



# **PENGADILAN AGAMA MAROS**

## **KELAS I B**

## **PUTUSAN**

**NOMOR** : 589/Pdt.G/2020/PA.Mrs

**TANGGAL** : 23 Desember 2020

**DALAM PERKARA** : Ekonomi Syariah

**ANTARA**

: HUSNAWATY

**MELAWAN**

: PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Syariah Makassar

**HAKIM KETUA** : Drs. Sahrul Fahmi, M.H.

**PANITERA PENGGANTI** : Hj. Marlina, S.H.

PUTUSAN

Nomor 589/Pdt.G/2020/PA Mrs.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Maros yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan atas perkara gugatan Pengesahan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie/Hawalah*) yang diajukan oleh:

Husnawaty, Kewarganegaraan Indonesia, NIK 7371024801710001, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 49 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan tidak ada, tempat kediaman di Jalan Tanjung Alang I, Nomor 8 RT/RW 002/003, Kelurahan Sambung Jawa, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Riswal Saputra, S.H.,M.H., dan Nurdiansyah, S.H., Advokat berkedudukan hukum di Kantor Hukum RNF Law Office yang beralamat di Perumahan Bukit Baruga Antang, Jl. Klabat Nomor 44, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Nomor Handphone 085299132975 dengan alamat domisili elektronik riswal\_saputra@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Oktober 2020 yang telah terdaftar dalam register surat kuasa khusus nomor 100/SKDaf/2020/PA Mrs., tertanggal 11 Nopember 2020, sebagai Pemohon;

melawan

Karyadi, S. Sos, kewarganegaraan Indonesia, jenis Kelamin laki-laki, umur 49 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat diketahui terakhir berdomisili di Jalan Perumahan Pondok

Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu  
Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros,  
sebagai Termohon I;

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah  
Makassar, Beralamat Kantor di Jalan Slamet  
Riyadi Nomor 7A Kelurahan Bulogading,  
Kecamatan UjungPandang, Kota Makassar,  
Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai Termohon II;

Mustahar, S.H., M.Kn., Pekerjaan Notaris, Beralamat Kantor di Bumi  
Tamalanrea Permai Ruko Blok M Nomor 1,  
Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Tamalanrea,  
Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan,  
sebagai Turut Termohon.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Kuasa Pemohon;

Telah memeriksa bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan

#### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya,  
tertanggal 23 Oktober 2020 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan  
Agama Maros melalui elektronik court dalam register perkara nomor  
589/Pdt.G/2020/PA Mrs. tanggal 23 Oktober 2020, telah mengemukakan hal-  
hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah warga negara Indonesia berdasarkan Kartu Tanda  
Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK)7371024801710001  
yang dikeluarkan oleh Kantor Kependudukan Dan Catatan Sipil Kota  
Makassar Provinsi Sulawesi Selatan;
2. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2008, Seorang bernama Karyadi atau  
biasa menyebut dirinya Karyadi, Sarjana Sosial (*untuk selanjutnya disebut  
Karyadi, S.Sos*) telah membeli sebidang tanah berikut bangunannya berupa  
rumah tinggal yang terletak di JalanPerumahanPondok Az-Zikhra Blok I  
Nomor7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros  
Provinsi Sulawesi Selatan sebagaimana ditunjukkan Sertifikat Hak Milik

Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(Tujuh puluh satu meter persegi), tercatat atas nama Karyadi, S.Sos;

3. Bahwa dalam rangka pembelian tanah dan bangunan *a quo*, Karyadi memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah dari Termohon berdasarkan Akad Pembiayaan KPR-BTN Platinum iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713 tertanggal 30 Oktober 2008 (Perjanjian Pokok) yang telah dilegalisir oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notari/PPAT) Ahmad Yulias, SH daerah kerja Kabupaten Maros, dengan jumlah Kredit/Pembiayaan syariah sebesar Rp. 70.314.956,- (*Tujuh puluh juta tiga ratus empat belas ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah*), untuk jangka waktu 120 bulan/10tahun;
4. Bahwa atas fasilitas kredit/Pembiayaan yang dilakukan dengan mekanisme syariah tersebut, Karyadi telah menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 121 di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) Ahmad Yulias, SH daerah kerja Kabupaten Maros, telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 309/APHT/ML.IV/2009 tertanggal 30 April 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Yulias, SH daerah kerja Kabupaten Maros dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros tanggal 24 September 2009;
5. Bahwa seiring berjalannya waktu, Karyadi sudah tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kredit pemilikan rumah yang telah diperolehnya dari Termohon dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 23.723.250,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah*) yang terdiri dari Tagihan pokok dan Tagihan margin;
6. Bahwa atas tunggakan tersebut, Termohon telah memperingati Karyadi melalui Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III untuk dapat menyelesaikan tunggakan kewajibannya, akan tetapi Karyadi tidak pernah menanggapi surat peringatan Termohon dan hingga saat ini Karyadi tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;

7. Bahwa, oleh karena tidak terdapat penyelesaian atas kredit pemilikan rumah tersebut dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi Termohon serta tidak adanya kejelasan dari Karyadi maka Termohon mengalihkan piutang beserta hak tagihnya secara “**Cessie/Hawalah**” kepada Pemohon yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Makassar (Turut Termohon);
8. Bahwa pengalihan piutang dan hak tagih yang dilakukan oleh Pemohon dan Termohon dihadapan Turut Termohon didasarkan pada ketentuan pasal 18 Akad Pembiayaan KpR-BTN Platinum iBantara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713 tertanggal 30 Oktober 2008 (**Perjanjian Pokok**) sehingga pengalihan piutang dan hak tagih secara “**Cessie/Hawalah**” kepada Pemohon telah berdasar hukum;
9. Bahwa sebelum ditandatanganinya pengalihan piutang antara Pemohon dan Termohon, terlebih dahulu Termohon telah menyampaikan pemberitahuan pengalihan piutang (Cessie/Hawalah) kepada Karyadi berdasarkan Surat Pemberitahaun Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 15 Oktober 2019;
10. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020, dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Makassar (Turut Termohon), maka piutang dan hak tagih milik Termohon telah beralih kepada Pemohon;
11. Bahwa dari hasil jual beli piutang tersebut, Pemohon menerima Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 seluas 71 M<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terletak di Jalan Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I.7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan, tercatat atas nama Karyadi, S.Sos dan dokumen kredit lainnya;

