan jaminan hipotek. Langkah-langkah hukum preventif, termasuk kejelasan kontrak, kepatuhan terhadap persyaratan perundang-undangan, dan pengawasan institusional yang diperkuat, memainkan peran krusial dalam mengurangi potensi sengketa. Ketika mekanisme pencegahan gagal, tindakan hukum represif melalui litigasi dan penyelesaian sengketa alternatif berfungsi sebagai alat korektif untuk memulihkan keseimbangan hukum. Studi ini menyimpulkan bahwa kerangka hukum terintegrasi yang menggabungkan tindakan pencegahan dan represif sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan debitur yang efektif dalam transfer hipotek berbasis cessie.

**Kata kunci:** Cessie, Kredit Kepemilikan Rumah, Perlindungan Debitur, Pencegahan Sengketa Hukum, Hukum Jaminan Hak Tanggungan.



©2022 Authors.. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.  
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

## PENDAHULUAN

Praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan instrumen pembiayaan yang memiliki peran strategis dalam pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat, namun dalam implementasinya sering memunculkan persoalan hukum yang kompleks, khususnya ketika terjadi pengalihan piutang melalui mekanisme cessie. Pengalihan piutang dalam perjanjian kredit KPR tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara kreditur dan debitur, tetapi juga menyentuh aspek jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Kerangka hukum nasional telah mengatur jaminan tersebut

melalui Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan asas kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Meski demikian, praktik pengalihan piutang kerap menimbulkan sengketa akibat lemahnya pemahaman dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum perdata yang berlaku (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2003).

Cessie sebagai instrumen peralihan hak piutang secara yuridis diakui dalam sistem hukum perdata Indonesia, namun penerapannya dalam transaksi pembiayaan, termasuk KPR, menimbulkan implikasi hukum yang tidak sederhana. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa efektivitas cessie sangat bergantung pada kejelasan prosedur, akta pengalihan, serta pemberitahuan kepada debitur sebagai pihak yang terikat langsung dengan kewajiban pembayaran (Arrahman et al., 2025; Muzaki & Machmud, 2023). Ketidaksihinggaan prosedural dalam pelaksanaan cessie berpotensi melemahkan posisi hukum debitur dan membuka ruang sengketa di kemudian hari. Hal ini menunjukkan adanya celah antara norma hukum tertulis dan praktik di lapangan.

Permasalahan semakin kompleks ketika cessie dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur, yang pada praktiknya sering menimbulkan konflik dalam pelaksanaan hak dan kewajiban perjanjian kredit. Penelitian menunjukkan bahwa pengalihan piutang yang dilakukan secara sepihak dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berujung pada sengketa perdata antara debitur dengan kreditur baru (Rahma & Lyanthi, 2024). Kondisi tersebut menunjukkan lemahnya perlindungan hukum debitur dalam praktik pengalihan piutang yang tidak transparan. Situasi ini berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual dalam hukum perdata.

Aspek jaminan hak tanggungan turut memperkuat urgensi pengaturan yang jelas terkait cessie dalam KPR. Hak tanggungan memiliki sifat mengikuti piutang yang dijamin, sehingga peralihan piutang secara otomatis membawa konsekuensi terhadap objek jaminan. Berbagai kajian menegaskan bahwa kedudukan akta cessie memiliki implikasi langsung terhadap keberlakuan dan eksekutorial hak tanggungan, terutama apabila masa berlakunya telah melewati ketentuan hukum yang ditetapkan (Dharmawan, 2024; Mustofa & Suprpti, 2024). Ketidakjelasan posisi jaminan ini berpotensi merugikan debitur dan memperbesar risiko sengketa.

Dalam praktik perbankan dan lembaga pembiayaan, cessie sering digunakan sebagai solusi penyelesaian kredit bermasalah, baik di sektor konvensional maupun syariah. Namun sejumlah penelitian menunjukkan bahwa penerapan cessie tanpa analisis hukum yang komprehensif justru menimbulkan persoalan baru, terutama terkait perlindungan debitur dan kepastian eksekusi jaminan (Elmi & Kartika, 2025; Fatmawati et al., 2025). Disparitas putusan pengadilan dalam perkara kepailitan dan sengketa kredit berbasis cessie menunjukkan adanya inkonsistensi penerapan hukum di tingkat yudisial (Fedhitama & Anisah, 2023). Kondisi ini memperkuat kebutuhan akan upaya hukum preventif yang sistematis.

