

TESIS

**PERJANJIAN KREDIT *HOME REFINANCING* KEPEMILIKAN RUMAH
(KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE**



NAMA :

DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H

NIM : 12221048

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2023

TESIS

**PERJANJIAN KREDIT *HOME REFINANCING* KEPEMILIKAN RUMAH
(KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya**

Disusun Oleh :

Dendy Pratama Achmady, S.H

NIM : 12221048

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2023

LEMBAR PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN

Pada Tanggal 1 Agustus 2023

Oleh Dosen Pembimbing :

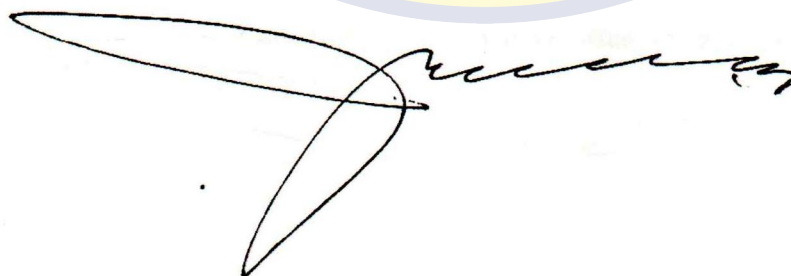


Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn

PR Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada Tanggal 8 Agustus 2023

Oleh Dosen Pembimbing :



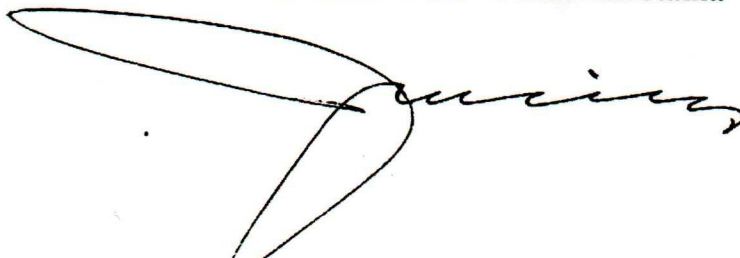
Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn

PRO PATRIA

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

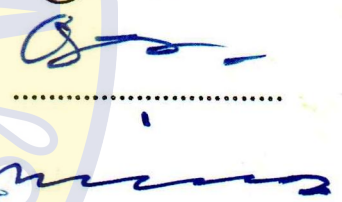
PADA TANGGAL : 1 AGUSTUS 2023

TIM PENGUJI TESIS

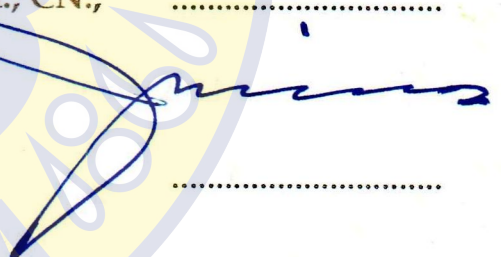
Ketua : Dr. MOH. SALEH S.H., M.H.



Anggota : Dr JAROT WIDYA MULIAWAN S.H., CN.,
M.Kn



: Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum





FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221048

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XXIII

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PERJANJIAN KREDIT HOME REFERENCING KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

2. _____

3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Surabaya, 26 Juli 2023
Mahasiswa

DENDY PRATAMA ACHMADY

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:


- I Nama Mahasiswa : DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 12221048
Program Studi : Magister Kenotariatan/ XXIII
- II Judul Tesis : PERJANJIAN KREDIT HOME REFERENCING KEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE
- III Pembimbing: Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H.,CN.,M.Kn

Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal 14 Februari 2023

Ketua


Dr.MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris


TAHEGGA PRIMANANDA A , S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN No.173 /NR-FH/03/11/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr JAROT WIDYA MULIAWAN S.H., CN., M.Kn	12221048	Dendy Pratama Achmady	perjanjian pembiayaan kredit home refinancing kepemilikan rumah (kpr) Berdasarkan hukum cessie

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

PRO PATRIA

Surabaya, 14 Februari 2023



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H
No. Induk : 12221048
Alamat : Ds. Kepatihan RT 002 RW 003 Tulangan Sidoarjo
Telp/HP : 087849894527
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn
Judul Tesis : **PERJANJIAN KREDIT *HOME REFINANCING* KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE**
Tgl Dimulai : 15 April 2023

