

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Perekonomian merupakan aspek krusial di era globalisasi saat ini. Barang dan jasa yang merupakan sektor perekonomian sudah hal pasti menjadi roda penggerak daripada perekonomian itu sendiri, begitu halnya juga dengan sektor perbankan. Bank dianggap sebagai lembaga keuangan yang mempunyai peran penting didalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Dalam hal menjaga kestabilan pembangunan ekonomi di negara manapun khususnya di Indonesia tentunya diperlukan dana yang cukup besar.

Kredit diasumsikan sebagai salah satu produk yang ditawarkan oleh bank dan diharapkan dapat membantu dalam pemberian modal sehingga memenuhi salah satu fungsi bank yaitu menopang lajunya pertumbuhan ekonomi.<sup>1</sup> Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>2</sup> Merujuk pada ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa dalam hal pelaksanaan pemberian kredit, bank selaku lembaga perkreditan harus melaksanakannya atas dasar perjanjian pinjam-meminjam yang telah disepakati antara kreditur dan juga debitur.

Penjelasan umum mengenai perjanjian pinjam meminjam terdapat pada Pasal 1754 KUH Perdata yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian terdapat pihak yang memberikan jaminan kepada pihak lain selaku pemberi pinjaman. Yang dimana apabila dikemudian hari ada salahsatu pihak yang

---

<sup>1</sup> Tomas suyatno, Dasar-Dasar Perkreditan, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991), Hlm.18

<sup>2</sup> Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

melanggar isi dari perjanjian maka barang jaminan dapat dipindahtangankan kepada pemberi pinjaman.<sup>3</sup>

Menurut pendapat H. Salim Hs. “pemberian kredit merupakan pemberian berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya, begitu juga sebaliknya debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya”.<sup>4</sup> Dalam hal pemberian kredit, bank harus teliti serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dengan tujuan untuk mengurangi resiko yang tidak diinginkan. Jaminan yang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sejak awal merupakan salah satu faktor penting yang harus diperhatikan oleh pihak bank.<sup>5</sup> Kredit yang diberikan oleh bank selaku kreditur, sudah semestinya wajib dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta para pihak yang terkait.

Pasal 1131 KUHPerdara secara umum mengatur mengenai jaminan yang dimana menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, jaminan akan menimbulkan suatu masalah dikemudian hari apabila seorang debitur memiliki lebih dari seorang kreditur yang dimana masing-masing dari kreditur tersebut menginginkan haknya untuk didahulukan. Dengan adanya perlindungan hukum diharapkan dapat mengantisipasi keadaan tersebut dengan menggolongkan beberapa jenis jaminan yang secara khusus diperjanjikan dengan hak-hak istimewa seperti hak tanggungan, hipotik, fidusia, gadai, maupun cession piutang. Sehubungan dengan hadirnya beberapa hak istimewa tersebut maka dibutuhkannya lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi para pihak-

---

<sup>3</sup> Ni Made Ayu Pratiwi. “Akibat Hukum Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum”. *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol. 1, No. 2, 2020. Hlm. 370. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.2.3257.367-372>

<sup>4</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna. “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan”. *E-Journal Legislasi* Vol. 12, No. 2, 2015. Hlm. 2.

<sup>5</sup> H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia Edisi II*, (Andi Offset, Yogyakarta, 2011) Hlm. 31

pihak yaitu kreditur maupun debitur, Lembaga penjaminan yang kehadirannya diakui serta diatur oleh perundang-undangan di Indonesia dikenal dengan Lembaga Hak Tanggungan. Lembaga tersebut menjamin objek jaminan utang yang berupa tanah ataupun benda-benda yang berkaitan dengan tanah maupun bangunan.<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut dengan UUHT, “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.<sup>7</sup> Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

Menurut aturan yang berlaku pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Syarat sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak

---

<sup>6</sup> Atik Winanti, Taupiqqurrahman, Rosalia Dika Agustanti, “Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik”, Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia Vol. 3, No. 2, 2020, hlm. 437. <https://doi.org/10.24912/jbmi.v3i2.9464>

<sup>7</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Tanggungannya harus memenuhi persyaratan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu :<sup>8</sup>

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.

Selain itu berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (3) undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan selambat lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” dan ketentuan ayat (4) yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”. Sedangkan Menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 22 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai saat berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan, yang salah satunya adalah kredit pemilikan rumah.