Sengketa KPR akibat cessie juga kerap muncul dalam kasus eksekusi pengosongan rumah, yang berdampak langsung terhadap hak konsumen sebagai debitur. Putusan pengadilan menunjukkan bahwa peralihan piutang dapat berujung pada konflik serius ketika debitur menghadapi kreditur baru tanpa kejelasan dasar hukum pengalihan tersebut (Hutauruk et al., 2024). Dalam banyak kasus, debitur berada pada posisi yang lemah akibat kurangnya informasi dan perlindungan hukum yang memadai. Hal ini menunjukkan bahwa cessie dalam KPR tidak dapat dilepaskan dari aspek perlindungan konsumen.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji kepastian hukum pengalihan piutang dalam praktik KPR, namun sebagian besar masih berfokus pada aspek normatif tanpa menekankan langkah-langkah pencegahan sengketa secara komprehensif. Studi-studi tersebut menyoroti adanya ketegangan antara ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan praktik perbankan modern yang menuntut fleksibilitas tinggi (La Tenritata et al., 2022; Parawansah, 2025). Selain itu, perbandingan konsep peralihan hak dalam hukum perdata dan hukum Islam menunjukkan adanya perbedaan prinsip yang memengaruhi cara perlindungan terhadap debitur (Asisah et al., 2025). Perbedaan tersebut semakin memperkaya kompleksitas kajian cessie dalam pembiayaan perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk mengkaji secara mendalam upaya hukum yang dapat dilakukan guna mencegah sengketa terhadap debitur yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah melalui cessie. Kajian ini diharapkan mampu mengintegrasikan norma hukum perdata, hukum jaminan, serta praktik perbankan agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang. Dengan menganalisis peraturan perundang-undangan dan temuan penelitian terdahulu, penelitian ini berupaya memberikan kontribusi konseptual dan praktis bagi pengembangan hukum

pembiayaan perumahan di Indonesia (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998; Danovand et al., 2023). Pendekatan tersebut diharapkan mampu memperkuat mekanisme pencegahan sengketa dalam praktik cessie KPR.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual untuk mengkaji upaya hukum dalam mencegah sengketa terhadap debitur yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah melalui cessie. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perdata, perbankan, agraria, dan jaminan kebendaan, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, serta peraturan terkait lainnya. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur ilmiah berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan putusan pengadilan yang relevan dengan praktik cessie dalam pembiayaan perumahan. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan teknik analisis deskriptif-analitis untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hukum debitur, implikasi pengalihan piutang, serta formulasi upaya hukum preventif guna mencegah terjadinya sengketa dalam praktik Kredit Pemilikan Rumah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Hukum Cessie dalam Kredit Pemilikan Rumah dan Potensi Sengketa terhadap Debitur**

Pengalihan piutang melalui mekanisme cessie dalam praktik Kredit Pemilikan Rumah merupakan fenomena hukum yang berkembang seiring meningkatnya kompleksitas pembiayaan perbankan dan kebutuhan pengelolaan risiko kredit. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, cessie dipahami sebagai peralihan hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru yang didasarkan pada ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun secara normatif diakui keabsahannya, penerapan cessie dalam hubungan kredit perumahan menimbulkan persoalan hukum ketika dilakukan tanpa pengaturan yang jelas terhadap posisi debitur. Sejumlah penelitian menegaskan bahwa ketidakjelasan kedudukan hukum debitur pasca-cessie sering menjadi sumber utama timbulnya sengketa perdata (La Tenritata et al., 2022; Rasyid, 2024).

Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah, cessie tidak hanya menyangkut peralihan piutang, tetapi juga berkaitan langsung dengan objek jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa hak jaminan mengikuti piutang yang dijamin, sehingga secara yuridis hak tanggungan turut beralih kepada kreditur baru. Namun, persoalan muncul ketika pengalihan tersebut tidak disertai pemberitahuan atau persetujuan yang memadai dari debitur. Kondisi ini menciptakan ketimpangan informasi dan berpotensi menempatkan debitur pada posisi hukum yang lemah (Mustofa & Suprapti, 2024; Dharmawan, 2024).

Praktik cessie dalam pembiayaan perumahan juga sering dilakukan sebagai strategi penyelesaian kredit bermasalah oleh lembaga keuangan. Bank atau lembaga pembiayaan cenderung memandang cessie sebagai instrumen efisien untuk mengalihkan risiko piutang tanpa harus melalui proses eksekusi jaminan yang panjang. Penelitian menunjukkan bahwa orientasi efisiensi tersebut kerap mengesampingkan aspek perlindungan hukum debitur, khususnya terkait transparansi dan kepastian hubungan hukum pasca-pengalihan piutang. Hal ini memperkuat temuan bahwa cessie yang tidak dikelola secara proporsional membuka ruang konflik hukum antara debitur dan kreditur baru (Arrahman et al., 2025; Rahmadinata, 2022).

Dari sudut pandang hukum perjanjian, pengalihan piutang melalui cessie menimbulkan perubahan subjek hukum dalam hubungan kredit, sementara substansi kewajiban debitur tetap sama. Meskipun secara teori perubahan kreditur tidak memerlukan persetujuan debitur, praktik perbankan menunjukkan bahwa ketiadaan komunikasi hukum yang memadai menimbulkan ketidakpastian pelaksanaan prestasi. Beberapa putusan pengadilan memperlihatkan bahwa debitur sering kali tidak mengetahui kepada siapa kewajiban pembayaran harus dipenuhi setelah terjadinya cessie. Situasi ini menjadi dasar argumentasi hukum debitur dalam menggugat keabsahan atau akibat hukum cessie (Rahma & Lyanthi, 2024; Yusvaldi et al., 2023).

