

KEKUATAN HUKUM PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI YANG WANPRESTASI

The Legal Power of Using a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights on Subsidized Home Ownership Loans in Default

Fauziah Suci Ramdhany*, Zulkifli Makkawaru, Abdurrifai

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

*Corresponding e-mail: ucifawziah@gmail.com

Received: September 02, 2024

Accepted: December 01, 2024

Published: December 30, 2024

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jika terjadi wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan apakah SKMHT dapat digunakan untuk menjual objek jaminan jika terjadi wanprestasi dalam KPR subsidi.. Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian normatif empiris yakni penelitian yang menggabungkan antara pendekatan hukum normative dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris, mengkaji implementasi ketentuan hukum normatif dalam aksinya dalam setiap peristiwa hukum yang terjadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: pertama Penggunaan SKMHT pada pengikatan KPR subsidi sudah sesuai ketentuan hukum sehingga mengikat bagi para pihak. Rumah subsidi memiliki ketentuan luas bangunan dan luas tanah yakni 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan luas bangunan 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), serta harga jual maksimal senilai Rp 173.000.000 (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah), artinya tidak melebihi luas dan jumlah maksimal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yakni luas tanah maksimal 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) sedangkan harga jual yang ditetapkan maksimal Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan SKMHT dalam pengikatan jaminan KPR Subsidi memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak. Kedua penggunaan SKMHT tidak bisa digunakan dalam menjual objek jaminan kredit macet melalui proses lelang. Solusinya SKMHT perlu ditingkatkan menjadi Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT). Adapun dalam proses pelaksanaannya tidak melibatkan debitor, karena di awal perjanjian/ akad kredit, debitor selaku pemberi Hak tanggungan telah menyerahkan kuasa kepada kreditor selaku Penerima Hak Tanggungan untuk menandatangani. Dalam kasus penjualan objek jaminan kredit macet di bawah tangan, maka SKMHT secara otomatis tidak berlaku

Kata Kunci: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Kredit Pemilikan Rumah Subsidi, Wanprestasi

Abstract

This research aims to analyze the Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) in the event of a default in a subsidized Home Ownership Credit (KPR) and whether SKMHT can be used to sell collateral objects in the event of a default in a subsidized KPR. The research method used is empirical normative research, namely research that combines a normative legal approach with the addition of various empirical elements, examining the implementation of normative legal provisions in action in every legal event that occurs. The research results show that: firstly, the use of SKMHT in binding subsidized KPR is in accordance with legal provisions so that it is binding on the parties. Subsidized houses have provisions for building area and land area, namely 72 m² (seventy-two square meters) and building area of 36 m² (thirty-six square meters), as well as a maximum selling price of IDR

173,000,000 (one hundred and seventy-three million rupiah), meaning it does not exceed the maximum area and quantity regulated in statutory regulations, namely a maximum land area of 200 m² (two hundred square meters) and a building area of 70 m² (seventy square meters) while the selling price is set at a maximum of Rp. 200,000,000 (two hundred million rupiah), so it can be concluded that the use of SKMHT in binding Subsidized KPR collateral has binding legal force for the parties. Secondly, SKMHT cannot be used to sell bad credit collateral through an auction process. The solution is that SKMHT needs to be upgraded to Deed of Binding Mortgage Rights (APHT). The implementation process does not involve the debtor, because at the beginning of the credit agreement/contract, the debtor as the giver of the mortgage right has handed over the authority to the creditor as the recipient of the mortgage right to sign. In the case of selling bad credit collateral objects under your hands, the SKMHT is automatically invalid

Keywords: *Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights, Subsidized Home Ownership Credit, Default*