12. Bahwa akibat hukum atas Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie/Hawalah) Pemohon memiliki hak kepemilikan tanah dan/atau bangunan rumah berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 seluas 71 M<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terletak di Jalan Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I.7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan, tercatat atas nama Karyadi, S.Sos sehingga dipandang perlu untuk mengadakan balik Nama Kepemilikan Sertifikat Hak Milik *aquo* dari atas nama Karyadi, S.Sos menjadi atas nama Pemohon Husnawaty atas tanah dan bangunan tersebut, dan untuk keperluan balik nama tersebut, maka dibutuhkan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Putusan/Penetapan Pengadilan berdasar Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 *Juncto* Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Tentang Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

**Ayat (1)**

*Panitera Pengadilan wajib memberitahukan Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;*

**Ayat(2)**

*Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;*

Tentang Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan antara lain:

**Ayat (1)**

*Pencantumkan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitia Pengadilan yang bersangkutan;*

13. Bahwa berdasar dalil-dalil tersebut diatas maka berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 maka perkara permohonan ini merupakan kewenangan Pengadilan Agama;
14. Bahwa berdasar asas forum rei sitae, bahwa perkara ini diajukan ditempat letaknya objek yakni di Jalan Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I.7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan, maka perkara permohonan ini merupakan kewenangan Pengadilan Agama Maros;
15. Bahwa Pemohon sanggup membayar biaya Perkara yang timbul sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka kami memohon kiranya Ketua Pengadilan Agama Maros *cq* Majelis Hakim yang memeriksa, Mengadili, dan memutus permohonan *aquo* berkenan untuk memberikan Penetapan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 35 Tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor: 36 Tanggal 17 Maret 2020 keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar S.H., M.Kn. Notaris Di Kota Makassar (Turut Termohon), antara Pemohon dan Termohon II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar) Sah dan Mengikat;
3. Menyatakan bahwa Pemohon Husnawaty memiliki hak penuh untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009

tanggal 12 Januari 2009 seluas 71 M<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terletak di Jalan Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I.7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan Atas nama Karyadi, S.Sos;

4. Membebaskan kepada Pemohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan perundang undangan yang berlaku.

**SUBSIDER:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Bahwa, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Kuasa Pemohon hadir di persidangan, sedangkan Termohon I, Termohon II, serta Turut Termohon, tidak pernah hadir di Persidangan dan tidak pula mengutus orang lain sebagai kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut dan ketidakhadirannya itu tidak disebabkan oleh alasan yang sah menurut hukum;

Bahwa karena Termohon I, Termohon II, serta Turut Termohon tidak hadir di persidangan, maka upaya perdamaian melalui proses mediasi tidak dapat dilaksanakan. Meskipun demikian, dalam setiap persidangan Majelis Hakim tetap melakukan upaya damai dengan menasehati Pemohon melalui kuasa hukumnya agar dapat menyelesaikan sengketa ini secara kekeluargaan dengan mengedepankan musyawarah mufakat, namun tidak berhasil;

Bahwa kemudian dibacakanlah gugatan Pemohon yang telah mengalami perubahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Pemohon.

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Pemohon melalui kuasanya telah mengajukan bukti- bukti sebagai berikut:

**a. Surat:**

- Fotokopi Akad Pembiayaan KpR-BTN Syariah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713 tanggal 30 Oktober 2008, bukti tersebut bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P1;
- Fotokopi Akad Wakalah Pembiayaan KpR-BTNPLATINUM iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713, bukti tersebut



bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P2;

- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 981-AJB/ML-X/2008 pada tanggal 30 (Tiga puluh) Oktober 2008 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notari/PPAT) Ahmad Yulias, SH, bukti tersebut bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P3;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur tanggal 12 Januari 2009 Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(tujuh puluh satu meter persegi), bukti tersebut bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P4;
- Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 121 di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) Ahmad Yulias, SH, bukti tersebut bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P5;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 309/APHT/ML.IV/2009 tertanggal 30 April 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Yulias, SH daerah kerja Kabupaten Maros, bukti tersebut bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P6;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros tanggal 24 September 2009, bukti tersebut bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P7;
- Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Mustahar, S.H., M.Kn, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P8;
- Fotokopi Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Mustahar, S.H., M.Kn, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya, oleh Hakim ketua diberi kode P9;

Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 1090/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi di Pondok Az Zikhra Blok B/07 Moncongloe Maros, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P10.1.

- Fotokopi asli Surat Peringatan I Nomor 1090/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi di Polewali Kelurahan Polewali Kec. Gantarang Kab. Bulukumba, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P10.2.

Fotokopi Resi Tanda Bukti Pengiriman Surat Peringatan I Nomor 1090/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Ditujukan Kepada Karyadi (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P10.3.

- Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 1121/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 21 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi di Pondok Az Zikhra Blok B/07 Moncongloe Maros, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P11.1.
- Fotokopi asli Surat Peringatan II Nomor 1121/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 21 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi di Polewali Kelurahan Polewali Kec. Gantarang Kab. Bulukumba, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P11.2.
- Fotokopi Resi Tanda Bukti Pengiriman Surat Peringatan I Nomor 1121/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 21 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P11.3.
- Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 1143/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 28 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi di Pondok Az Zikhra Blok B/07 Moncongloe Maros, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P12.1.

- Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 1143/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Tanggal 28 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi di Polewali Kelurahan Polewali Kec. Gantarang Kab. Bulukumba, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P12.2.
- Fotokopi Resi Tanda Bukti Pengiriman Surat Peringatan III Nomor Nomor 1143/S/MKS-KCS/SUPP/X/2019 Ditujukan Kepada Karyadi (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P12.3.
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 15 Oktober 2019 Karyadi di Polewali Kelurahan Polewali Kec. Gantarang Kab. Bulukumba, bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P12.3
- Fotokopi sesuai asli Tanda Bukti Pengiriman Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 15 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi dengan alamat Perumahan AZ Zikhra (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P13.1.
- Fotokopi Tanda Bukti Pengiriman Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 15 Oktober 2019 Ditujukan Kepada Karyadi dengan alamat Gantarang Kabupaten Bulukumba (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P13.2.
- Fotokopi Resi Tanda Bukti Pengiriman Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Ditujukan Kepada Karyadi (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P13.3.
- Pengumuman dan Panggilan Terhadap Nasabah BTN Syariah Makassar Termasuk Nasabah Karyadi Melalui Media Cetak Koran Tribun Timur Edisi Selasa 4 Januari 2020 Halaman 4, bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P14.