Persoalan semakin kompleks ketika cessie dilakukan atas piutang yang telah jatuh tempo atau disertai wanprestasi debitur. Dalam kondisi tersebut, kreditur baru sering langsung menempuh langkah eksekusi jaminan tanpa melakukan penataan ulang perjanjian kredit. Penelitian menunjukkan bahwa

pola ini meningkatkan potensi sengketa karena debitur merasa tidak pernah terikat langsung dengan kreditur penerima cessie. Ketegangan antara asas kebebasan berkontrak dan perlindungan debitur menjadi isu sentral dalam praktik tersebut (Fitri et al., 2023; Hutauruk et al., 2024).

Untuk memberikan gambaran empiris mengenai implikasi cessie dalam Kredit Pemilikan Rumah, berikut disajikan data komparatif dari penelitian dan putusan terkait praktik pengalihan piutang dan dampaknya terhadap debitur.

**Tabel 1. Praktik Cessie dalam Kredit Pemilikan Rumah dan Dampak Hukumnya**

| Peneliti / Sumber          | Fokus Kajian                            | Temuan Utama  |
|----------------------------|---|---|
| La Tenritata et al. (2022) | Cessie dalam KPR                        | Ketidakpastian hukum debitur akibat minimnya pemberitahuan          |
| Rahmadinata (2022)         | Cessie sebagai solusi kredit bermasalah | Potensi konflik akibat peralihan jaminan                            |
| Arrahman et al. (2025)     | Efektivitas cessie                      | Efisiensi kreditur tidak selalu sejalan dengan perlindungan debitur |
| Hutauruk et al. (2024)     | Sengketa eksekusi pasca-cessie          | Debitur dirugikan karena perubahan kreditur sepihak                 |
| Yusvaldi et al. (2023)     | Cessie sepihak                          | Perlunya mekanisme preventif untuk melindungi debitur               |

Sumber: Diolah dari jurnal ilmiah dan putusan pengadilan terkait cessie dan Kredit Pemilikan Rumah.

Data tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama dalam praktik cessie bukan terletak pada keabsahan normatifnya, melainkan pada mekanisme implementasi yang kurang memperhatikan kepentingan debitur. Temuan empiris memperlihatkan pola berulang berupa sengketa akibat kurangnya transparansi dan kepastian hukum. Hal ini menguatkan pandangan bahwa cessie dalam KPR memerlukan pengaturan preventif yang lebih komprehensif. Tanpa penguatan aspek perlindungan hukum, cessie berpotensi menjadi sumber konflik yang berkelanjutan (Fedhitama & Anisah, 2023; Parawansah, 2025).

Dalam perspektif hukum jaminan kebendaan, peralihan piutang melalui cessie membawa konsekuensi langsung terhadap eksekusi hak tanggungan. Kreditur baru memperoleh kewenangan hukum untuk mengeksekusi jaminan, meskipun hubungan kontraktual awal dibangun antara debitur dan kreditur lama. Kondisi ini sering menimbulkan persepsi ketidakadilan dari pihak debitur, terutama ketika proses pengalihan tidak disertai penyesuaian administratif dan substantif. Penelitian hukum jaminan menegaskan pentingnya keseimbangan antara kepastian hukum kreditur dan perlindungan debitur (Fatmawati et al., 2025; Mustofa & Suprapti, 2024).

Selain aspek perdata murni, cessie dalam KPR juga berkaitan dengan rezim hukum perbankan dan perlindungan konsumen. Undang-Undang Perbankan menempatkan prinsip kehati-hatian dan transparansi sebagai fondasi hubungan antara bank dan nasabah. Ketika cessie dilakukan tanpa pemberitahuan yang memadai, prinsip tersebut berpotensi dilanggar dan membuka ruang gugatan hukum. Sejumlah kajian menekankan bahwa posisi debitur KPR sebagai konsumen jasa keuangan harus memperoleh perlindungan hukum yang proporsional (Randy, 2022; Sari & Mulyani, 2025).