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

A. PENDAHULUAN

Manusia membutuhkan rumah untuk tempat berteduh, istirahat dan melakukan aktivitas sehari-hari bersama anggota keluarga, oleh karena itu tempat tinggal atau rumah merupakan kebutuhan primer. Menempati rumah untuk tempat tinggal secara mengontrak akan terus menimbulkan biaya sepanjang hidup sementara tinggal di rumah keluarga baik itu milik orang tua ataupun mertua bahkan saudara akan membuat kita tidak hidup mandiri. Alasan lain untuk membeli rumah sedini mungkin adalah harga rumah yang memiliki kecenderungan untuk naik secara signifikan setiap tahun. Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dan pembangunan nasional demi mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat yang menjadi tujuan bangsa Indonesia, pemerintah menyediakan program subsidi untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah/ rendah dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Dalam hal itu pemerintah bekerja sama dengan lembaga keuangan perbankan untuk menyalurkan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah layak huni dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan. Pemerintah bekerjasama dengan lembaga keuangan perbankan dalam mengalokasikan kpr subsidi karena bank sebagai lembaga keuangan yang populer di masyarakat memiliki fungsi sebagai perantara untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Rumah subsidi merupakan salah satu program pemerintah yang berasal dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (selanjutnya disebut PUPR). Program ini dikeluarkan untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi warga Indonesia. Perumahan subsidi menjadi salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau. Rumah merupakan salah satu bagian dari kebutuhan hidup oleh karenanya menjadi prioritas untuk dimiliki (Agus *et al.*2020). Pembelian rumah dapat dilakukan secara cash dan kredit/ cicil. Pembelian rumah secara cash dilakukan dengan membayar langsung sesuai harga rumah kepada pihak penjual/ pengembang perumahan. Pembelian rumah secara cicil atau kredit dapat dilakukan melalui

beberapa cara, salah satunya melalui Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) di Bank. Pembelian rumah secara kredit melalui fasilitas KPR sangat membantu masyarakat terutama bagi yang ingin segera menghuni rumah. Berbagai keuntungan membeli rumah melalui program KPR perbankan, yakni: modal awal yang dikeluarkan tidak besar, legalitas rumah terjamin, rumah siap huni.

Perbankan sebagai sistem keuangan yang mengemban kepercayaan masyarakat tidak terlepas dari peranan dan tanggung jawab antara tiga pihak, yakni: pemerintah, bank itu sendiri, dan masyarakat pengguna jasa bank. Salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat berupa penyaluran atau akses dibidang kredit (Ibrahim 2021). Pengertian Bank menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan) adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan investasi bagi masyarakat (funding); menyalurkan dana ke masyarakat (lending); memberikan jasa-jasa bank lainnya (Kasmir 2018). Setelah mendapat persetujuan kredit oleh kreditor maka dilakukan tanda tangan perjanjian kredit oleh debitor. terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitor atau pihak penerima uang. Disamping perjanjian kredit antara bank dengan debitor dibuat juga surat pengakuan hutang, perjanjian jaminan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). APHT yakni dokumen yang memberikan hak kepada kreditor untuk menerima hak tanggungan sertifikat hak atas tanah atau bangunan milik debitor. APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan.

SKMHT singkatan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan surat kuasa yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk mewakili debitor melakukan pemasangan Hak Tanggungan kepada kreditor atas jaminan milik debitor. Dalam perjanjian KPR di bank, SKMHT diberikan apabila jaminan masih sementara proses pendaftaran atau pemecahan sertifikat di Badan Pertanahan Negara. Akan tetapi berdasarkan prapraktik yang dilakukan, kondisi yang terjadi di hampir disetiap bank penyalur fasilitas KPR subsidi proses pengikatan jaminan menggunakan SKMHT yang berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian kredit. Adapun objek jaminan akan terus terikat Hak Tanggungan hingga berakhirnya perjanjian kredit atau pada saat KPR lunas. Adapun dalam berjalannya kredit sering terjadi resiko antara lain resiko telat bayar oleh debitor hingga terjadinya kredit macet. Kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dimana debitor tidak dapat membayar minimal jatuh tempo atau lebih dari

tiga bulan. Kredit macet atau kredit bermasalah dapat dicirikan sebagai kredit yang tidak lancar atau kredit yang peminjamnya mengingkari persyaratan pada awal kesepakatan/ perjanjian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jika terjadi wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan apakah SKMHT dapat digunakan untuk menjual objek jaminan jika terjadi wanprestasi dalam KPR subsidi.

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini yakni penelitian normatif empiris. Penelitian normative empiris yakni penelitian yang menggabungkan antara pendekatan hukum normative dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris, mengkaji implementasi ketentuan hukum normatif dalam aksinya dalam setiap peristiwa hukum yang terjadi (Muhammad Syahrudin 2022). objek penelitian yang didukung oleh data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan dan diharapkan akan memberikan kajian secara cermat dan menyeluruh serta sistematis tentang kedudukan hukum SKMHT dalam KPR flpp/ subsidi. Penelitian empiris dapat dilakukan dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Penelitian ini akan dilakukan di beberapa Bank penyalur fasilitas kpr subsidi di kota Makassar. Dengan tujuan melakukan perbandingan penggunaan SKMHT dan APHT pada pengikatan KPR subsidi di masing-masing Bank yaitu PT. Bank Tabungan Negara, (Persero) Tbk. kantor Cabang Makassar dan PT. Bank Negara Indonesia LNC Makassar. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis yaitu dengan melakukan wawancara dan mengambil data yang bersumber dari laporan pada Bank BTN Makassar dan Bank BNI LNC Makassar serta Notaris/PPAT di wilayah Maros dan Gowa, penelitian dan studi kepustakaan dengan membaca dan mempelajari buku-buku, terbitan berkala, artikel, jurnal, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk mengumpulkan bahan dan informasi yang relevan