Pembimbing,

Surabaya, 15 Aprilre 2023
Mahasiswa,

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Perjanjian kredit kepemilikan rumah	15-4-2023	✓
2.	Perjanjian KPR berdasarkan hukum cessie	19-04-2023	✓
3.	Membahas materi bab II dan bab III	03-05-2023	✓
4.	Undang-undang perbaikan terkait perjanjian pembiayaan kredit	10-5-2023	✓
5.	Simulasi pertama	15-5-2023	✓
6.	Simulasi kedua	19-5-2023	✓
7.	Refresing penulisan tesis	27-5-2023	✓
8.	Kelanjutan bab II samapai Bab IV	25-06-2023	✓

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

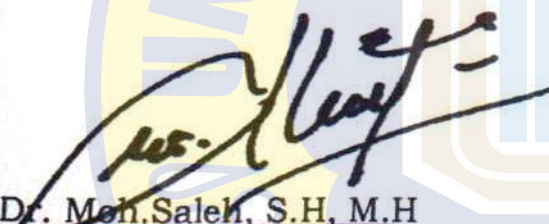
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa :Dendy Pratama Achmady
2. NIM :12221048
3. Judul Skripsi /Tesis :perjanjian pembiayaan kredit home refinancing kepemilikan rumah (kpr) Berdasarkan hukum cessie

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 22 Mei 2023

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Dendy Pratama Achmady, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221048

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 23

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Perjanjian Kredit Home Refinancing Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Hukum Cessie

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 30 Mei 2023
Ka. Prodi

Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap






FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Dendy Pratama Achmady, S.H
NIM : 12221048
Tanggal Penilaian : 7 Mei 2023
Judul Proposal Tesis : Perjanjian Kredit *Home Refinancing* Kepemilikan Rumah (KPR)
Berdasarkan Hukum Cessie
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	<u>Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn</u>	
ANGGOTA	<u>Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.</u>	
ANGGOTA	<u>Dr. Miftakhul Huda, S.H.,M.H</u>	

Surabaya, 7 Mei 2023
Pembimbing,



Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis kepada pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : DENDY PRATAMA ACHMADY S.H
No. Induk : 12221048
Alamat : Ds. Kepatihan RT 002 RW 003 Tulangan Sidoarjo
Telp/HP : 087849894527
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn
Judul Tesis : PERJANJIAN KREDIT HOME REFINANCING KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE
Tgl Dimulai : 14 Februari 2023

Pembimbing

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Surabaya, 14 Februari 2023
Mahasiswa

DENDY PRATAMA ACHMADY

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Perjanjian kredit kepemilikan rumah	15-4-2023	✓
2.	Perjanjian KPR berdasarkan hukum cessie	19-04-2023	✓
3.	Membahas materi bab II dan bab III	03-05-2023	✓
4.	Undang-undang perbaikan terkait perjanjian pembiayaan kredit	10-5-2023	✓
5.	Simulasi pertama	15-5-2023	✓
6.	Simulasi kedua	19-5-2023	✓
7.	Refresing penulisan tesis	27-5-2023	✓
8.	Kelanjutan bab II samapai Bab IV	25-06-2023	✓
9.	Pembahasan bab II	30-06-2023	✓
10.	Kelanjutan bab III pembahasan	3-07-2023	✓
11.	Pembahasan kelanjutan bab 2-4	19-07-2023	✓
12.	Pemantauan ujian tesis 1	25-07-2023	✓
13.	Pemantauan ujian tesis 2	31-07-2023	✓

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS

Narotama

FAKULTAS HUKUM



Registration Number: 36024129

Program Studi Ilmu Hukum (S1 Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2 Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2 Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

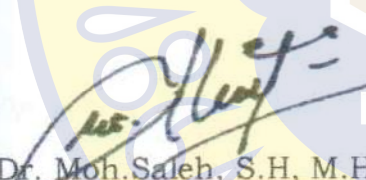
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


- Nama Mahasiswa : Dendy Pratama Achmady
1. NIM : 12221048
 2. Judul Skripsi /Tesis : perjanjian pembiayaan kredit home refinancing kepemilikan rumah (kpr) Berdasarkan hukum cessie

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 28 Juli 2023

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

PRO PATRIA


Tahegga Primananda, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arief Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221048

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XXIII

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PERJANJIAN KREDIT HOME REFINANCING KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERDASARKAN HUKUM CESSIE**

