ABSTRAK

PELAKSANAAN *CESSIE* KARENA ADANYA DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DENGAN JAMINAN YANG DIIKAT SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI BANK BTN CABANG SEMARANG

Bank BTN memberikan fasilitas KPR subsidi kepada masyarakat dengan jaminan yang diikat SKMHT. Salah satu upaya yang dilakukan untuk menyelamatkan kredit macet jika adanya debitur wanprestasi dalam pemberian KPR subsidi di Bank BTN Cabang Semarang adalah melalui *cessie*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan yang diteliti yaitu mengenai kekuatan hukum SKMHT dalam perjanjian KPR subsidi di Bank BTN Cabang Semarang dan pelaksanaan *cessie* dalam perjanjian KPR subsidi dengan jaminan yang diikat SKMHT di Bank BTN Cabang Semarang.

Penulisan tesis ini menerapkan metode pendekatan yuridis empiris menggunakan data primer dan data sekunder dengan spesifikasi deskriptif analitis. Analisis data menggunakan teknik analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara induktif.

SKMHT dalam perjanjian KPR subsidi yang digunakan pada Bank BTN Cabang Semarang memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara pihak Bank BTN dan debitur. Kekuatan hukum mengikat disini dapat diartikan bahwa SKMHT sebagai suatu perjanjian dimana debitur telah mengikatkan diri memberi kuasa kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan terhadap jaminan di dalam KPR subsidi yaitu rumah yang akan dibeli. Pelaksanaan *cessie* dengan jaminan yang diikat SKMHT dalam perjanjian KPR subsidi di Bank BTN Cabang Semarang dilakukan dengan cara Bank BTN terlebih dahulu membuat surat pernyataan yang ditujukan kepada calon penerima *cessie* sebelum melakukan *cessie* bahwa *cessionaris* akan menerima KPR subsidi tersebut dengan jaminan yang tidak diikat Hak Tanggungan beserta segala konsekuensinya. Jumlah *cessie* yang dilaksanakan dalam perjanjian KPR di BTN Cabang Semarang adalah sekitar 125. Surat pernyataan yang ditujukan kepada calon penerima *cessie* harus dibuat secara jelas agar di kemudian hari jika terjadi permasalahan mengenai KPR subsidi yang telah di-*cessie* kepada *cessionaris*, Bank BTN tidak akan dikaitkan dengan permasalahan tersebut. Setelah KPR subsidi dialihkan secara *cessie*, debitur seharusnya bisa menjalankan kewajibannya sebagaimana yang terdapat di dalam perjanjian kredit dengan baik kepada kreditur baru. Diharapkan usaha pemerintah untuk memudahkan debitur sebagai masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah untuk dapat memperoleh rumah dapat dimanfaatkan dengan baik oleh debitur.

Kata Kunci: KPR subsidi, SKMHT, Wanprestasi, *Cessie*.

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF CESSIE BECAUSE DEBTOR DEFAULTS ON SUBSIDIZED HOME OWNERSHIP LOANS WITH COLLATERAL BOUND BY A POWER OF ATTORNEY IMPOSING MORTGAGE (SKMHT) AT BANK BTN BRANCH OF SEMARANG

Bank BTN provides subsidized KPR facilities to the public with collateral bound by SKMHT. One of the efforts made to save bad loans if there is a default debtor in the provision of subsidized KPR in Bank BTN Branch of Semarang is through a cessie. This study aims to determine the problems under study, namely regarding the legal force of SKMHT in subsidized KPR agreements at Bank BTN Branch of Semarang and the implementation of cessies in subsidized KPR agreements with collateral bound by SKMHT at Bank BTN Branch of Semarang.

Writing this thesis uses empirical juridical methods using primary data and secondary data with descriptive analytical specifications. Data analysis uses qualitative analysis techniques with inductive conclusions.

SKMHT in the subsidized KPR agreement used at Bank BTN Branch of Semarang has a binding legal force between Bank BTN and the debtor. The binding legal force can be interpreted here as SKMHT as an agreement whereby the debtor has committed himself to authorize the creditor to charge the Mortgage against collateral in the subsidized KPR, is the house to be purchased. The implementation of cessie with collateral bound by SKMHT in the subsidized KPR agreement at Bank BTN Branch of Semarang is done by means of Bank BTN making a statement to the prospective cessie recipient before conducting a cessie that the cessionary will receive the subsidized KPR with a collateral that is not bound by Mortgage and all the consequences. The number of cessies carried out in the KPR agreement at the BTN Branch of Semarang is around 125. The statement letter addressed to the prospective cessie recipient must be made clearly so that in the future if there is a problem regarding the subsidized KPR that has been cessie to the cessionary, Bank BTN will not be associated with the problem. After the subsidized KPR has been transferred in a cessie manner, the debtor should be able to carry out its obligations as contained in the credit agreement properly to the new creditor. It is expected that the government's efforts to facilitate debtors as middle and lower economic groups to obtain housing can be put to good use by debtors.

Keywords: subsidized KPR, SKMHT, Default, Cessie.