

**EKSEKUSI JAMINAN UTANG DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERUMAHAN BERSUBSIDI YANG TIDAK DIDASARKAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS



Oleh :

SHAIFUL KOSTIAWAN

NIM : 21302300139

Program Studi : Kenotariatan

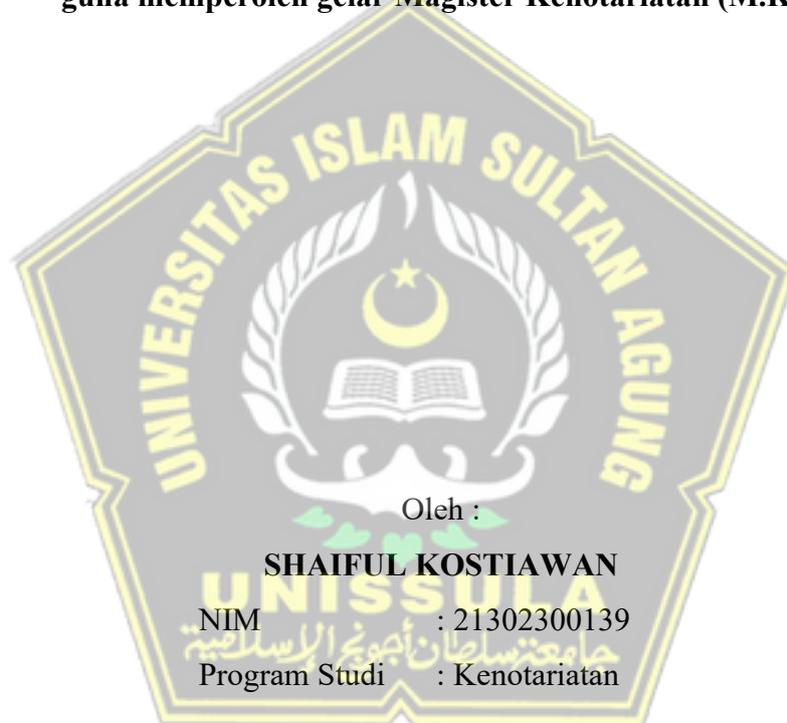
**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**EKSEKUSI JAMINAN UTANG DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERUMAHAN BERSUBSIDI YANG TIDAK DIDASARKAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**EKSEKUSI JAMINAN UTANG DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERUMAHAN BERSUBSIDI YANG TIDAK DIDASARKAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS

Oleh :

SHAIFUL KOSTIAWAN

NIM : 21302300139

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Dr. Achmad Arifulloh, SH, M.H

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,

Wekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN: 06-2004-6701



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shaiful Kostiawan

NIM : 21302300139

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Eksekusi Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Yang Tidak Didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2025

Yang Menyatakan



Shaiful Kostiawan

21302300139

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shaiful Kostiawan

NIM : 21302300139

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Eksekusi Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Yang Tidak Didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2025

UNISSULA
بامعزة سلطان أبجوج الإسلامية
Yang Menyatakan



Shaiful Kostiawan

21302300139

MOTTO

خير الناس أنفعهم للناس

Artinya:

Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat untuk orang lain.

(HR Ath-Thabari).

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, karunia, dan kekuatan yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “Eksekusi Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Yang Tidak Didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”. Penulisan tesis ini merupakan bagian dari kewajiban akademik untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan, sekaligus sebagai bentuk kontribusi ilmiah dalam menjawab persoalan-persoalan yang berkembang di tengah masyarakat.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam menyelesaikan tugas ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan

tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi, sehingga kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa melalui proses peradilan yang panjang. Namun, terdapat kasus di mana perjanjian kredit hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa ditindaklanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). 2) Prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi tanpa APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang tidak dilandasi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sangat lemah dari segi yuridis. Meskipun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 memberikan kelonggaran dengan memperbolehkan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) hingga berakhirnya masa perjanjian kredit, hal ini tidak mengubah kenyataan bahwa hak tanggungan hanya dapat diakui secara sah apabila dibuat melalui APHT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanpa APHT, jaminan yang diberikan oleh debitur tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sah dan tidak memberi hak kebendaan yang sempurna bagi kreditur. Akibatnya, posisi kreditur hanya sebagai kreditur konkuren, tanpa hak preferen atas objek jaminan. 2) Prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian KPR bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dapat dilakukan melalui mekanismeparate eksekusi secara langsung, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanpa adanya APHT dan pendaftaran hak tanggungan, jaminan tersebut tidak memiliki kedudukan hukum yang sah, sehingga kreditur tidak memiliki hak preferen ataupun kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan. Dalam kondisi ini, satu-satunya jalan hukum yang tersedia bagi kreditur adalah menempuh penyelesaian melalui gugatan perdata atas dasar wanprestasi, yang cenderung lebih lama, kompleks, dan berisiko. Tidak dibuatnya APHT dalam pelaksanaan KPR bersubsidi ini pada akhirnya melemahkan posisi hukum kreditur dan menurunkan efektivitas jaminan yang diberikan.

