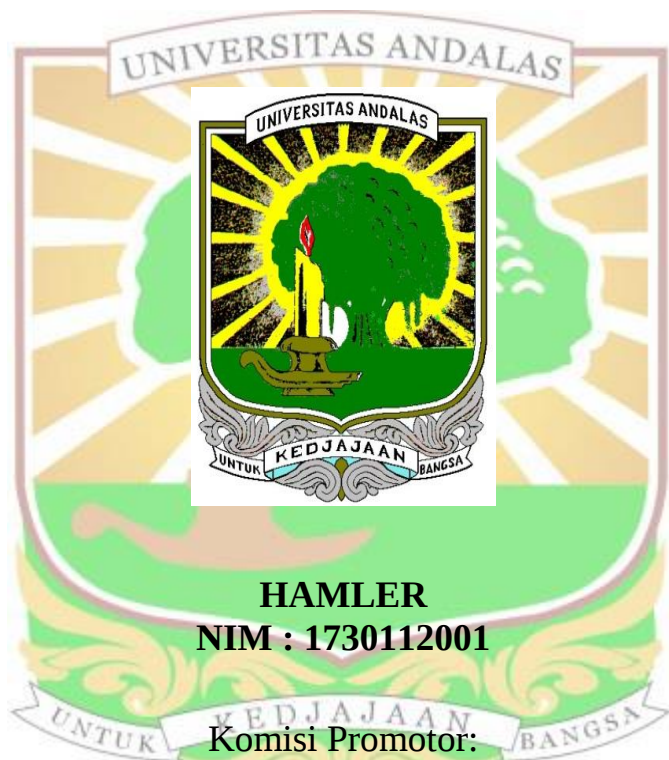


**AKTA CESSIE DALAM PENYELESAIAN KREDIT
BERMASALAH RUMAH BERSUBSIDI**

DISERTASI



HAMLER

NIM : 1730112001

Komisi Promotor:

Prof. Dr. Yulia Mirwati, S.H.,CN.,M.H.

Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H.,M.Hum.

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024**

ABSTRAK

AKTA *CESSIE* DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH RUMAH BERSUBSIDI

(Hamler, 1730112001, 421 halaman, Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Andalas)

Penggunaan akta *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi yang tidak terdaftar hak tanggungan masih menjadi isu di dunia perbankan dan hukum. Hal ini menyiratkan ada sesuatu hal yang perlu diatur secara komprehensif, baik dalam formulasi norma atau pengaturan pada implementasi atau untuk keduanya. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Mengkaji dan memahami penggunaan akta *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi. (2) Mengkaji, menganalisa, dan memberikan perlindungan hukum *cessionaris* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi berdasarkan akta *cessie*. (3) Menelaah, menganalisis, dan rekonstruksi hukum *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi. Penelitian ini bersifat preskriptif yakni mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Penelitian ini memberikan gambaran sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada (*das sein*), dan yang seharusnya (*das sollen*), dengan metode penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dalam bentuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selain itu, melakukan pendekatan sosiolegal dengan menggabungkan aspek perspektif disiplin ilmu sosial dan ilmu hukum menjadi sebuah pendekatan yang komprehensif terhadap hukum, proses hukum, maupun sistem hukum. Selain itu, memakai data primer dalam mendukung data sekunder yang diperoleh secara langsung dari responden yang telah ditetapkan. Berdasarkan penelitian ditemukan bahwa (1) Penggunaan akta *cessie* untuk piutang bermasalah tidak sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata, lebih tepat digunakan untuk piutang yang lancar. Diperlu regulasi yang mengaturnya dan perlu dibedakan *cessie* umum dan *cessie* pengalihan hak atas tagih rumah bersubsidi yang mempunyai karakteristik khusus, dan untuk membedakannya, peneliti memberi wacana *cessie* rumah bersubsidi diberi dengan nama “*Cessie Prima*” (2) Perlindungan hukum bagi *cessionaris* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi berdasarkan akta *cessie* masih kurang memadai, terutama bagi jaminan yang tidak terdaftar hak tanggungan. Untuk itu, Solusinya dengan melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri agar memperoleh putusan bahwa Jual beli piutang dan pengalihan hak tagih sah secara hukum, sehingga tanah dan di atasnya ada bangunan (sertifikat) atas nama *cessus* mendapat izin untuk dibalik nama ke atas nama *cessionaris* pada Kantor Pertanahan setempat (3) Rekonstruksi hukum *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi perlu dilakukan karena aturan hukumnya belum memadai dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat. hal ini, sebagai upaya untuk memperbaiki dan menyempurnakan hukum *cessie* yang ada saat ini, Dengan menganalisis peraturan hukum *cessie* di dalam dan di luar KUH Perdata, yang berkaitan dengan *cessie* dan praktik *cessie* di masyarakat. Identifikasi kelemahan-kekurangannya dan ketentuan serta persyaratan pengalihan hak tagih. Untuk itu, disaran agar pemerintah dapat membentuk suatu pengaturan khusus berupa Undang-Undang atau setingkat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK), Debitur harus memiliki pengetahuan dan aktif jika terjadi kredit bermasalah. Pemerintah perlu melakukan pembaharuan regulasi terkait penggunaan *cessie* dalam penyelesaian kredit bermasalah rumah bersubsidi secara komprehensif.