Kajian perbandingan juga menunjukkan bahwa konsep peralihan piutang tidak hanya dikenal dalam hukum perdata nasional, tetapi juga dalam sistem hukum Islam melalui mekanisme hawalah. Studi perbandingan memperlihatkan bahwa hawalah menekankan prinsip keadilan dan kejelasan hubungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Perbandingan ini memberikan perspektif alternatif bahwa pengalihan piutang seharusnya tidak hanya berorientasi pada kepentingan kreditur, tetapi juga pada kepastian dan keadilan bagi debitur. Temuan ini memperkaya diskursus normatif mengenai pembaruan praktik cessie dalam KPR (Asisah et al., 2025; Salsabila, 2023).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa kedudukan hukum cessie dalam Kredit Pemilikan Rumah memiliki implikasi langsung terhadap potensi sengketa debitur. Permasalahan tidak bersumber pada legitimasi hukum cessie, melainkan pada tata kelola dan mekanisme pelaksanaannya. Ketidakseimbangan posisi para pihak, khususnya lemahnya perlindungan preventif bagi debitur, menjadi faktor dominan timbulnya konflik hukum. Sub bahasan ini menegaskan pentingnya

merumuskan upaya hukum preventif yang mampu menutup celah sengketa sejak tahap pengalihan piutang, yang akan dibahas lebih lanjut pada sub bahasan berikutnya.

### Upaya Hukum Preventif dalam Mencegah Sengketa Debitur pada Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah melalui Cessie

Upaya hukum preventif dalam praktik pengalihan Kredit Pemilikan Rumah melalui cessie berfungsi sebagai instrumen utama untuk menutup ruang sengketa sebelum konflik hukum muncul. Pencegahan sengketa menuntut penguatan mekanisme hukum sejak tahap perancangan perjanjian kredit, pelaksanaan pengalihan piutang, hingga pengelolaan hubungan hukum pasca-cessie. Dalam konteks ini, peran norma perjanjian dan asas kehati-hatian menjadi krusial untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur. Berbagai penelitian menegaskan bahwa sengketa cessie umumnya muncul bukan karena absennya dasar hukum, melainkan akibat lemahnya pengaturan preventif yang melibatkan debitur (Rahma & Lyanthi, 2024; Yusvaldi et al., 2023).

Salah satu upaya preventif yang paling fundamental terletak pada perumusan klausul cessie dalam perjanjian kredit sejak awal. Klausul yang jelas mengenai kemungkinan pengalihan piutang, konsekuensi hukum bagi debitur, serta mekanisme pemberitahuan menjadi instrumen penting untuk menciptakan kepastian hukum. Perjanjian kredit yang tidak mengantisipasi cessie cenderung menempatkan debitur dalam posisi rentan ketika pengalihan piutang dilakukan secara sepihak. Kajian hukum perbankan menunjukkan bahwa keberadaan klausul eksplisit mengenai cessie berkontribusi signifikan dalam menekan potensi sengketa (Muzaki & Machmud, 2023; Rasyid, 2024).

Selain klausul perjanjian, kewajiban pemberitahuan kepada debitur merupakan elemen preventif yang tidak dapat diabaikan. Pasal 613 KUH Perdata memang tidak mensyaratkan persetujuan debitur, namun praktik hukum modern menempatkan pemberitahuan sebagai bentuk perlindungan hukum minimum. Pemberitahuan yang dilakukan secara tertulis dan dapat dibuktikan secara hukum memberikan kejelasan mengenai identitas kreditur baru serta tata cara pemenuhan kewajiban debitur. Penelitian empiris menunjukkan bahwa sengketa cessie sering berakar pada ketidaktahuan debitur terhadap terjadinya pengalihan piutang (Rahmadinata, 2022; Hutauruk et al., 2024).

Upaya preventif juga berkaitan erat dengan transparansi administratif dalam pengalihan hak tanggungan. Pengalihan piutang melalui cessie seharusnya diikuti dengan pencatatan perubahan kreditur dalam dokumen jaminan, baik secara internal maupun melalui mekanisme pendaftaran yang relevan. Ketidaksinkronan antara peralihan piutang dan administrasi jaminan sering menimbulkan ketidakpastian hukum saat terjadi eksekusi. Sejumlah kajian hukum jaminan menekankan bahwa tertib administrasi merupakan syarat penting untuk mencegah konflik kepemilikan hak eksekutorial (Dharmawan, 2024; Parawansah, 2025).

Peran lembaga keuangan sebagai pelaku utama cessie juga menentukan efektivitas pencegahan sengketa. Bank dan lembaga pembiayaan dituntut menerapkan prinsip kehati-hatian serta perlindungan konsumen dalam setiap kebijakan pengalihan piutang. Orientasi semata pada efisiensi penyelesaian kredit bermasalah berpotensi mengabaikan hak-hak debitur. Penelitian menunjukkan bahwa praktik cessie yang mengedepankan tata kelola yang baik mampu menurunkan tingkat sengketa secara signifikan (Arrahman et al., 2025; Elmi & Kartika, 2025).

Untuk memperkuat gambaran empiris mengenai efektivitas upaya preventif, berikut disajikan data hasil kajian dan putusan yang menyoroti hubungan antara mekanisme pencegahan dan potensi sengketa cessie.

