



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

SKRIPSI

VANIA CARISSA SALSABILA

1910611173

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

2023



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL:

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

VANIA CARISSA SALSABILA

1910611173

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim
Penguji Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Mengetahui

Ketua Program Studi S1 Hukum

Abdul Kholiq, S.H., M.H.

NIP. 1991101320220310006

Menyetujui

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.

NIP. 196806081994032001



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN

JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1-ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi Hukum diajukan oleh:

Nama : Vania Carissa Salsabila
NIM : 1910611173
Program Studi : S1-Ilmu Hukum
Judul : KEPASTIAN HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN TANPA
PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN PADA KPR BERSUBSIDI

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Wardani Rizkianti, S.H., M.Kn.

Ketua

Siti Nurul Intan, S.H., M.Kn.

Anggota 1

Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.

Anggota 2



Drs. E. Herman, S.H., LL.M.

Dekan

Abdul Kholiq, S.H., M.H.

Kaprodi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 10 Juli 2023

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Vania Carissa Salsabila

NIM : 1910611173

Tanggal : 16 Juni 2023

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIK**

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Vania Carissa Salsabila
NIM/NPM : 1910611173
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi
Judul : KEPASTIAN HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN TANPA
PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN PADA KPR BERSUBSIDI

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Nonexclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan Bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 16 Juni 2023

Yang menyatakan,



Vania Carissa Salsabila

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT dengan atas rahmat dan juga karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir skripsi yang berjudul “**Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada KPR Bersubsidi**” yang dimana dengan penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Penulis senantiasa menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini terdapat beberapa hambatan dan juga kekurangan namun berkat bimbingan, arahan, dan juga dukungan dari berbagai pihak terutama Ibu Dr. Atik Winanti, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi ini dan juga kedua orangtua penulis yaitu Bapak MZ. Hakim serta Ibu Siti Aminatun yang senantiasa memberikan dukungan penuh yang tiada hentinya kepada penulis.

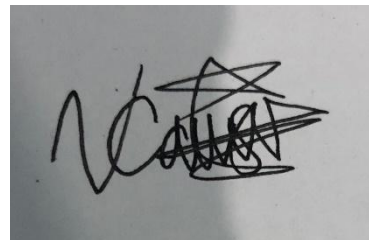
Selain itu, pada kesempatan kali ini penulis juga ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebanyak-banyaknya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Drs. Anter Venus, MA, Comm. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta beserta jajarannya.
2. Bapak Dr. Suherman, S.H. LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
3. Bapak Abdul Kholiq, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
4. Ibu Dr. Atik Winanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir Penulis yang senantiasa memberi bimbingan, arahan dan juga dukungan dalam hal penyusunan skripsi ini.

5. Ibu Rosalia Dika Agustanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang senantiasa membimbing penulis dalam hal kegiatan akademik perkuliahan sejak semester 1.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, atas segala ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
7. Bapak MZ. Hakim dan Ibu Siti Aminatun selaku orangtua penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan juga kasih sayang yang tiada hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan hingga ke jenjang sarjana.
8. Anisha Dwi, Bernadeta Dwi, dan Ayu Diah selaku kerabat penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum UPNVJ yang telah banyak memberi dukungan selama penyusunan skripsi ini sehingga dapat diselesaikan dengan baik.

Demikian ungkapan terima kasih penulis, semoga penulisan skripsi ini dapat berguna dan juga memberikan ilmu bagi setiap pembacanya.

Jakarta, 19 Juni 2023

A black and white photograph of a handwritten signature in dark ink on a light background. The signature is stylized and appears to read 'Vania Carissa Salsabila'.

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.

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.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
PENGESAHAN.....	i
BIODATA PENULIS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (<i>Literature Review</i>).....	9
B. Tinjauan Teori.....	12
C. Tinjauan Umum.....	16
BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN.....	30
A. Pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Kurang Mampu.....	30
B. Pengikatan Jaminan KPR Subsidi Dengan SKMHT Tanpa APHT.....	33
BAB IV PEMBAHASAN.....	38

A.	Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kpr Bersubsidi.....	38
B.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Tanpa Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pada Perjanjian KPR Bersubsidi.....	51
BAB V	PENUTUP.....	60
A.	Kesimpulan.....	60
B.	Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....		62
LAMPIRAN.....		67
i.	Kartu Monitor Bimbingan Tugas Akhir.....	67
ii.	Hasil Turnitin.....	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan KPR Rumah di Tangerang 2023.....	35
---	----