

**KEPASTIAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN TANPA PENERBITAN AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA KPR BERSUBSIDI**

Oleh Vania Carissa Salsabila

ABSTRAK

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk paling banyak urutan keempat di dunia. Hal tersebut berdampak terhadap besarnya permintaan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat Indonesia. Namun besarnya permintaan berbanding terbalik dengan daya beli masyarakat yang cenderung rendah, dalam hal ini pemerintah dan juga bank selaku lembaga perkreditan sangatlah berperan penting dalam mengatasi masalah tersebut. KPR Bersubsidi dianggap sebagai jawaban bagi para masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian. Obyek jaminan KPR bersubsidi seringkali hanya diikat dengan SKMHT tanpa APHT sebagai dampak dari lamanya proses pemecahan sertifikat tanah. Pada penelitian ini penulis mengangkat topik mengenai keabsahan dari hak tanggungan itu sendiri dengan tujuan untuk menganalisis mengenai kepastian hukum daripada SKMHT yang diterbitkan tanpa adanya APHT. Dalam penelitian ini, metode yang penulis gunakan adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Bahan hukum yang dianalisis adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria No. 22 Tahun 2017. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa dengan tidak terdaftarnya hak tanggungan maka bank selaku kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Bank dianggap tidak memiliki hak kebendaan jaminan secara faktual dan perlu adanya peningkatan SKMHT menjadi APHT sehingga dapat memberikan kepastian serta perlindungan hukum yang mengikat bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi.

Kata kunci : APHT, Kepastian Hukum, KPR Subsidi, SKMHT.

**LEGAL CERTAINTY OF POWER OF ATTORNEY IMPRESSIONS OF
GUARANTEE RIGHTS WITHOUT ISSUANCE OF DEEDS
GRANTING OF LIABILITY RIGHTS
ON SUBSIDIZED KPR**

By Vania Carissa Salsabila

ABSTRACT

Indonesia is the fourth most populous country in the world. This has an impact on the large demand for decent housing for the people of Indonesia. However, the amount of demand is inversely proportional to the people's purchasing power which tends to be low, in this case the government and also banks as credit institutions play an important role in overcoming this problem. Subsidized mortgages are considered the answer for low-income people to own housing. Subsidized KPR collateral objects are often only tied to SKMHT without APHT as a result of the lengthy process of splitting land certificates. In this study the authors raise the topic of the validity of the mortgage itself with the aim of analyzing legal certainty rather than SKMHT issued without APHT. In this study, the method that the author uses is normative juridical by using a statutory approach. The legal material analyzed is Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage and Minister of Agrarian Regulation No. 22 of 2017. The results of this study explain that by not registering mortgage rights, the bank as a creditor is only a concurrent creditor. Banks are considered to have no factually guaranteed material rights and it is necessary to increase SKMHT to APHT so that it can provide certainty and binding legal protection for the parties in the event of default.

Keywords : APHT, Legal Certainty, KPR Subsidi, SKMHT.