Mengingat di era saat ini untuk memiliki suatu hunian bukanlah perkara yang mudah imbas dari melejitnya harga tanah dan juga hunian. Oleh sebab itu pemerintah dalam hal ini terkhusus Kementerian PUPR dan BP Tapera mengadakan program KPR Bersubsidi dengan bunga rendah yang dimana sasaran dari program tersebut ialah masyarakat dari kalangan ekonomi menengah kebawah. Pelaksanaan KPR bersubsidi dilaksanakan dengan skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan atau yang lebih dikenal dengan FLPP. Pelaksanaan program KPR bersubsidi berjalan dengan optimal hal tersebut

---

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini. Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, Hlm. 77.

terwujud dengan tercapainya target penyebaran FLPP oleh pemerintah. Tercatat per periode desember 2022 BP Tapera mengalokasikan dana subsidi sebesar Rp25,150 atau setara dengan 226.000 unit rumah.<sup>9</sup> Dalam hal pelaksanaan KPR tersebut seringkali ditemukan bahwa sertifikat tanah masih beratasnamakan developer sehingga kebanyakan dari rumah KPR tersebut hanya diikatkan dengan SKMHT. Jika pengikatan objek jaminan KPR hanya menggunakan SKMHT, bank selaku pemberi kredit dianggap tidak menguasai benda yang menjadi jaminan kredit secara fisik, melainkan hanya memiliki hak kebendaan secara administratif. Hal tersebut tentunya akan memungkinkan timbulnya permasalahan apabila seorang debitur melakukan wanprestasi, oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan penulis susun dalam penelitian yang berjudul “Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada KPR Bersubsidi”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latarbelakang diatas, maka permasalahan yang hendak penulis angkat dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada perjanjian KPR bersubsidi?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada perjanjian KPR bersubsidi?

## **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis membatasi ruang lingkup pembahasan agar masalah dapat terindetifikasi serta tetap fokus pada permasalahan yang dikaji

---

<sup>9</sup> Diakses melalui laman <https://tapera.go.id/2022/12/realisasi-dana-flpp-tahun-2022-ditutup-dengan-pencapaian-optimal/#:~:text=Tercatat%2C%20dana%20FLPP%20ditutup%20per,bisa%20diandalkan%20oleh%20Kementerian%20Keuangan> pada Selasa, 14 Februari 2023.

maka perlunya batasan-batasan permasalahan. Adapun penelitian yang ini membatasi permasalahan pada pokok permasalahan yaitu :

1. Keabsahan SKMHT tanpa APHT pada perjanjian KPR bersubsidi.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak terkait SKMHT tanpa penerbitan APHT pada pelaksanaan KPR bersubsidi.

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian :**

- a. Untuk mengetahui aturan keabsahan SKMHT tanpa penerbitan APHT pada pelaksanaan KPR bersubsidi menurut ketentuan undang-undang hak tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria no. 22 tahun 2017.
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak terkait pada pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi yang objek jaminannya hanya diikat dengan SKMHT tanpa APHT.

##### **2. Manfaat Penelitian :**

- a. Manfaat teoritis  
Memberikan pengetahuan bagi peneliti dan juga pembaca mengenai peraturan yang mengatur mengenai hak tanggungan sebagai suatu jaminan serta mengetahui keabsahan dari hak tanggungan pada pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi yang objek jaminannya hanya diikat dengan SKMHT tanpa APHT.
- b. Manfaat Praktis  
Manfaat praktis dalam penelitian ini yaitu diharapkan dapat memperkaya hasil-hasil penelitian di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, serta penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi para debitur, developer, maupun pihak perbankan dalam hal penegakan hukum dibidang perkreditan rumah.

#### **E. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penulis teliti ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, keputusan pengadilan, teori hukum, maupun pendapat para ahli hukum terkemuka.<sup>10</sup> Selain itu, penelitian ini juga dapat dikatakan sebagai penelitian pustaka karena banyak menekankan pada pengumpulan data kepustakaan.

## **2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang dipakai dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan yakni menelaah undang-undang serta regulasi yang bersangkutan, dalam hal ini terkhusus adalah pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 22 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum Yuridis Normatif adalah data sekunder, yang terdiri atas 3 (tiga) sumber bahan hukum, yaitu :

### **a. Bahan Hukum Primer :**

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-undang Hak Tanggungan
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017
- 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/Prt/M/2019
- 5) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 25.

6) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

7) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 tahun 2005.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Sumber bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, pada penelitian ini bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku hukum, karya ilmiah hukum, jurnal hukum, artikel internet hukum dan dokumen-dokumen hukum yang terkait.

#### **c. Sumber Bahan Hukum Tersier**

Sumber bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti KBBI, Ensiklopedia terkait bidang hukum.

### **4. Cara Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder atau data kepustakaan, dengan menggunakan metode kepustakaan atau studi dokumen. Data sekunder dapat berupa literatur, karya ilmiah, komentar para ahli, interpretasi atau pembahasan tentang materi original. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan yakni menelaah pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 22 tahun 2017.

### **5. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif untuk menggambarkan hasil analisa permasalahan dikaitkan dengan Peraturan Perundang-undangan, literatur, pendapat ahli dan artikel ilmiah yang terkait dengan permasalahan.