Kata Kunci : KPR, APHT, SKMHT

ABSTRACT

Mortgage Rights provide a preferred position (droit de preference) to creditors in the event of a default by the debtor, so that creditors can execute the collateral object without going through a lengthy court process. However, there are cases where credit agreements are only bound by a Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) without being followed up with a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). The purpose of this study is to analyze: 1) The legal position of debt collateral in subsidized housing credit agreements that are not based on a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). 2) Procedures for executing debt collateral in subsidized housing credit agreements without APHT according to applicable laws and regulations.

This type of research is included in the scope of normative legal research. The approach method in this study is the statute approach. The type of data in this study is secondary data, consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection method was obtained through literature study. The analysis in this study is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) The legal position of debt collateral in subsidized Home Ownership Credit (KPR) agreements that are not based on a Deed of Granting of Mortgage Rights (APHT) is very weak in terms of juridical aspects. Although the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 22 of 2017 provides leniency by allowing the use of a Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) until the end of the credit agreement period, this does not change the fact that mortgage rights can only be legally recognized if they are made through an APHT and registered at the Land Office in accordance with the provisions of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Without an APHT, the collateral provided by the debtor does not have legal executorial power and does not provide perfect property rights for the creditor. As a result, the creditor's position is only as a concurrent creditor, without preferential rights over the collateral object. 2) The procedure for executing debt collateral in subsidized mortgage agreements that are not based on the Deed of Granting of Mortgage Rights (APHT) cannot be carried out through a direct parate execution mechanism, as regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Without an APHT and registration of mortgage rights, the collateral does not have a valid legal standing, so that the creditor does not have preferential rights or executorial power over the collateral object. In this condition, the only legal path available to the creditor is to seek settlement through a civil lawsuit on the basis of default, which tends to be longer, more complex, and riskier. The failure to make an APHT in the implementation of this subsidized mortgage ultimately weakens the creditor's legal position and reduces the effectiveness of the collateral provided.

Keywords: KPR, APHT, SKMHT

DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis	v
PERNYATAAN Persetujuan Unggah Karya Ilmiah.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA Pengantar	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Kepastian Hukum	14
2. Teori Perlindungan Hukum.....	16
G. Metode Penelitian.....	18

1. Jenis Penelitian.....	19
2. Metode Pendekatan	20
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan Data	23
5. Metode Analisis Data.....	23
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Asas-asas Hukum dalam Perjanjian.....	27
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	30
B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit	33
1. Pengertian Kredit	33
2. Unsur-Unsur Kredit.....	35
3. Tujuan dan Fungsi Kredit	37
4. Jenis-jenis Kredit.....	41
C. Tinjauan Umum Mengenai Perumahan Bersubsidi	45
D. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan.....	47
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	47
2. Proses Pembebanan dan pengikatan Hak Tanggungan.....	51
3. Pendaftaran Hak Tanggungan	53
4. Hapusnya Hak Tanggungan	55

E. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	59
F. Tinjauan Umum Mengenai Kredit dalam Perspektif Islam	60
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Kedudukan Hukum Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Yang Tidak Didasarkan Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	63
B. Prosedur Eksekusi Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Tanpa APHT Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	87
C. Contoh Akta / Litigasi.....	101
BAB IV PENUTUP	115
A. Simpulan.....	115
B. Saran.....	117
DAFTAR PUSTAKA	118

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap warga negara memiliki hak sama untuk memperoleh tempat tinggal yang layak sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Guna memenuhi hak dasar itu, terutama bagi masyarakat golongan bawah, pemerintah membuat program rumah subsidi yang tertuang dalam Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974. Kebijakan inilah yang menjadi titik awal sistem kepemilikan rumah yang sekarang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).¹