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum SHKMHT Bagi Debitur Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Subsidi yang Wanprestasi

Surat kuasa yakni dokumen yang didalamnya berisi segala pernyataan yang berkaitan dengan pelimpahan kekuasaan atau wewenang kepada penerima kuasa guna melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa (Simanjuntak and Hoesin 2022). Adapun dalam penerapannya, surat kuasa dibedakan menjadi dua jenis yakni surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Surat kuasa umum dibuat untuk hal-hal sederhana dan umum sedangkan surat kuasa khusus Surat kuasa khusus menerangkan pelimpahan wewenang dari seseorang untuk pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam surat kuasa khusus di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa

saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus (Syarief 2021).

Surat kuasa khusus dapat menjadi dasar penerima kuasa dalam bertindak mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan. Bahkan, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, surat kuasa yang diajukan oleh pihak yang berperkara di pengadilan harus berbentuk surat kuasa khusus. Akan tetapi, perlu diketahui bahwa surat kuasa khusus yang dibuat untuk bertindak mewakili di pengadilan harus dicatatkan dalam Register Kuasa Khusus di kepaniteraan pada badan peradilan di mana akan dicantumkan (Online 2024).

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pengertian Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Definisi tersebut diatas dapat dilihat bahwa Hak Tanggungan mengandung unsur-unsur pokok antara lain:

1) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan piutang.

2) Objek Hak Tanggungan

Mengenai Objek atas Hak Tanggungan telah dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 4 ayat (1); “Objek-objek hak tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa (a) Hak Milik, (b) Hak Guna Usaha, dan (c) Hak Guna Bangunan

3) Utang yang Dijamin Harus Suatu Utang Tertentu

Ketentuan mengenai Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 3 ayat (1) yang berbunyi :

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan”

Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana penambahan utang sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitur. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Hal sejalan dengan ketentuan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 3 ayat (2) yang berbunyi “ Hak Tanggungan dapat

diberikan untuk suatu utang yang berasal dari suatu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”

- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Maeda and Hamzani 2023)

SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada pihak lain (biasanya diberikan kepada Bank) untuk membebaskan hak tanggungan (menandatangani APHT). SKMHT ini pada prinsipnya dibuat karena belum dapat dibuatnya / ditandatanganinya APHT berdasarkan alasan tertentu. Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi syarat-syarat SKMHT yaitu:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Peran debitor pada pengikatan jaminan Hak Tanggungan yakni pemberi Hak Tanggungan. Menurut Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Pasal 8 ayat (1) disebutkan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Program satu juta rumah merupakan program pemerintah untuk mendorong berbagai pemangku kepentingan yaitu pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang, dunia usaha, perbankan, agar terwujud percepatan penyediaan rumah, utamanya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Melalui program ini diharapkan dapat terbangun satu juta rumah setiap tahunnya. Strategi implementasi program satu juta rumah antara lain: Memberikan bantuan penyediaan perumahan berupa Rusunawa, dan PSU; Memberikan subsidi pembiayaan perumahan berupa KPR FLPP, subsidi selisih bunga (SSB), dan subsidi bantuan uang muka (SBUM); serta Memberikan kemudahan perizinan pembangunan perumahan dan pembinaan kepada pemerintan provinsi dan pemerintah kabupaten/kota (“Perkim” 2023).

Secara umum, peraturan terbaru perumahan subsidi tertuang dalam Keputusan Menteri (Kepmen) PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Dalam keputusan tersebut ditetapkan Luas tanah dan bangunan untuk rumah subsidi paling rendah type 21/60 m² dan paling tinggi type 36/200 m². Batasan mengenai harga jual di tahun 2024 khususnya di daerah Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas) tahun 2024 yakni Rp.

173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah). Adapun rincian mengenai batasan-batasan tersebut tertera dalam tabel berikut.