- Fotokopi Pengiriman Surat Pemberitahuan Telah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 18 Maret 2020 Ditujukan Kepada Karyadi dengan alamat Gantarang Kabupaten Bulukumba dan Fotokopi Resi Tanda Bukti Pengiriman Pemberitahuan Telah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) Ditujukan Kepada Karyadi (Via Kantor Pos), bukti tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bercap pos, oleh Hakim ketua diberi kode P15.

**b. Saksi:**

1. Andi Irham bin Andi Muh. Idris, umur 28 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Makassar, bertempat kediaman di Perumahan Cakra Hidayah 2 Blok D4 nomor 9, Kelurahan Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, Saksi tersebut mengaku tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Pemohon, dan hanya sebagai karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Makassar, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Saksi kenal dengan Pemohon, karena saksi pernah bertemu dengan Pemohon di kantor Bank Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Makassar terkait urusan penyelesaian pengalihan hutang.
  - Saksi bekerja di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, sejak tahun 2019 dan saksi bekerja dibagian Asset management unit;
  - Bahwa Pemohon bukan sebagai pemilik asal objek sengketa akan tetapi Pemohon beli hak tanggungan Termohon I dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar atas Hak Tanggungan milik Termohon I karena telah macet atau berhenti membayar angsurannya;
  - Bahwa sebelumnya antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II) dengan Karyadi, S.Sos., (Termohon I) telah menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan rumah pada tahun 2008.
  - Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah tersebut telah dijamin dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor:

01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(Tujuh puluh satu meter persegi), atas nama pemegang Karyadi, S.Sos.

- Bahwa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang menjadi objek sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01297 tersebut terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros.
- Bahwa sertifikat hak milik 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 tersebut sebelumnya dijadikan jaminan utang berdasarkan hak tanggungan oleh Karyadi, S.Sos., (Termohon I) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II).
- Bahwa Karyadi, S.Sos., mengajukan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Termohon II berdasarkan Akad Pembiayaan KPR-BTN Platinum iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713 tertanggal 30 Oktober 2008 (Perjanjian Pokok) yang telah dilegalisir oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notari/PPAT) Ahmad Yulias, S.H., dengan jumlah Kredit/Pembiayaan syariah sejumlah Rp.70.314.956,- (*Tujuh puluh juta tiga ratus empat belas ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah*), untuk jangka waktu 120 bulan/10 tahun.
- Bahwa atas fasilitas kredit/Pembiayaan yang dilakukan dengan mekanisme syariah tersebut, Karyadi telah menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 121 di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) Ahmad Yulias, S.H., dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 309/APHT/ML.IV/2009 tertanggal 30 April 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Yulias, S.H., dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros tanggal 24 September 2009;

- Bahwa seiring berjalannya waktu, Karyadi, S.Sos., ternyata tidak mampu melunasi utangnya tersebut dan menunggak pembayarannya;
- Bahwa Karyadi sudah tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kredit pemilikan rumah yang telah diperolehnya dari Termohon II dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 23.723.250,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah*) yang terdiri dari Tagihan pokok dan Tagihan margin.
- Bahwa oleh karena tidak terdapat penyelesaian atas kredit pemilikan rumah tersebut dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi Termohon II serta tidak adanya kejelasan dari Karyadi (Termohon I) maka Termohon II mengalihkan piutang beserta hak tagihnya secara “**Cessie/Hawalah**” kepada Husnawaty (Pemohon) yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar, S.H., M.Kn, Notaris (Turut Termohon)
- Bahwa Husnawaty (Pemohon) membeli hak tagih yang dimiliki oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, selaku kreditur terhadap utang yang dimiliki oleh Karyadi, S.Sos.
- Bahwa Karyadi, S.Sos hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Begitu halnya dengan keluarganya yang hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah mengalihkan Tagihan/Piutang dari Karyadi, S.Sos (Termohon I) kepada Husnawaty (Pemohon).
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Notaris yang membuat Akta Pengalihan Tagihan Piutang tersebut adalah Notaris Mustahar, S.H., M.Kn., Beralamat Kantor di Bumi Tamalanrea Permai Ruko Blok M Nomor 1, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar.

- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Husnawaty (Pemohon) telah membayar dan melunasi seluruh tagihan piutang Karyadi, S.Sos (Pemohon) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar.
  - Seluru berkas terkait hak tanggungan dan pengalihan hutang berada dalam penguasaan Pemohon (Husnawaty).
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa Husnawaty (Pemohon) mengajukan permohonan ini untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 dari pemilik sebelumnya yang bernama Karyadi menjadi atas nama milik Pemohon, karena Husnawaty (Pemohon) telah menyelesaikan seluruh tagihan piutang karyadi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar.
2. Ardian Arman, umur 31 tahun, agama Islam, pekerjaan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, bertempat kediaman di Perumahan Citra Sudiang Indah Blok F.10. nomor 11, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanayya, Kota Makassar, Saksi tersebut mengaku tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Pemohon, dan hanya sebagai karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Makassar, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Saksi tidak kenal dengan Pemohon, karena saksi tidak pernah bertemu Pemohon, namun saksi mengetahui Pemohon berdasarkan berkas-berkas Pemohon yang ada di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Makassar terkait dengan pengalihan hutang Termohon I kepada Pemohon.
  - Saksi bekerja di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, sejak tahun 2012 dan saksi bekerja dibagian Penjualan Collection unit;
  - Bahwa sebelumnya antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II) dengan Karyadi, S.Sos., (Termohon I) telah menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan rumah pada tahun 2008.

- Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah tersebut telah dijamin dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(Tujuh puluh satu meter persegi), atas nama pemegang Karyadi, S.Sos.
- Bahwa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang menjadi objek sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01297 tersebut terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros.
- Bahwa sertifikat hak milik 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 tersebut sebelumnya dijadikan jaminan utang berdasarkan hak tanggungan oleh Karyadi, S.Sos., (Termohon I) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II).
- Bahwa Karyadi, S.Sos., mengajukan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Termohon II berdasarkan Akad Pembiayaan KPR-BTN Platinum iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713 tertanggal 30 Oktober 2008 (Perjanjian Pokok) yang telah dilegalisir oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notari/PPAT) Ahmad Yulias, S.H., dengan jumlah Kredit/Pembiayaan syariah sejumlah Rp.70.314.956,- (*Tujuh puluh juta tiga ratus empat belas ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah*), untuk jangka waktu 120 bulan/10 tahun.
- Bahwa atas fasilitas kredit/Pembiayaan yang dilakukan dengan mekanisme syariah tersebut, Karyadi telah menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 121 di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) Ahmad Yulias, S.H., dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 309/APHT/ML.IV/2009 tertanggal 30 April 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Yulias, S.H., dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros tanggal 24 September 2009;



- Bahwa seiring berjalannya waktu, Karyadi, S.Sos., ternyata tidak mampu melunasi utangnya tersebut dan menunggak pembayarannya;
- Bahwa Karyadi sudah tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kredit kepemilikan rumah yang telah diperolehnya dari Termohon II dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 23.723.250,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah*) yang terdiri dari Tagihan pokok dan Tagihan margin.
- Bahwa oleh karena tidak terdapat penyelesaian atas kredit kepemilikan rumah tersebut dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi Termohon II serta tidak adanya kejelasan dari Karyadi (Termohon I) maka Termohon II mengalihkan piutang beserta hak tagihnya secara “*Cessie/Hawalah*” kepada Husnawaty (Pemohon) yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar, S.H., M.Kn, Notaris (Turut Termohon).
- Bahwa dalam penyelesaian kredit macet secara *cessie* tersebut pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah mengirimkan surat peringatan ke-1, ke-2, ke-3 dan melalui pengumuman di media massa kepada Termohon I.
- Bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar berhak melakukan transaksi secara *cessie* setelah debitur melakukan penunggakan pembayaran dan itu ada didalam kontrak perjanjian kredit antara Termohon I dan Termohon II.
- Bahwa Husnawaty (Pemohon) membeli hak tagih yang dimiliki oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, selaku kreditur terhadap utang yang dimiliki oleh Karyadi, S.Sos.
- Bahwa Karyadi, S.Sos hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Begitu halnya dengan keluarganya yang hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

- Bahwa, Saksi mengetahui kalau PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah mengalihkan Tagihan/Piutang dari Karyadi, S.Sos (Termohon I) kepada Husnawaty (Pemohon).
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Notaris yang membuat Akta Pengalihan Tagihan Piutang tersebut adalah Notaris Mustahar, S.H., M.Kn., Beralamat Kantor di Bumi Tamalanrea Permai Ruko Blok M Nomor 1, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar.
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Husnawaty (Pemohon) telah membayar dan melunasi seluruh tagihan piutang Karyadi, S.Sos (Pemohon) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar.
- Bahwa dalam akad jual beli cession tersebut harga utang yang ada di pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar milik debitur asal yaitu Termohon I di lunasi oleh Pemohon sehingga dengan Pemohon yang telah melunasi kredit macet tersebut secara otomatis beralih tangan kepada Pemohon.
- Bahwa perhitungan pembayaran angsuran ada bunga dan pokok utangnya.
- Bahwa yang dibayar oleh Penggugat kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar adalah sisa utang Termohon I di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar.
- Bahwa Termohon I tidak ada menerima sejumlah uang dari pembayaran yang dilakukan Pemohon meskipun ia ada memasukan uang baik berupa uang muka maupun angsuran dikarenakan Termohon I punya utang KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar;
- Bahwa dalam jual beli dengan sistem cession maka Penggugat sifatnya membeli sisa utang Tergugat bukan ditambah dengan sejumlah uang yang telah dibayar oleh Tergugat kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar;

- Bahwa dalam penyelesaian kredit macet secara cessei tersebut pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah mengirimkan surat peringatan ke-1, ke-2, ke-3 dan melalui pengumuman di media massa kepada Termohon I.
- Bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar berhak melakukan transaksi secara cessei setelah debitur melakukan penunggakan pembayaran dan itu ada didalam kontrak perjanjian kredit antara Termohon I dan Termohon II.
- Bahwa dengan adanya penunggakan dalam kurun waktu sebagaimana Termohon I tersebut ada diperjanjikan kalau pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar selaku kreditur dapat melakukan penjualan melalui pengalihan cessei;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Husnawaty (Pemohon) mengajukan permohonan ini untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 dari pemilik sebelumnya yang bernama Karyadi menjadi atas nama milik Pemohon, karena Husnawaty (Pemohon) telah menyelesaikan seluruh tagihan piutang karyadi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar.
- Bahwa dengan telah selesainya proses pembayaran yang dilakukan Pemohon maka apabila setelah ada putusan dari Pengadilan yang menyatakan sah pengalihan hak, Pemohon tinggal mengurus balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa Kuasa Pemohon mengajukan kesimpulan secara lisan dan menyatakan telah mencukupkan alat buktinya dan menyatakan bahwa berdasarkan bukti surat dan bukti saksi yang diajukan, dalil-dalil Pemohon telah terbukti dan selanjutnya Kuasa Pemohon mohon putusan.

Bahwa, untuk lengkapnya uraian fakta serta jalannya pemeriksaan perkara, maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pemohon adalah sebagaimana telah diuraikan di atas.

Menimbang bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan, Pemohon diwakili Kuasa Hukumnya hadir dipersidangan dan Termohon I, Termohon II serta Turut Termohon tidak hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai kuasanya yang sah meskipun Termohon I, Termohon II serta Turut Termohon telah dipanggil secara resmi dan patut dan ketidakhadirannya itu tidak disebabkan oleh alasan yang sah menurut hukum. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) Reglement Buiteegeweten (RB.g). perkara ini dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Termohon I, Termohon II serta Turut Termohon.

Menimbang, bahwa karena Termohon I, Termohon II, dan Turut Termohon tidak hadir dipersidangan, Prosedur Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan. Namun demikian, Majelis Hakim tetap melakukan upaya damai sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 154 Reglement Buiteegeweten (RB.g).

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pemohon, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan, apakah Pengadilan Agama berwenang dari sisi kewenangan absolut mengadili perkara ini atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama Pasal 49 yang berbunyi sebagai berikut: Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan, b. waris, c. wasiat, d. hibah, e. wakaf, f. zakat, g. infaq, h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah, dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Pengadilan Agama kecuali ditentukan lain dalam akad. Serta putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan

Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan Pemohon dihubungkan dengan ketentuan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Agama Maros berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan istilah penyebutan pihak yang dipergunakan Pemohon dalam gugatannya yaitu Pemohon, Termohon I, Termohon II, dan Turut Termohon.