Kredit adalah kegiatan utama dalam perbankan karena dari situ pendapatan terbesar dari usaha bank, pendapat kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah, tetapi sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak, di antaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian

¹ Agustina, 2023, Perlindungan Konsumen Kpr Bank Syariah Atas Rumah Yang Tidak Sesuai Spesifikasi Dan Gagal Bangun, *Proceeding International Seminar on Islamic Studies Medan*, Volume 4 Nomor 1, hal. 141

kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut. Oleh karena itu, dalam pengajuan kredit yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak perbankan memerlukan atau diwajibkan adanya perjanjian kredit antara dua pihak.²

Praktik dalam perbankan, bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan. Akan tetapi, ada hal-hal yang tetap harus dipedomani, yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus pula harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu, guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat (*invalidity*) sehingga pada saat dilakukannya perbuatan hukum, perjanjian tersebut jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa

² Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun, 2017, Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Hal.576

seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.³

Kredit sebagai salah satu dari sekian usaha yang dijalankan oleh bank tentunya mempunyai risiko cukup besar bagi bank. Untuk memberikan jaminan kepastian tentang pengembalian kredit dari nasabah debitur, bank senantiasa selalu meminta jaminan atau agunan. Jaminan/agunan merupakan kekayaan berupa harta benda yang dimiliki oleh debitur yang akan dijadikan agunan apabila timbul keadaan adanya ketidakmampuan nasabah debitur dalam melunasi utang yang dimiliki berdasarkan pada perjanjian kredit yang ada.⁴

Lembaga jaminan merupakan kebutuhan yang sangat penting dari kreditor atau bank untuk memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit. Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut.⁵ Kelembagaan jaminan merupakan hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit yang diikuti keberadaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dalam hal jaminan tersebut berupa tanah. Keberadaan jaminan pada dasarnya bertujuan untuk mengamankan dana

³ *Ibid.*, hal.580

⁴ Firdaus, R., dan Ariyanti, M, 2004, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, hal.87

⁵ Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta, Cetakan Kesatu, Laksbang Presssindo, hal. 185

pihak ketiga yang dikelola, seperti oleh bank yang meminjamkan dananya kepada nasabah, sekaligus sebagai pemenuhan persyaratan peraturan perundang-undangan.⁶

Kredit kepemilikan rumah juga dilakukan dengan suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Suatu hal yang dimaksud adalah sebuah prestasi yaitu berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merumuskan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adanya perjanjian ini, para pihak dapat mengantisipasi suatu keadaan yang tidak diinginkan yang dapat merugikan salah satu pihak, seperti halnya wanprestasi.

Perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak.⁷

⁶ Yusup Sugiarto, Dany Bramandoko, dan Gunarto, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Januari 2018, hal.2

⁷ Lathifah Hanim, MS.Noorman, 2016, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibatforce Majeure Karena Gempa di Yogyakarta, *Jurnal Pembaharuan Hukum, Faculty of Law, Unissula*, Volume III Nomor 2, hal.161

Praktik perbankan menunjukkan bahwa jaminan utang dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi umumnya diikat dengan Hak Tanggungan yang berfungsi memberikan kepastian hukum bagi kreditur. 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.⁸ Hak tanggungan adalah penguasaan atas hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu kepada Hak tanggungan yang telah dijadikan agunan. Hak tersebut bukan untuk menguasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cacat aas janji dan hak atas mengambil dari hasil seluruh penjualan atau sebagian dari hasil penjualan sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁹

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi, sehingga kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa melalui proses peradilan yang panjang.¹⁰ Namun, terdapat kasus di mana perjanjian kredit hanya

⁸ Purwadi Patrik dan Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 14

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, 2012, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang dihadapi Oleh Perbandingan*, Airlangga University Press, hal. 3

¹⁰ Salim HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 112

diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa ditindaklanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hal ini menimbulkan permasalahan hukum terkait eksekusi jaminan tersebut. Menurut penelitian, beberapa bank menerima agunan hak atas tanah yang hanya diikat dengan SKMHT tanpa ditindaklanjuti dengan APHT.¹¹ Salah satu bank yang melaksanakan KPR bersubsidi adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Pelaksanaan KPR di bank BTN yaitu debitur hanya membuat dan menandatangani Perjanjian Pokok KPR bersubsidi yang dibuat dibawah tangan, diikuti dengan pembuatan Pengakuan Hutang dan pembuatan SKMHT tanpa diikuti dengan pembuatan APHT guna pemasangan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan KPR bersubsidi termasuk Program Pemerintah yang ditujukan untuk pengadaan perumahan rakyat, dimana guna penyelesaian KPR bersubsidi tersebut tidak diperlukan pemasangan Hak Tanggungan dan cukup dengan pembuatan SKMHT.