Tabel 1 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak

Jenis Rumah	Luas Tanah (Meter Persegi)		Luas Lantai Rumah (Meter Persegi)	
	Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
Rumah Umum Tapak	60	200	21	36

Sumber: Data Diolah, 2024

Tabel 1. di atas dapat dijelaskan berdasarkan Keputusan Menteri (Kepmen) PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak luas tanah (dalam meter persegi) rumah subsidi paling rendah 60 (enam puluh) dan paling tinggi 200 (dua ratus), sedangkan luas lantai rumah (dalam meter persegi) ditetapkan paling rendah 21 (dua puluh satu) dan paling tinggi 36 (tigah puluh enam).

Tabel 2 Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak

No	Wilayah	Harga Jual Maksimal (Rp)	
		2023	Mulai 2024
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	162.000.000	166.000.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	177.000.000	182.000.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	168.000.000	173.000.000
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam Ulu	181.000.000	185.000.000
5.	Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	234.000.000	240.000.000

Sumber: Data Diolah, 2024

Tabel 2. di atas dapat dijelaskan berdasarkan Keputusan Menteri (Kepmen) PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak harga jual rumah umum tapak mengalami peningkatan di setiap daerah, rata-rata kenaikan dari tahun 2023-2024 sejumlah Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) sampai Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) terkecuali di seluruh wilayah Papua mengalami kenaikan Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah).

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftar, Adapun ketentuan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 13 sampai dengan 14 mengatur tentang pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun ketentuan tersebut terdiri atas :

- 1) Pendaftaran dilakukan di kantor Pertanahan
- 2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan diantaranya:

- a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan
 - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
 - c) Foto copy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
 - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan
 - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
 - f) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan
 - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan)
- 3) Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - 4) Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh seteah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
 - 5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
 - 6) Sertifikat Hak Tanggungan terbit oleh BPN

Proses pemberian kredit dari bank selaku kreditor kepada debitor pada umumnya akan dilanjutkan dengan proses pengikatan agunan/jaminan menggunakan APHT terhadap kredit pemilikan rumah subsidi. Akan tetapi berdasarkan prapraktik yang dilakukan, kondisi yang terjadi di hampir disetiap bank penyalur fasilitas KPR subsidi proses pengikatan jaminan menggunakan SKMHT yang berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian kredit. Adapun dalam berjalannya kredit sering terjadi resiko antara lain resiko telat bayar oleh debitor hingga terjadinya kredit macet. Kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dimana debitor tidak dapat membayar minimal jatuh tempo atau lebih dari tiga bulan. Kredit macet atau kredit bermasalah dapat dicirikan sebagai kredit yang tidak lancar atau kredit yang peminjamnya mengingkari persyaratan pada awal kesepakatan/ perjanjian atau wanprestasi.

Wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikata yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang (Muhammad 2014). Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang

sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain (Ramadhan 2021).

Kekuatan hukum SKMHT dalam KPR Subsidi memiliki kekuatan mengikat karena tidak menyalahi ketentuan hukum dan memiliki dasar hukum yang jelas yakni melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, pasal 2 huruf b dan c, yang berbunyi : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/ pembiayaan/ pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut :

Huruf b : “Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu; (2) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² dan luas bangunan tidak melebihi 70 m².”

Huruf c : “Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah).

Meurut analisis penulis, penggunaan SKMHT pada pengikatan KPR subsidi sudah sesuai ketentuan hukum sehingga mengikat bagi para pihak. Sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya bahwa rumah subsidi memiliki ketentuan luas bangunan dan luas tanah yakni 36/72 m², serta harga jual maksimal senilai RP. 173.000.000,- artinya tidak melebihi luas dan jumlah maksimal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, Sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan SKMHT dalam pengikatan jaminan KPR Subsidi memiliki kekuatan hukum.

2. Kedudukan SKMHT dalam Penjualan Objek Jaminan Kredit Macet

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa dalam memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analitis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi hutangnya. Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ditentukan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko dan untuk mengurangi resiko tersebut bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk melunasi utangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan dan prospek usaha.

Bagi calon debitur untuk mendapatkan kredit harus melalui beberapa tahapan, yaitu mulai dari tahap pengajuan aplikasi permohonan kredit, proses verifikasi, analisa oleh pihak bank, sampai dengan tahap persetujuan kredit. Setelah permohonan kredit diterima selanjutnya dibuatlah perjanjian kredit antara bank dengan debitur. Pemberian kredit oleh bank memiliki resiko kemacetan walapun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama. Seorang analis kredit tidak dapat memprediksi bahwa kredit selalu berjalannya baik, banyak faktor penyebab di antaranya kesalahan penggunaan kredit, manajemen yang

buruk, dan kondisi perekonomian mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan debitur dan atas ketugian kredit bank. Persoalan pokok kredit bermasalah adalah ketidak sediaan debitur untuk melunasi atau ketidaksanggupan untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi kredit.