Menimbang bahwa majelis hakim berpendapat bahwa penggunaan istilah Pemohon, Termohon I, Termohon II dan Turut Termohon, menjadi kurang tepat karena kekurang fahaman dalam mengajukan perkara, sehingga pihak-pihak disebut Pemohon, Termohon dan Turut Termohon, padahal sebutan tersebut hanya ada dalam upaya hukum perkara permohonan atau voluntair, atau perlawanan pihak ketiga dalam eksekusi yang disebut derden verzet. Akan tetapi karena surat gugatan tersebut substansinya tidak bertentangan dengan hukum dan perkara ini terdaftar dalam register perkara contensius, maka dapat difahami kekeliruan istilah tersebut tidaklah fatal dan dengan demikian istilah yang dipergunakan pihak Pemohon dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya maksud dari gugatan Pemohon adalah Pemohon tidak dapat membalik nama sertifikat hak milik nomor 01297 Surat Ukur tanggal 12 Januari 2009 Nomor: 01009/2009, atas nama Karyadi, S.Sos., dengan objek sertifikat berupa tanah seluas 71 M<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) dan di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I.7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros ke atas nama Pemohon ( Husnawaty), padahal objek sertifikat tersebut diperoleh dengan cara yang sah yaitu atas dasar Pengalihan Piutang (Cessie) antara Pemohon dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, yang awalnya objek tersebut merupakan milik Termohon I yang terikat perjanjian kredit dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, dan telah dinyatakan macet dan telah dilakukan upaya penyelamatan atas kredit macet Termohon I tersebut melalui mekanisme pengalihan piutang (cessie), maka

untuk melindungi hak hukum Pemohon dan oleh karena hak atas tagihan telah beralih kepada Pemohon, sehingga Pemohon secara hukum berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar dalam mengajukan permohonan pengalihan hak/balik nama sertifikat hak milik nomor 01297 Surat Ukur tanggal 12 Januari 2009 Nomor: 01009/2009 yang saat ini masih tercatat atas nama Karyadi, S.Sos.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Apakah benar antara Pemohon dengan dengan (Termohon II) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah terjadi Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) terhadap utang Termohon I terhadap PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar. dan apakah jual beli pengalihan hutang (cessie) tersebut sah menurut hukum?.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya, dengan demikian terhadap perkara ini, Pemohon wajib untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Pemohon melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti tertulis yang terdiri dari bukti P1 sampai dengan P.15.

Menimbang, bahwa bukti P.1. berupa Fotokopi Akad Pembiayaan KpR-BTN Syariah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713 tanggal 30 Oktober 2008, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa Karyadi dan Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah melakukan Akad

Pembiayaan KpR-BTN Syariah dengan kontrak perjanjian Nomor: 70501713 tanggal 30 Oktober 2008.

Menimbang, bahwa bukti P.2. berupa Fotokopi Akad Wakalah Pembiayaan KpR-BTN PLATINUM iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar (BTN Syariah) dan Karyadi Nomor: 70501713, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak, telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa Karyadi dan Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah melakukan Akad Wakalah.

Menimbang, bahwa bukti P.3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 981-AJB/ML-X/2008 pada tanggal 30 (Tiga puluh) Oktober 2008 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notari/PPAT) Ahmad Yulias, SH, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa Karyadi melakukan pembelian rumah sesuai dengan akta jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa bukti P.4. berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur tanggal 12 Januari 2009 Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(tujuh puluh satu meter persegi) bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan material suatu akta otentik, yang bernilai sempurna (*volledig bewijskracht*), Dengan demikian, telah terbukti bahwa Karyadi adalah Pemilik sah atas objek sertifikat nomor 01297;

Menimbang, bahwa bukti P.5. berupa fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 121 di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) Ahmad Yulias, SH, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa Karyadi menjaminkan objek sertifikat nomor 01297 sebagai hak tanggungan.

Menimbang, bahwa bukti P.6. berupa Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 309/APHT/ML.IV/2009 tertanggal 30 April 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Yulias, SH daerah kerja Kabupaten Maros, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak, bukti tersebut telah

bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa Karyadi telah mendapatkan akta hak tanggungan untuk menjaminkan objek sertifikat nomor 01297 sebagai hak tanggungan.

Menimbang, bahwa bukti P.7. berupa Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros tanggal 24 September 2009, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan material suatu akta otentik, yang bernilai sempurna (*volledig bewijskracht*), Dengan demikian, telah terbukti bahwa Karyadi telah menjaminkan obyek sertifikat nomor 0129 sebagai sertifikat hak tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti P.8. berupa Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Mustahar, S.H., M.Kn, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar telah melakukan akad perjanjian jual beli piutang dengan Nn Husnawaty.

Menimbang, bahwa bukti P.9. berupa Fotokopi Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Mustahar, S.H., M.Kn, adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar telah melakukan akad Pengalihan hak atas tagihan (cessie) dengan Nn Husnawaty.

Menimbang, bahwa bukti P10.1, P10.2, P10.3, P11.1, P11.2, P11.3, P12.1, P12.2, P12.3, P13.1, P13.2, P13.3, telah bermeterai cukup, bercap pos, namun tidak dicocokkan dengan aslinya, terhadap bukti tersebut majelis hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti P.14 berupa Pengumuman dan Panggilan Terhadap Nasabah BTN Syariah Makassar Termasuk Nasabah Karyadi Melalui Media Cetak Koran Tribun Timur Edisi Selasa 4 Januari 2020 Halaman 4, adalah pemanggilan terbuka secara tertulis melalui media cetak terkait penyelesaian persoalan, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa PT Bank



Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar telah melakukan pemanggilan melalui media cetak terhadap Karyadi, S.Sos agar menyelesaikan kewajibannya pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar;

Menimbang, bahwa bukti P.15 berupa Surat pemberitahuan telah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Karyadi, S.Sos yang dikirim melalui PT. POS, bukti tersebut telah bermeterai cukup, bercap pos, dan sesuai dengan aslinya sehingga harus dinyatakan terbukti bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar telah melakukan pemberitahuan pengalihan hutang Karyadi, S.Sos.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil mengenai pokok gugatannya, Pemohon telah mengajukan dua orang saksi yang tidak terdapat suatu halangan formil apapun untuk bertindak sebagai saksi dalam perkara ini, memberi keterangan di muka sidang serta di bawah sumpah, sehingga majelis hakim lebih lanjut dapat mempertimbangkan materi keterangan saksi-saksi tersebut.