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 26 Juli 2023
Mahasiswa

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*



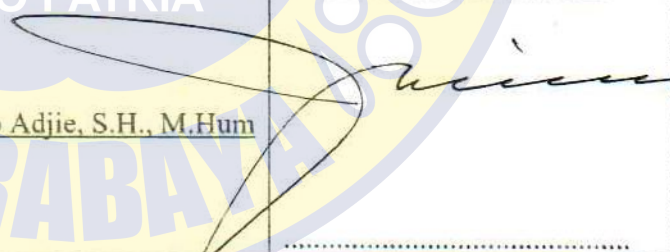
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Dendy Pratama Achmady, S.H
 NI M : 12221048
 Tanggal Penilaian : 8 Agustus 2023
 Judul Tesis : Perjanjian Kredit *Home Refinancing* Kepemilikan Rumah (KPR)
 Berdasarkan Hukum Cessie
 Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	<u>Dr. Moh.Saleh, S.H., M.H</u>	
ANGGOTA	<u>Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn</u>	
ANGGOTA	<u>Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum</u>	

Surabaya, 8 Agustus 2023
Pembimbing,



Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 08 Agustus 2023

Yang membuat pernyataan



PRO PA DENDY PRATAMA ACHMADY., S.H

NIM : 12211048

MOTTO

Tidak ada satu pun perjuangan yang tidak melelahkan. “Dan berikanlah berita gembira kepada orang-orang yang sabar, yaitu yang ketika ditimpa musibah mereka mengucapkan : sungguh kita semua ini milik Allah SWT dan sungguh kepada-Nya lah kita kembali”

(QS Al-Baqarah : 155-156)



ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya dipegang oleh bank. Namun dalam prakteknya sering terjadi masalah KPR, salah satunya adalah kredit macet. Pemecahan yang sering dilakukan oleh bank selaku kreditur adalah dengan mengalihkan piutang (cessie) kepada obyek hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian ini membahas tentang perjanjian kredit pemilikan rumah dalam pengalihan cessie piutang dan akibat hukum tidak diberikannya cessie kepada debitur.

Hasil analisis menunjukkan bahwa proses pengalihan piutang oleh pihak pertama kepada pihak ketiga dalam pembuatan akta cessie, baik yang otentik maupun di bawah tangan, memerlukan pemberitahuan kepada debitur atau secara tertulis untuk disetujui dan diketahui oleh debitur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 613 KUH Perdata dan akibat hukum pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Kata Kunci : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Piutang, Debitur.

ABSTRACT

Home Ownership Loans (HOL) are usually held by banks. However, in practice mortgage problems often occur, one of which is bad credit. The solution that is often carried out by banks as creditors is to transfer the receivables (cessie) to the object of mortgage rights. This study uses normative research methods. This study discusses the home ownership credit agreement in transferring cessie receivables and the legal consequences of not granting a cessie to the debtor.

The results of the analysis show that the process of transferring receivables by the first party to a third party in making a cessie deed, whether authentic or private, requires notification to the debtor or in writing to be approved and known by the debtor as described in Article 613 of the Civil Code and the legal consequences of the transfer receivables from old creditors to new creditors.

Keywords : *Home Ownership Loans, Cessie, Debtor*

RINGKASAN

PERJANJIAN KREDIT *HOME REFINANCING* KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE

Bab I Pendahuluan Bab ini berisi tentang Latar Belakang masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, identifikasi, pembatasan dan perumusan masalah penelitian, kegunaan penelitian yang diharapkan, kajian pustaka, serta metode penelitian yaitu penelitian normative dengan pendekatan studi kasus, perundang-undangan, dan konseptual.

Bab II. Tinjauan Pustaka Bab ini berisikan tentang pembahasan dalam rumusan masalah yang pertama yaitu tentang apakah kedudukan hukum kepemilikan rumah (KPR) dalam pengalihan piutang cessie. Selanjutnya, kedua akan membahas mengenai apa hukum cessie yang tidak diberikan kepada debitur. Selain itu sub bab ini akan terbagi menjadi tiga sub bab yakni: 2.1 Proses peralihan Hak atas Tanah dalam akta perjanjian kredit, 2.2. Keabsahan perjanjian peralihan piutang karena cessie tanpa pemberitahuan kepada debitor, 2.3 Keberadaan akta cessie dalam perjanjian kredit

Bab III. Hasil Penelitian Dan Analisis Bab yang akan membahas mengenai rumusan masalah kedua, yaitu akibat hukum cessie yang tidak diberikan kepada debitur dalam bab ini akan dibahas bahwa semua pihak dalam perjanjian pembiayaan KPR berdasarkan peralihan piutang dilindungi oleh hukum dan upaya hukum cessie. Selain itu sub bab ini akan terbagi menjadi dua yakni: 3.1 Proses peralihan akta perjanjian kredit, 1. Penerapan konsep *3 in 1 the land acquisition* dalam peralihan tanah KPR, 3.2 Peralihan piutang (cessie) terhadap pihak ketiga, 3.3 Akibat hukum peralihan piutang (cessie) yang sah melalui akta otentik.