Salah satu langkah jika terjadi kredit macet atau wanprestasi oleh debitur maka perlu diwajibkan adanya jaminan kredit berupa jaminan tanah dan atau bangunan, gedung/rumah. Jaminan tersebut dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif stabil dan nilainya bertambah setiap tahunnya. Hal ini didukung dengan sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menambah cukup keyakinan dan memberikan kepastian hukum bagi perbankan.

Bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan. Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 disebutkan “Apabila debitur cedera jasnji, maka berdasarkan :

- 1) Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-Undang hak tanggungan
- 2) Titel eksetutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreitor-kreditor lainnya”

Adapun atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tinggi yang menggiurkan. Penyelesaian kredit bermasalah pada umumnya dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- 1) Subrogasi adalah penggantian hak-hak bank oleh pihak ketiga berdasarkan Akta Notaris, sehubungan pihak ketiga membayar sebagian atau seluruh sisa hutang debitur kepada bank.
- 2) Penjualan agunan kredit merupakan kesepakatan antara bank dengan debitur untuk menjual sebagian dan atau seluruh agunan kepada pihak ketiga sebagai pelunasan sebagian atau seluruh kredit. Tujuannya agar kredit dapat dilunasi dan Bank dapat menerima dana segar, adapun pelaksanaannya berdasarkan pertimbangan secara selektif dan dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan debitur.
- 3) Lelang hak tanggungan, yakni upaya penyelesaian kredit bermasalah (macet) dengan melakukan eksekusi (lelang) terhadap objek yang menjadi agunan kredit. (Maeda and Hamzani 2023).

Hasil wawancara kami dengan pihak Bank BNI LNC Makassar, Bapak Rizal Nuhri menyebutkan wanprestasi debitor atas KPR dikelompokkan dari Golongan I hingga V. Wanprestasi debitor golongan I-III masih dalam tahap pembinaan, golongan IV jaminan sudah dikunjungi oleh bagian penagihan, golongan V sudah masuk kategori macet dan akan dilanjutkan ke proses lelang. Lanjut menurut Bapak Rizal Nuhri, dalam kasus KPR Subsidi yang jaminannya hanya terikat SKMHT maka akan ditingkatkan ke APHT sebelum dilakukan proses lelang, Adapun untuk biaya APHT akan dibebankan kepada debitor dengan menambah sisa outstanding dengan biaya-biaya yang ditimbulkan dalam proses pengikatan APHT.

Sementara itu, hasil wawancara kami dengan pihak Bank BTN Cab Makassar dalam hal ini bersama Bapak Teguh, saat terjadi wanprestasi debitor KPR Subsidi yang kasusnya sudah tahap akhir (debitor sudah tidak mampu untuk membayar angsuran), maka hal yang pertama dilakukan yakni mengecek apakah KPR Subsidi merupakan kerjasama dengan pengembang PKS BTN. Karena hampir keseluruhan jaminan rumah subsidi pada Bank BTN Cabang Makassar terikat Buy Back Guarante (selanjutnya disebut BBG) dengan pihak pengembang perumahan dan debitor. Buy Back Guarantee adalah jaminan beli kembali oleh Pengembang Perumahan kepada debitor atas jaminan yang macet. Adapun pada pelaksanaannya ketika terjadi kredit macet dan jaminan terikat BBG pengembang, maka pihak Bank BTN akan mengaktifkan BBG dari pengembang atas jaminan yang macet, selanjutnya diserahkan kepada pengembang untuk menjual kembali jaminan tersebut. Menurut Bapak Teguh penjualan kembali untuk jaminan rumah subsidi tidak begitu sulit, karena biasanya sudah ada tetangga atau kerabat dari debitor yang ingin mengambil jaminan tersebut. Adapun untuk proses jual-beli jaminan kredit tersebut masuk dalam kategori penjualan di bawah tangan dan Bank BTN akan membantu memfasilitasi pengurusan KPR kembali atas jaminan tersebut dengan debitor yang baru.