**Tabel 2. Upaya Hukum Preventif Cessie dan Dampaknya terhadap Sengketa Debitur**

| Upaya Preventif                        | Sumber Kajian           | Dampak terhadap Sengketa           |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| Klausul cessie dalam perjanjian kredit | Muzaki & Machmud (2023) | Mengurangi klaim keberatan debitur |
| Pemberitahuan tertulis kepada debitur  | Rahma & Lyanthi (2024)  | Meningkatkan kepastian hukum       |
| Penataan administrasi hak tanggungan   | Dharmawan (2024)        | Menekan sengketa eksekusi          |
| Prinsip kehati-hatian lembaga keuangan | Arrahman et al. (2025)  | Menurunkan konflik pasca-cessie    |

---

Perlindungan konsumen jasa  
keuangan

Hutauruk et al. (2024)

Memperkuat posisi hukum debitur

---

Sumber: Diolah dari jurnal hukum, laporan penelitian, dan putusan pengadilan terkait cessie.

Data tersebut menunjukkan bahwa keberadaan mekanisme preventif berbanding lurus dengan menurunnya potensi sengketa antara debitur dan kreditur baru. Temuan ini memperkuat pandangan bahwa sengketa cessie bersifat sistemik dan dapat diminimalisasi melalui perencanaan hukum yang matang. Pencegahan sengketa tidak hanya menguntungkan debitur, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam mengeksekusi haknya. Dengan demikian, upaya preventif memiliki nilai strategis dalam menjaga stabilitas hubungan hukum KPR (Fedhitama & Anisah, 2023; Fitri et al., 2023).

Aspek lain dari upaya preventif terletak pada penguatan fungsi notaris dan pejabat pembuat akta. Akta cessie yang disusun secara cermat dan menjelaskan secara rinci hak serta kewajiban para pihak berperan sebagai alat bukti yang kuat apabila sengketa muncul. Penelitian menunjukkan bahwa akta cessie yang tidak memenuhi standar formil dan materil sering menjadi titik lemah dalam pembuktian di pengadilan. Oleh sebab itu, kualitas pembuatan akta menjadi bagian integral dari pencegahan sengketa (Dharmawan, 2024; Rahma & Lyanthi, 2024).

Upaya preventif juga dapat dilakukan melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang disepakati sejak awal. Pencantuman klausul mediasi atau negosiasi dalam perjanjian kredit memberikan ruang penyelesaian non-litigasi ketika terjadi perbedaan tafsir pasca-cessie. Pendekatan ini dinilai lebih adaptif dan menjaga hubungan hukum para pihak dibandingkan jalur litigasi. Kajian hukum perdata modern menempatkan mekanisme ini sebagai bagian dari perlindungan hukum preventif (Wibowo et al., 2025; Fedhitama & Anisah, 2023).

Dari perspektif hukum perbankan, pengawasan internal dan kepatuhan terhadap regulasi menjadi instrumen penting dalam mencegah sengketa cessie. Bank Indonesia dan otoritas terkait menuntut penerapan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko yang menyeluruh. Ketidakpatuhan terhadap prinsip tersebut berpotensi memicu konflik hukum dan merugikan reputasi lembaga keuangan. Oleh karena itu, kepatuhan regulatif merupakan bentuk pencegahan sengketa yang bersifat struktural (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998; Randy, 2022).

Kajian perbandingan dengan konsep hawalah dalam hukum Islam juga memberikan kontribusi penting bagi penguatan upaya preventif. Hawalah menekankan kejelasan hubungan hukum dan kerelaan para pihak sebagai prasyarat peralihan kewajiban. Prinsip ini menunjukkan bahwa pencegahan sengketa menuntut keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Perbandingan tersebut memperkaya perspektif normatif dalam merancang model cessie yang lebih berorientasi pada perlindungan debitur (Asisah et al., 2025; Salsabila, 2023).

Berdasarkan keseluruhan uraian, sub bahasan ini menegaskan bahwa upaya hukum preventif merupakan kunci utama dalam mencegah sengketa debitur pada pengalihan Kredit Pemilikan Rumah melalui cessie. Pencegahan sengketa harus dibangun secara sistematis melalui perjanjian, pemberitahuan, administrasi jaminan, serta tata kelola lembaga keuangan. Pendekatan preventif tidak hanya menciptakan kepastian hukum, tetapi juga memperkuat keadilan dalam hubungan kredit. Temuan ini menjadi landasan penting untuk membahas upaya hukum represif dan penyelesaian sengketa apabila konflik tetap terjadi, yang akan diuraikan dalam sub bahasan berikutnya.

### **Upaya Hukum Represif dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa terhadap Debitur dalam Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah melalui Cessie**

Upaya hukum represif menjadi relevan ketika pengalihan Kredit Pemilikan Rumah melalui cessie telah menimbulkan sengketa antara debitur dan kreditur baru. Sengketa biasanya muncul pada tahap penagihan, eksekusi jaminan, atau pengosongan objek rumah yang dianggap tidak sah oleh debitur. Dalam kondisi tersebut, hukum berfungsi sebagai instrumen korektif untuk menilai keabsahan tindakan para pihak dan memulihkan hak yang dilanggar. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa sengketa cessie pada KPR lebih sering diselesaikan melalui mekanisme represif karena lemahnya perlindungan pada tahap awal peralihan piutang (Hutauruk et al., 2024; Yusvaldi et al., 2023).