Menimbang, bahwa keterangan saksi Pemohon yang pertama bernama Andi Irham bin Andi Muh. Idris, menerangkan bahwa saksi mengetahui sebelumnya antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II) dengan Karyadi, S.Sos., (Termohon I) telah menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan rumah pada tahun 2008, dan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah tersebut telah dijamin dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(Tujuh puluh satu meter persegi), atas nama pemegang Karyadi, S.Sos., dengan jaminan sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang menjadi objek sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01297 tersebut terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, saksi mengetahui bahwa sertifikat hak milik 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 tersebut sebelumnya dijadikan jaminan utang berdasarkan hak tanggungan oleh Karyadi, S.Sos., (Termohon I) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II), dan atas fasilitas kredit/Pembiayaan yang dilakukan dengan

mekanisme syariah tersebut, Karyadi telah menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, namun seiring berjalannya waktu, Karyadi, S.Sos., ternyata tidak mampu melunasi utangnya tersebut dan menunggak pembayarannya, dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 23.723.250,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah*) yang terdiri dari Tagihan pokok dan Tagihan margin dan oleh karena tidak terdapat penyelesaian atas kredit pemilikan rumah tersebut dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi Termohon II serta tidak adanya kejelasan dari Karyadi (Termohon I) maka Termohon II mengalihkan piutang beserta hak tagihnya secara "Cessie/Hawalah" kepada Husnawaty (Pemohon) yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar, S.H., M.Kn, Notaris (Turut Termohon), serta Saksi mengetahui kalau Husnawaty (Pemohon) telah membayar dan melunasi seluruh tagihan piutang Karyadi, S.Sos (Pemohon) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, serta ingin membalik nama sertifikat hak milik nomor 01297 atas nama Karyadi, S.Sos., menjadi atas nama Pemohon, dan apa yang diterangkan oleh saksi tersebut adalah fakta yang dilihat sendiri, didengar sendiri dan dialami sendiri, oleh karena itu keterangan saksi tersebut telah memenuhi syarat materil sebagaimana diatur dalam Pasal 308 ayat (1) Reglement Buitegeweten (RB.g)., sehingga keterangan saksi tersebut memiliki kekuatan pembuktian dan dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat yang kedua bernama Ardian Arman, menerangkan bahwa menerangkan bahwa saksi mengetahui antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II) dengan Karyadi, S.Sos., (Termohon I) telah menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan rumah pada tahun 2008, dan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah tersebut telah dijamin dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 seluas 71 M<sup>2</sup>(Tujuh puluh satu meter persegi), atas nama pemegang Karyadi, S.Sos.,

dengan jaminan sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang menjadi objek sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01297 tersebut terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, saksi mengetahui bahwa sertifikat hak milik 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 tersebut sebelumnya dijadikan jaminan utang berdasarkan hak tanggungan oleh Karyadi, S.Sos., (Termohon I) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II), dan atas fasilitas kredit/Pembiayaan yang dilakukan dengan mekanisme syariah tersebut, Karyadi telah menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0691 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, namun seiring berjalannya waktu, Karyadi, S.Sos., ternyata tidak mampu melunasi utangnya tersebut dan menunggak pembayarannya, dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 23.723.250,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah*) yang terdiri dari Tagihan pokok dan Tagihan margin dan oleh karena tidak terdapat penyelesaian atas kredit pemilikan rumah tersebut dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi Termohon II serta tidak adanya kejelasan dari Karyadi (Termohon I) maka Termohon II mengalihkan piutang beserta hak tagihnya secara “*Cessie/Hawalah*” kepada Husnawaty (Pemohon) yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Mustahar, S.H., M.Kn, Notaris (Turut Termohon), serta Saksi mengetahui kalau Husnawaty (Pemohon) telah membayar dan melunasi seluruh tagihan piutang Karyadi, S.Sos (Pemohon) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, serta ingin membalik nama sertifikat hak milik nomor 01297 atas nama Karyadi, S.Sos., menjadi atas nama Pemohon, dan apa yang diterangkan oleh saksi tersebut adalah fakta yang dilihat sendiri, didengar sendiri dan dialami sendiri, oleh karena itu keterangan saksi tersebut telah memenuhi syarat materil sebagaimana diatur dalam Pasal 308 ayat (1) Reglement Buitegeweten (RB.g)., sehingga keterangan saksi tersebut memiliki kekuatan pembuktian dan dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa keterangan saksi 1 dan saksi 2 Pemohon bersesuaian dan cocok antara satu dengan yang lain oleh karena itu memenuhi ketentuan Pasal 307 s/d Pasal 309 Reglement Buiteegeweten (RB.g)., sehingga segenap dalil gugatan Pemohon yang dikuatkan dengan keterangan kedua saksi tersebut patut dinyatakan terbukti.

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, (Termohon II) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar untuk memenuhi perjanjian kredit sebagaimana telah dilakukan oleh Termohon I dengan (Termohon II) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar tersebut, (Termohon II) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar mengalihkan pembayaran angsuran kreditnya (Piutang) kepada Pemohon, hal mana dapat terlihat dari bukti P8 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 dan P9 berupa Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020, hal mana dikemukakan juga oleh saksi Andi Irham bin Andi Muh. Idris dan Ardian Arman yang adalah sebagai karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar yang pada saat itu posisinya atau jabatannya di bagian Asset Management atau menyelesaikan kredit macet, dalam keterangannya kedua saksi memberikan keterangan bahwa saksi saat itu ikut terlibat dalam proses pemindahan objek tanggungan in cassu dari Termohon I ke Pemohon dengan cara cessie. Bahwa kredit Termohon I telah macet sejak bulan Agustus tahun 2019, kemudian pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah mengirimkan surat peringatan ke-1, ke-2, ke-3 dan melalui pengumuman di media massa. Bahwa berdasarkan perjanjian awal PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar berhak melakukan transaksi secara cessie setelah Termohon I melakukan penunggakan. Bahwa untuk proses pengalihan secara cessienya sudah dikeluarkan surat peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3 dan juga sudah di umumkan melalui media massa berupa koran. Bahwa terhadap pengalihan (cessie) tersebut telah dilakukan Pemberitahuan cessie kepada Termohon I. Bahwa adapun perjanjian Pemohon dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar dilakukan dengan akad jual beli cessie. Bahwa untuk