Kata Kunci: *Cessie, Kredit Bermasalah, Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi.*

ABSTRACT

CESSIE'S DEED IN CREDIT SETTLEMENT SUBSIDIZED HOUSE PROBLEMS

(Hamler, 1730112001, 421 pages, Doctor of Law Study Program, Faculty of Law, Andalas University)

The use of cessie deeds in resolving problematic subsidized housing loans that do not have mortgage rights registered is still an issue in the world of banking and law. This implies that there is something that needs to be regulated comprehensively, either in formulating norms or regulating implementation or both. This research aims to: (1) Examine and understand the use of cessie deeds in resolving problematic subsidized housing loans. (2) Review, analyze and provide cessionary legal protection in resolving problem loans for subsidized housing based on the cessie deed. (3) Reviewing, analyzing and reconstructing the cessie law in resolving problematic subsidized housing loans. This research is prescriptive in nature, namely studying the objectives of law, the values of justice, the validity of legal rules, legal concepts and legal norms. This research provides an overview of the existing situation or facts (*das sein*), and what should be (*das sollen*), with a normative juridical research method carried out by examining library materials or secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials, and secondary legal materials. tertiary law. Apart from that, taking a sociolegal approach by combining aspects of social science and legal discipline perspectives into a comprehensive approach to law, legal processes and the legal system. Apart from that, it uses primary data to support secondary data obtained directly from predetermined respondents. Based on research, it was found that (1) The use of a cessie deed for problem receivables is not in accordance with Article 613 of the Civil Code, it is more appropriate to use it for current receivables. Regulations are needed to regulate this and it is necessary to distinguish between general cessies and cessies for the transfer of rights to subsidized housing claims which have special characteristics, and to differentiate them, researchers give discourse on subsidized housing cessies called "Prima Cessie" (2) Legal protection for cessionaires in resolving problematic subsidized housing loans based on a cessie deed is still inadequate, especially for collateral that is not registered as a mortgage. For this reason, the solution is to file a lawsuit through the District Court to obtain a decision that the sale and purchase of receivables and the transfer of claim rights are legally valid, so that the land and the building on it (certificate) in the name of the cessus get permission to transfer the name to the name of the cessionary at the Land Office. local (3) Reconstruction of the cessie law in resolving problematic subsidized housing loans needs to be carried out because the legal regulations are inadequate in providing legal certainty and legal protection for the parties involved. This is an effort to improve and perfect the current cessie law, by analyzing cessie legal regulations within and outside the Civil Code, which relate to cessie and cessie practices in society. Identify the weaknesses and the terms and conditions for the transfer of collection rights. For this reason, it is recommended that the government establish a special regulation in the form of a law or at the level of a Financial Services Authority Regulation (POJK). Debtors must have knowledge and be active in the event of problem loans. The government needs to update regulations regarding the use of concessions in resolving problem loans for subsidized housing in a comprehensive manner.

Keywords: Cessie, Problematic Credit, Subsidized Home Ownership Credit.