Bab IV. Penutup Bab penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran mengenai pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penulisan penelitian ini akan diuraikan mengenai kesimpulan bab-bab yang sebelumnya, dan kemudian diberikan saran yang tepat, yang sesuai dengan permasalahan yang ada dan dapat memberikan manfaat terhadap permasalahan tersebut.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH S.W.T. yang dengan hidayahnya sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan tesis ini dengan judul : **“PERJANJIAN KREDIT HOME REFINANCING KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN HUKUM CESSIE”**. Yang disusun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. Penulis tesis ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Arasy Alimmudin, S.E., M.M, sebagai Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa membimbing sejak awal sampai tesis ini terselesaikan dengan baik.
5. Semua Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
6. Staf Tata Usaha dan rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan dan penulisan Tesis ini.
7. Ayahanda Imam Basuki, S.H dan Ibunda Lilis Suryani,S.H, terima kasih untuk segala support, motivator, guru dan semangatnya mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini.
8. Kekasih tercinta Fatimah Dwi Cahyani,S.Kep.,Ns.,M.KM terima kasih telah yang memberikan doa, dukungan, dan perhatian kepada saya penulis

dalam meniti ilmu di perguruan tinggi Universitas Narotama Surabaya.

9. Paman Dr. Sujayanto, S.H.,M.M selaku Notaris Di Gedangan Sidoarjo terima kasih atas untuk segala support, motivator, guru dan semangatnya mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini.
10. Adik saya Della Shafira Mufidah, S.H terima kasih untuk segala support, dan semangatnya mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini.
11. Sahabat saya Hamzah Nurul Ichasan, S.H. terima kasih untuk segala support, motivator, guru dan semangatnya mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini.
12. Teman-Teman Magister Kenotariatan angkatan 23 Universitas Narotama Surabaya yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian penyusunan tesis ini, terima kasih atas doa yang senantiasa mengalir Sebagai penutup, semoga tesis ini dapat berguna bagi semua pihak yang terkait dengan penyusunan tesis ini.

Surabaya. 08 Agustus 2022

DENDY PRATAMA ACHMADY, S.H

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	iii
Lembar Pengesahan	iv
Halaman Pengesahan	v
Surat Pernyataan Keaslian Tesis	vi
Motto	vii
Abstrak	viii
<i>Abstract</i>	ix
Ringkasan	x
Kata Pengantar	xi
Daftar Isi	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Tinjauan Pustaka	8
1.6 Originalitas Penelitian	31
1.7 Metode Penelitian	36
1.7.1 Tipe Penelitian	36
1.7.2 Pendekatan Masalah	37
1.7.3 Data dan Sumber Bahan Hukum	38
1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	39
1.7.5 Analisis Bahan Hukum	40
1.8 Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	41
BAB II. AKTA PERJANJIAN KREDIT DALAM PERALIHAN	
PIUTANG	43
2.1 Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Akta Perjanjian Kredit	43
1. Dasar Hukum Perjanjian Kredit	43
2. Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan	44

3. Ciri-ciri Hak Tanggungan	45
4. Objek Hak Tanggungan	47
5. Dasar Hukum Peralihan Atas Tanah	48
2.2 Keabsahan Perjanjian Peralihan Piutang Karena Cessie Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitor	52
2.3 Keberadaan Akta Perjanjian Kredit Dalam Peralihan Piutang	57
BAB III. PERALIHAN AKTA PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUM CESSIE	62
3.1 Prose Peralihan Akta Perjanjian Kredit	62
1. Penerapan Konsep <i>3 in 1 The Land Acquisition</i> Dalam Peralihan Tanah KPR	63
3.2 Peralihan Piutang (Cessie) Terhadap Pihak Ketiga	70
3.3 Akibat Hukum Peralihan Piutang (Cessie) Yang Sah Melalui Akta Otentik	75
BAB IV. PENUTUP	82
4.1 Kesimpulan	82
4.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	85
Lampiran	87