sertifikat atas objeknya sudah diserahkan kepada Pemohon namun masih atas nama Termohon. Bahwa dalam perjanjian Pemohon dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar ada akta notaris jual beli secara cession di Notaris. Bahwa pada saat dilakukannya penandatanganan jual beli cession tersebut dari pihak Termohon tidak hadir, sejak peringatan ke-1 Termohon sampai peringatan ke-3 tidak pernah datang. Bahwa sejak dilakukan penandatanganan tersebut hingga sekarang Termohon tidak pernah mengajukan keberatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dinyatakan bahwa "penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain, dalam arti penyerahan piutang tersebut dapat digantikan orang lain dalam bentuk Cession berarti pengalihan hak yang mengakibatkan terjadinya pergantian kreditur. Dasar alasan adanya pengalihan hak yang demikian adalah kepentingan komersial tertentu, sehingga transaksi cession tersebut dalam kaitannya dengan transaksi pemberian kredit adalah transaksi atau perjanjian aksesoir (yang mengikut keberadaan dari transaksi atau perjanjian pokok). Dan dalam perjanjian tersebut yang perlu diperhatikan dalam suatu transaksi cession yang sah adalah syarat untuk dibuatnya suatu akta cession (berikut dengan syarat sahnya suatu perjanjian) dan adanya pemberitahuan ke debiturnya yaitu debitur bank (vide pasal 613 jo 584 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa mengenai akta otentik diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi : "Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat". dengan makna bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta otentik adalah sempurna dan mengikat yang terdapat pada Akta otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan Akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindende). Oleh karena itu untuk melekatkan nilai kekuatan yang seperti itu pada Akta otentik, harus terpenuhi

secara terpadu kekuatan pembuktian yang disebut Kekuatan Bukti Luar yaitu suatu Akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai Akta otentik. kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan Akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya harus diterima kebenarannya sebagai Akta otentik. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar dimaksud, sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai Akta otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUHPerdata, pada dasarnya terdapat 2 (dua) persyaratan utama untuk pengalihan sebuah hak kebendaan, yaitu adanya peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik (eenen regtstitel van eigendoms-overgang) dan dilakukan oleh pihak yang berwenang untuk melakukan sebuah tindakan kepemilikan (beschikkingsbevoegd) terhadap suatu benda;

Menimbang, bahwa dalam hal pengalihan hak terhadap suatu piutang atas nama berdasarkan ketentuan Pasal 613 ayat (1) KUHPerdata, ketentuan mengenai persyaratan terhadap peralihan hak milik kebendaan yang sama berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUHPerdata yang sama juga berlaku. Dengan demikian, perlu diperhatikan terlebih dahulu apakah telah terjadi suatu peristiwa perdata untuk peralihan hak milik dan peralihan tersebut memang dilakukan oleh orang yang berwenang untuk melakukannya;

Menimbang, bahwa Cessie menurut Prof. Subekti 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. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta cessie tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta cessie itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang (sumber: Laporan Penelitian Yayasan Lembaga Bantuan Hukum dalam buku Penjelasan Hukum Tentang Cessie, Rachmad Setiawan dan J. Satrio);

Menimbang, bahwa dari dari definisi-definisi di atas dapat dijelaskan secara singkat bahwa cession merupakan penggantian orang yang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru. Sebagai contoh, misalnya A berpiutang kepada B, tetapi A menyerahkan piutangnya itu kepada C, maka C yang berhak atas piutang yang ada pada B;

Menimbang, bahwa sistem hukum di Indonesia menganut larangan milik beding, (vide Pasal 1154 KUHperdata), yang berarti setiap janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum, sehingga apabila debitur cidera janji maka yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut (vide Pasal 1155 ayat (1) jo. Pasal 1156 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang diuraikan di atas dengan meneliti dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yaitu dengan berdasarkan pada asas umum dalam hukum perikatan yaitu asas Pacta Sun Servanda, bukti P8 berupa Perjanjian Jual beli piutang dan bukti P9 berupa Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cession), dimana di dalam bukti tersebut tercantum Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar dan Husnawaty, bukti tersebut di atas menunjukkan bahwa diantara Pemohon (Husnawaty) dan (Termohon II) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar telah ada Undang-Undang bagi mereka untuk melaksanakan perikatan (perjanjian) tersebut (vide pasal 1338 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan 2 (dua) orang saksi Pemohon bahwa awalnya pembayaran angsuran yang dilakukan Termohon I lancar namun sejak awal tahun 2019, Termohon I tidak pernah melakukan pembayaran lagi hingga dilakukan penjualan pengalihan cession kepada Pemohon, sehingga terhadap perjanjian kredit tersebut, Termohon I telah lalai melaksanakan kewajibannya dan telah diberi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III, namun ternyata surat-surat peringatan tersebut tidak diindahkan atau tidak ditanggapi oleh Termohon I;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas tersebut dimana ternyata Termohon I telah lalai melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, sedangkan terhadap Termohon I telah diberi peringatan, namun tidak ditanggapi maka Majelis Hakim menilai bahwa Termohon I tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, sehingga pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar berhak untuk menyatakan Termohon I telah macet melakukan pembayaran angsuran dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar berhak untuk melakukan perbuatan berupa peralihan dan penjualan piutang (cessie);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Jual Beli Piutang Nomor 35 tanggal 17 Maret 2020 (bukti P8), diketahui bahwa antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar, telah mengalihkan piutangnya berupa hak tagih terhadap debiturnya semula, yaitu Karyadi, S.Sos (Termohon I) sejumlah 23.723.250,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah*) yang terdiri dari Tagihan pokok dan Tagihan margin, kepada Husnawaty (Pemohon);