Secara hukum hal tersebut di atas tidak menyalahi ketentuan. Eksekusi Hak tanggungan dibawah tangan dibenarkan dalam Undang-Undang, hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2), yang berbunyi :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan Objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga dibenarkan bagi Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi. Hal ini disebutkan dalam pasal 11 ayat (2) , huruf e berbunyi: “Janji bahwa mempunyai hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika debitor cidera janji”. Kedua ketentuan hukum tersebut di atas menjadi dasar hukum pihak bank dalam hal ini sebagai kreditor juga sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan kesepakatan di awal sebelum penandatanganan perjanjian kredit dengan debitor. Adapun kesepakatan

tersebut antara kreditor dan debitor serta pengembang perumahan untuk membuat Buy Back Guarante atas jaminan debitor.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 11 ayat (2) disebutkan dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan janji-janji antara lain tersebut pada huruf h yaitu “janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepas haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. (Sylviana 2015). Penggunaan SKMHT tidak bisa digunakan dalam menjual objek jaminan kredit macet melalui proses lelang. Solusinya SKMHT ditingkatkan menjadi APHT. Adapun dalam proses pelaksanaannya tidak melibatkan debitor, karena di awal perjanjian/ akad kredit, debitor selaku pemberi Hak tanggungan telah menyerahkan kuasa kepada kreditor selaku Penerima Hak Tanggungan untuk menandatangani. Dalam kasus penjualan objek jaminan kredit macet di bawah tangan, maka SKMHT secara otomatis tidak berlaku.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penggunaan SKMHT pada pengikatan KPR subsidi sudah sesuai ketentuan hukum sehingga mengikat bagi para pihak. Rumah subsidi memiliki ketentuan luas bangunan dan luas tanah yakni 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan luas bangunan 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), serta harga jual maksimal senilai Rp 173.000.000 (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah), artinya tidak melebihi luas dan jumlah maksimal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yakni luas tanah maksimal 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) sedangkan harga jual yang ditetapkan maksimal Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan SKMHT dalam pengikatan jaminan KPR Subsidi memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak. Penggunaan SKMHT tidak bisa digunakan dalam menjual objek jaminan kredit macet melalui proses lelang. Solusinya SKMHT perlu ditingkatkan menjadi Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT). Adapun dalam proses pelaksanaannya tidak melibatkan debitor, karena di awal perjanjian/ akad kredit, debitor selaku pemberi Hak tanggungan telah menyerahkan kuasa kepada kreditor selaku Penerima Hak Tanggungan untuk menandatangani. Dalam kasus penjualan objek jaminan kredit macet di bawah tangan, maka SKMHT secara otomatis tidak berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Agus, Firdaus, Septia Fanny, and Rona Muliana. 2020. “Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tenayan Raya):

- Effectiveness of Subsidied Housing Programs Implementation for Low-Income Communities In Pekanbaru City (Case of Study: Tenayan Raya District).” *Jurnal Saintis* 20 (02): 101–9.
- Ibrahim, Kosasih Johannes. 2021. *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Kasmir, S.E.M.M. 2018. *Pemasaran Bang. Kencana*.
- Maeda, Novita Alya, and Achmad Irwan Hamzani. 2023. *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Penerbit NEM.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. “*Hukum Perdata Indonesia, Cet.*” V. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Syahrums, S T. 2022. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*. CV. Dotplus Publisher.
- Online, Hukum. 2024. “3 Perbedaan Surat Kuasa Umum Dan Surat Kuasa Khusus.” <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-surat-kuasa-umum-dan-surat-kuasa-khusus-cl5976/>.
- Ramadhan, Arul. 2021. “Wanprestasi Hotel X Dalam Kontrak Kerja Sama Terhadap Tenaga Kerja Seniman Atas Keterlambatan Pembayaran Upah Bulanan Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata.” Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
- Simanjuntak, Christin Novalia, and Siti Hajati Hoesin. 2022. “Akibat Hukum Terhadap Notaris Atas Terjadinya Hibah Saham Berdasarkan Surat Kuasa Yang Tidak Memiliki Kekuatan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 94/Pdt. G/2017/Pn. Lbp).” *Palar (Pakuan Law Review)* 8 (1): 18–33.
- Syarief, Elza. 2021. *Praktik Peradilan Perdata: Teknis Dan Kiat Menangani Perkara Di Pengadilan*. Sinar Grafika. <https://books.google.co.id/books?id=47AfEAAAQBAJ>.
- Sylviana, Risma. 2015. “Peralihan Hak Atas Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Pemberi Hak Tanggungan (Kajian Atas Pasal 11 Ayat (2) Huruf G Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).” Universitas Airlangga.