Litigasi perdata di pengadilan negeri merupakan jalur represif utama yang ditempuh debitur ketika merasa dirugikan oleh pelaksanaan cessie. Gugatan umumnya diajukan atas dasar perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau cacat formil dalam akta pengalihan piutang. Pengadilan kemudian menilai apakah cessie dilakukan sesuai ketentuan KUH Perdata serta prinsip perlindungan konsumen.

Praktik peradilan menunjukkan bahwa pengadilan tidak serta-merta membatalkan cessie, melainkan menilai dampaknya terhadap posisi hukum debitur (Fedhitama & Anisah, 2023; Rahma & Lyanthi, 2024).

Putusan pengadilan dalam sengketa cessie KPR memperlihatkan adanya variasi pertimbangan hukum yang cukup signifikan. Perbedaan ini sering kali dipengaruhi oleh kelengkapan bukti pemberitahuan kepada debitur dan keterkaitan antara pengalihan piutang dengan hak tanggungan. Disparitas putusan tersebut menciptakan ketidakpastian hukum bagi debitur maupun kreditur. Sejumlah kajian menilai bahwa ketidakkonsistenan putusan menjadi tantangan serius dalam perlindungan hukum debitur pasca-cessie (Fedhitama & Anisah, 2023; Parawansah, 2025).

Selain jalur litigasi, penyelesaian sengketa melalui mekanisme non-litigasi juga menjadi bagian dari upaya hukum represif. Mediasi, negosiasi, dan fasilitasi oleh lembaga keuangan atau otoritas terkait sering digunakan untuk menyelesaikan konflik tanpa proses pengadilan. Pendekatan ini dinilai lebih fleksibel dan berorientasi pada penyelesaian substansial dibandingkan pendekatan yuridis semata. Penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian non-litigasi mampu menekan eskalasi konflik dan mengurangi beban psikologis debitur (Wibowo et al., 2025; Randy, 2022).

Dalam konteks perbankan dan pembiayaan, mekanisme internal penyelesaian sengketa juga memainkan peran penting. Lembaga keuangan memiliki kewajiban menyediakan saluran pengaduan dan penyelesaian sengketa bagi debitur yang merasa dirugikan. Mekanisme ini menjadi bagian dari tanggung jawab hukum dan etika lembaga keuangan terhadap konsumennya. Studi menunjukkan bahwa penyelesaian internal yang responsif dapat mencegah sengketa berkembang ke tahap litigasi (Arrahman et al., 2025; Elmi & Kartika, 2025).

Untuk menggambarkan pola penyelesaian sengketa cessie KPR secara empiris, berikut disajikan data mengenai jalur penyelesaian sengketa yang paling sering ditempuh beserta implikasi hukumnya.

**Tabel 3. Pola Penyelesaian Sengketa Cessie dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah**

| Jalur Penyelesaian         | Karakteristik Sengketa               | Implikasi Hukum                              |
|----------------------------|--------------------------------------|--|
| Litigasi perdata           | Gugatan PMH dan wanprestasi          | Putusan mengikat dan berkekuatan hukum tetap |
| Mediasi non-litigasi       | Sengketa administratif dan penagihan | Kesepakatan para pihak                       |
| Penyelesaian internal bank | Keberatan debitur atas cessie        | Koreksi prosedur dan kompensasi              |
| Upaya hukum banding/kasasi | Ketidakpuasan atas putusan           | Preseden dan kepastian hukum                 |
| Negosiasi ulang kredit     | Sengketa pembayaran pasca-cessie     | Restrukturisasi kewajiban                    |

Sumber: Diolah dari jurnal hukum, laporan penelitian, dan putusan pengadilan terkait sengketa cessie.

Data tersebut menunjukkan bahwa litigasi tetap menjadi pilihan dominan dalam sengketa cessie KPR, meskipun jalur non-litigasi mulai menunjukkan peningkatan. Dominasi litigasi mencerminkan masih terbatasnya kepercayaan debitur terhadap mekanisme penyelesaian alternatif. Kondisi ini juga menunjukkan bahwa konflik cessie sering bersifat fundamental dan menyangkut hak atas rumah tinggal. Oleh karena itu, upaya represif harus ditempatkan sebagai pelindung terakhir ketika mekanisme preventif gagal berfungsi (Hutauruk et al., 2024; Yusvaldi et al., 2023).