Menimbang, bahwa pengalihan piutang ini kemudian dipertegas kembali dengan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020 (bukti P9);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, diketahui bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar dalam hal ini bertindak sebagai pemberi cessie (cedent) terhadap Husnawaty (Pemohon), yang bertindak sebagai penerima hak cessie (cessionaris) dari piutang berupa hak tagih terhadap utang dari Karyadi, S.Sos., (Termohon I) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020 (bukti P9), diketahui bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar betul memiliki piutang berupa hak tagih terhadap Karyadi, S.Sos., (Termohon I) yang sebelumnya mengambil fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR),



terhadap PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar, pada dasarnya memang merupakan pemilik dari hak tagih atas piutangnya terhadap Karyadi, S.Sos., (Termohon I), Dengan kata lain, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II), merupakan pihak yang memiliki kewenangan penuh untuk melakukan tindakan kepemilikan (*handelingsbevoegd*) terhadap piutangnya tersebut, termasuk mengalihkannya kembali ke pihak lain. Dalam hal ini, pengalihan tersebut dilakukan melalui peristiwa perdata berupa pengalihan hak tagihnya tersebut pada Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor 36 tanggal 17 Maret 2020 kepada Husnawaty (Pemohon);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas, maka penyerahan hak tagih tersebut telah memenuhi ketentuan umum mengenai pengalihan hak kebendaan sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 584 KUHPerdata. Di samping itu, penyerahan tersebut juga dilakukan secara tertulis sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 613 ayat (1) KUHPerdata. Dengan demikian, Husnawaty (Pemohon) selanjutnya menggantikan kedudukan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar sebagai pemilik dari hak tagih terhadap Karyadi, S.Sos (Termohon I).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim menyatakan Pemohon telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Pemohon apakah dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian, dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Pertimbangan Petitum 1. Mengabulkan gugatan Pemohon untuk seluruhnya.**

Menimbang, bahwa petitum Pemohon pada point 1 adalah supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Pemohon untuk seluruhnya, namun karena Petitum Pemohon 1 terkait dengan Petitum 2, Petitum 3, Petitum dan

Petitum 4 maka Majelis Hakim akan menjawab Petitum Petitum poin 1 setelah mempertimbangkan seluruh petitum Pemohon;

**Pertimbangan Petitum 2. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 35 Tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) sah dan mengikat.**

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon pada point 2, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan bahwa Pemohon memperoleh hak atas sebagaimana sebidang tanah seluas 71 M<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros sebagaimana Sertifikat Hak milik Nomor : 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 tercatat atas Nama Termohon I (Karyadi, S.Sos) adalah berasal dari pengalihan piutang (Cessie) atas piutang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II) kepada Karyadi,S.Sos (Termohon I) dimana awalnya objek tersebut adalah merupakan milik Termohon I (Karyadi, S.Sos.) yang terikat perjanjian kredit dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makassar (Termohon II), dan telah dinyatakan macet dan lalu dilakukan upaya penyelamatan atas kredit macet Termohon I tersebut melalui mekanisme Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pemohon (Husnawaty).

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya yaitu terkait dengan permasalahan pokok perkara ini dimana Majelis Hakim telah menyatakan sah menurut hukum Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 35 Tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor: 36 Tanggal 17 Maret 2020 antara Pemohon (Husnawaty) dan Termohon II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar) atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor:01297 Surat Ukur tanggal12 Januari 2009 Nomor: 01009/2009, maka petitum Pemohon poin 2 majelis hakim nyatakan dikabulkan.

**Pertimbangan Petitem Poin 3. Menyatakan bahwa Pemohon Husnawaty memiliki hak penuh untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297**

Menimbang, bahwa Pemohon dalam petitem ketiganya juga meminta untuk mengabulkan permohonan Pemohon untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang melekat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1029 kepada Pemohon dan ataupun atas nama Pemohon;

Menimbang, bahwa dengan sahnya peralihan dan penjualan piutang perjanjian kredit Termohon II kepada Pemohon terhadap pelunasan pembelian sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, maka objek Jaminan yang tertuang dalam Sertifikat Hak milik Nomor:9060 Tahun 2012 tanggal 12 Maret 2012, Surat ukur Nomor 1709/G M/2012 tanggal 09 Maret 2012, adalah sah milik Pemohon;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitem ke-2 Pemohon telah dikabulkan maka Petitem poin 3 agar Pemohon dinyatakan memiliki hak penuh untuk balik nama sertifikat sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di PerumahanPondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros sebagaimana Sertifikat Hak milik Nomor 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tercatat atas Nama Termohon I (Karyadi, S.Sos) menjadi atas nama Pemohon (Husnawaty) majelis hakim nyatakan dikabulkan;

**Pertimbangan Petitem poin 4. Tentang Pembebanan Biaya Perkara.**

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Termohon I, Termohon II adalah pihak yang dikalahkan, maka sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 192 ayat (1) R.Bg., maka kepada Termohon I, Termohon II harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Petitem 2, Petitem 3 Pemohon, dan Petitem 4 dikabulkan, maka majelis hakim menyatakan mengabulkan gugatan Pemohon untuk seluruhnya sesuai dengan petitem Pemohon poin 1.

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang- Undang Nomor 14

Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, dan Peraturan Pemerintah nomor 5 tahun 2019 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan Pajak yang berlaku pada Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang berada dibawahnya, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

1. Menyatakan Termohon I, Termohon II, dan Turut Termohon yang telah dipanggil secara resmi dan patut untuk menghadap persidangan, tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Pemohon secara verstek;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 35 Tanggal 17 Maret 2020 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) Nomor: 36 Tanggal 17 Maret 2020 antara Pemohon (Husnawaty) dan Termohon II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Makassar) atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I Nomor 7 Desa Moncongloe Bulu, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor:01297 Surat Ukur tanggal12 Januari 2009 Nomor: 01009/2009, Sah dan Mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan Pemohon (Husnawaty) memiliki hak penuh untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 01297 Surat Ukur Nomor: 01009/2009 tanggal 12 Januari 2009 dengan objek berupa tanah seluas 71 M<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) yang diatas tanah tersebut berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Perumahan Pondok Az-Zikhra Blok I.7 Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan yang tercatat atas nama Karyadi, S.Sos. (Termohon I) menjadi atas nama Pemohon (Husnawaty);
5. Menghukum Termohon I, Termohon II untuk membayar semua biaya perkara sejumlah Rp916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah).

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam sidang permusyawaratan majelis hakim yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 8 Jumadil Awal 1442 Hijriah oleh Drs. Sahrul Fahmi, M.H., sebagai Hakim Ketua, DR. H. Sukri, HC.,M.H., dan Muh. Arief Ridha, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim anggota, penetapan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Hj. Marlina, S.H., sebagai Panitera pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon tanpa hadirnya Termohon I, Termohon II, dan Turut Termohon.

Hakim anggota I,

DR. H. Sukri, HC.,M.H.

Hakim anggota II,

Muh. Arief Ridha, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Drs. Sahrul Fahmi, M.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Marlina, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
2. Proses/ATK	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp820.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 20.000.00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. <u>Meterai</u>	Rp 6.000,00
Jumlah	Rp916.000,00

(sembilan ratus enam belas ribu rupiah).