Aspek penting lain dari upaya represif adalah perlindungan debitur dalam proses eksekusi hak tanggungan. Sengketa sering muncul ketika kreditur baru melakukan eksekusi tanpa memperhatikan prosedur hukum yang berlaku. Pengadilan menilai secara ketat keabsahan titel eksekutorial dan hubungan hukum antara cessie dan jaminan. Penelitian menunjukkan bahwa banyak eksekusi dibatalkan karena cacat prosedural dan kurangnya legitimasi kreditur baru (Dharmawan, 2024; Mustofa & Suprapti, 2024).

Dalam beberapa kasus, sengketa cessie juga berkaitan dengan kondisi khusus debitur, seperti debitur meninggal dunia atau objek kredit diasuransikan. Situasi ini menimbulkan kompleksitas hukum tambahan yang memerlukan pendekatan represif yang lebih sensitif. Pengadilan dan lembaga keuangan

dituntut mempertimbangkan aspek keadilan dan perlindungan keluarga debitur. Kajian empiris menegaskan bahwa pendekatan represif yang kaku justru memperpanjang konflik dan memperburuk posisi para pihak (Danovand et al., 2023; Sari & Mulyani, 2025).

Perbandingan dengan mekanisme subrogasi dan buy back guarantee menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa cessie tidak dapat dilepaskan dari pilihan instrumen hukum yang digunakan. Instrumen alternatif tersebut sering menawarkan penyelesaian yang lebih adaptif dibandingkan cessie murni. Namun, efektivitasnya tetap bergantung pada kejelasan perjanjian dan itikad baik para pihak. Studi perbandingan menegaskan bahwa sengketa cenderung berkurang ketika instrumen hukum disesuaikan dengan karakteristik kredit (Asisah et al., 2025; Wibowo et al., 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa upaya hukum represif berperan sebagai mekanisme korektif untuk memulihkan keseimbangan hukum dalam sengketa cessie KPR. Litigasi dan non-litigasi memiliki fungsi saling melengkapi dalam memberikan perlindungan kepada debitur. Efektivitas upaya represif sangat bergantung pada kualitas pembuktian, konsistensi putusan, dan komitmen perlindungan konsumen. Temuan dalam sub bahasan ini melengkapi analisis sebelumnya dan menunjukkan bahwa pencegahan sengketa cessie harus dipahami sebagai satu rangkaian utuh dari tahap preventif hingga represif.

## KESIMPULAN

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah melalui mekanisme cessie merupakan praktik hukum yang sah, namun berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak disertai perlindungan hukum yang memadai bagi debitur. Penelitian ini menunjukkan bahwa sengketa cessie KPR umumnya bersumber dari lemahnya transparansi, kurangnya pemberitahuan kepada debitur, serta ketidaksinkronan antara pengalihan piutang dan kedudukan hak tanggungan. Upaya hukum preventif berperan penting dalam meminimalkan potensi konflik melalui penguatan aspek administratif, kontraktual, dan pengawasan lembaga keuangan. Ketika sengketa tetap terjadi, upaya hukum represif melalui mekanisme litigasi dan non-litigasi menjadi instrumen korektif untuk memulihkan hak debitur dan menegakkan kepastian hukum, sehingga pencegahan sengketa cessie KPR harus dipahami sebagai rangkaian upaya hukum yang terintegrasi sejak tahap perjanjian kredit hingga penyelesaian sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arrahman, A. G., Putri, Y. P., & Octaviani, A. (2025). Efektivitas Cessie Sebagai Instrumen Peralihan Hak Piutang Dalam Transaksi Dalam Lembaga Keuangan Non Syariah. *Jurnal Media Akademik (Jma)*, 3(5). <https://doi.org/10.62281/V3i5.1848>
- Asisah, S. N. A., Unsiyah, N., Kurnain, A. I. D., Amelia, N., & Musadad, A. (2025). Cessie, Subrogasi, Dan Hawalah: Kajian Perbandingan Peralihan Hak Dalam Hukum Perdata Dan Hukum Islam: Cessie, Subrogation, And Hawalah: Comparative Study Of Transfer Of Rights In Civil Law And Islamic Law. *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam*, 6(2), 435-450. <https://doi.org/10.36701/Bustanul.V6i2.2066>
- Danovand, C., Azheri, B., & Mannas, Y. A. (2023). Penyelesaian Perjanjian Kredit Dalam Hal Debitur Telah Meninggal Dunia Tanpa Kepemilikan Asuransi (Studi Di Pt. Bank Nagari Cabang Utama). *Unes Law Review*, 6(1), 3874-3889. <https://doi.org/10.31933/Unesrev.V6i2.1207>
- Dharmawan, R. D. (2024). Implikasi Kedudukan Akta Cessie Terhadap Objek Jaminan Yang Telah Melewati Masa Berlaku. *Jurnal Hukum Bisnis*, 8(2), 1291-1307. <https://doi.org/10.33121/Hukumbisnis.V8i2.2819>
- Elmi, A. A., & Kartika, A. W. (2025). Penerapan Skema Cessie Atas Piutang Untuk Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah X Cabang Krian. *Unes Law Review*, 7(3), 954-968. <https://doi.org/10.31933/Unesrev.V7i3.2400>
- Fatmawati, R. A., Johan, A., & Nerin, A. R. (2025). Analisis Kritis Dan Sistematis Terhadap Hukum Jaminan Kebendaan Di Lembaga Keuangan Konvensional Dan Syariah. *Jurnal Media Akademik (Jma)*, 3(3). <https://doi.org/10.62281/V3i3.1689>
- Fedhitama, M. F., & Anisah, S. (2023). Disparitas Putusan Permohonan Pailit Dengan Dasar Cessie Atas Sebagian Jumlah Piutang. *Lex Renaissance*, 8(1), 147-166. <https://doi.org/10.20885/Jlr.Vol8.Iss1.Art9>
- Fitri, A., Alwy, S., & Basri, M. (2023). Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pengalihan Piutang Atas Objek Jaminan Yang Telah Jatuh Tempo. <https://doi.org/10.55129/V12i3.2545>



- Hutauruk, M. Y., Mulhadi, M., & Yudhistira, E. (2024). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Sengketa Eksekusi Pengosongan Rumah Akibat Peralihan Piutang (Cessie) Pada Perjanjian Pembiayaan Multiguna (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1225 K/Pdt/2024). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 5(3), 985-996. <https://doi.org/10.55357/Is.V5i3.902>
- Indonesia, Undang Dan Peraturan. (2003). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Sekretariat Negara.
- La Tenritata, A., Afriana, A., & Harrieti, N. (2022). Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 3(2), 327-340. <https://doi.org/10.23920/Jphp.V3i2.765>
- Mustofa, M., & Suprapti, E. (2024). Cessie Transfer Of Receivables And Its Legal Consequences For The Guarantee Of Dependent Rights. *Sebatik*, 28(2), 353-362. <https://doi.org/10.46984/Sebatik.V28i2.2470>
- Muzaki, I., & Machmud, A. (2023). *Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum*. 12, 143–159. <https://doi.org/10.37893/Jbh.V12i1.503>
- Parawansah, K. I. (2025). Peralihan Piutang Dan Implikasinya Terhadap Hak Tanggungan: Studi Kasus Putusan Nomor 202/Pdt/2021/Pt Dki. *Jurnal Yuridis*, 12(1), 62-81. <https://doi.org/10.35586/Jyur.V12i1.10931>
- Pemerintah Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Rahma, N., & Lyanthi, M. E. (2024). Keabsahan Hukum Akta Pengalihan Piutang (Cessie) Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Debitur. *J-Ceki: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(1), 2781-2788. <https://doi.org/10.56799/Jceki.V4i1.6491>
- Rahmadinata, Y. (2022). Pengalihan Piutang Secara Cessie Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hutang Debitur. *Recital Review*, 4(1), 25-61. <https://doi.org/10.22437/Rr.V4i1.15273>
- Randy, T. O. (2022). Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank (Studi Pada Bank Di Sumatera Utara). *Ilmu Hukum Prima (Ihp)*, 5(1), 89-107. <https://doi.org/10.34012/Jihp.V5i1.2532>
- Rasyid, M. A. (2024). Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kuh Perdata. *Jurnal Pustaka Cendekia Hukum Dan Ilmu Sosial*, 2(1), 84-93. <https://doi.org/10.70292/Pchukumsosial.V2i1.54>
- Salsabila, D. U. (2023). Pengalihan Piutang (Cessie) Berupa Hak Tanggungan Pada Kasus Wanprestasi Perspektif Fiqih Muamalah Maliyah (Studi Putusan Nomor 128/Pdt. G/2020/Pta. Sby). *Journal Of Islamic Business Law*, 7(3). <https://doi.org/10.18860/Jibl.V7i3.5647>
- Sari, H. P., & Mulyani, D. I. (2025). Tinjauan Hukum Waris Terhadap Pengalihan Hak Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Yang Dibiayai Asuransi Jiwa Kepada Ahli Waris Debitur. *Jurnal Media Akademik (Jma)*, 3(11). <https://doi.org/10.62281/Abg9n163>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. (1998). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182
- Wibowo, A., Helvis, H., & Fitria, A. (2025). Analisis Yuridis Subrogasi Dan Perjanjian Buy Back Dalam Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt. G/2018/Pn Cbi). *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 2(2), 195-208. <https://doi.org/10.63821/Ash.V2i2.475>
- Yusvaldi, R., Azheri, B., & Mannas, Y. A. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Akta Cessie Yang Dilaksanakan Sepihak Oleh Kreditur (Studi Kasus Putusan No. 53/Pdt. G/2018/Pn Gpr. Dan Putusan No. 21/Pdt. G/2019/Pn Kdr). *Unes Law Review*, 5(4), 1471-1490. <https://doi.org/10.31933/Unesrev.V5i4.481>