KPR bersubsidi mengacu pada batasan nilai jual objek/harga rumah bersubsidi tersebut, sebagaimana Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 81/PMK.010/2019 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai juncto Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang

¹¹ Andi Tenriawaru, 2020, Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan SKMHT, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 5 No. 2, hal. 35.

Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah juncto Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak Yang Diperoleh Melalui Kredit/ Pemilikan Rumah Bersubsidi juncto Pasal 2 huruf b angka 1 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.¹²

SKMHT seharusnya segera diikuti dengan pembuatan APHT untuk memberikan kepastian hukum dan kemudahan eksekusi bagi kreditur.¹³ Tanpa adanya APHT, kreditur tidak memiliki hak eksekutorial yang kuat terhadap objek jaminan. Hal ini dapat menghambat proses eksekusi jika debitur wanprestasi, karena kreditur harus menempuh jalur litigasi yang memakan waktu dan biaya.¹⁴ Selain itu, tanpa APHT, sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki titel eksekutorial tidak dapat diterbitkan, sehingga kreditur kehilangan kemudahan dalam mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum.¹⁵

¹² Devi Setiawan, 2021, *Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Bersubsidi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), TBK., Notary Law Research, Volume 03 Nomor 01*, hal. 54

¹³ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 112.

¹⁴ Maria SW Sumardjono, 2021, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 67.

¹⁵ Ridwan Khairandy, 2022, *Hukum Jaminan dan Eksekusi dalam Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 89.

Penting bagi perbankan dan lembaga keuangan lainnya untuk memastikan bahwa setiap perjanjian kredit yang melibatkan jaminan tanah atau bangunan harus diikat dengan APHT. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak kreditur dalam mengeksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi oleh debitur. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Eksekusi Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Yang Tidak Didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
2. Bagaimana prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi tanpa APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi tanpa APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menambah khasanah pustaka dalam bidang perjanjian.
 - b. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - c. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Bagi Pemerintah: Penelitian ini diharapkan dapat membantu memperbaiki kebijakan terkait perumahan subsidi dengan memastikan prosedur yang lebih transparan dan adil
 - b. Bagi Bank: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dasar yang lebih kuat untuk mengurangi risiko hukum terkait eksekusi jaminan utang.
 - c. Bagi Notaris: Penelitian ini diharapkan dapat memperjelas peran dan tanggung jawab notaris dalam perjanjian kredit perumahan

subsidi, serta meningkatkan kepatuhan dalam pembuatan akta yang sesuai dengan prinsip jaminan utang.

- d. Bagi Masyarakat: Memberikan perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kredit perumahan subsidi serta meningkatkan pemahaman mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit dengan jaminan utang.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁶ Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.¹⁷

Menghindari kemungkinan terjadinya perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang digunakan oleh Peneliti, maka sebagai berikut disajikan konsepsi dan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut. Konsepsional ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum di samping yang lain-lain, seperti

¹⁶ Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 19.

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, hal. 124

asas dan standar. Oleh karenanya untuk menjawab beberapa permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut, maka kerangka konseptual akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Eksekusi

Pengertian eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.⁸

2. Jaminan Utang

Jaminan utang adalah suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk tanggung jawab atas pelunasan utang yang telah disepakati.¹⁸ Jaminan ini dapat berupa jaminan kebendaan (seperti Hak Tanggungan, gadai, atau fidusia) maupun jaminan perorangan (*borgtocht*) yang diatur dalam KUH Perdata.¹⁹

3. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah kesepakatan antara kreditur dan debitur yang mengatur pemberian fasilitas pinjaman dengan syarat-syarat tertentu, termasuk kewajiban pengembalian utang beserta bunga dalam

¹⁸ Yahya Harahap, 2016, *Hukum Jaminan dalam Perbankan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 75.

¹⁹ R. Subekti, 2019, *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 112.

jangka waktu yang telah ditentukan.²⁰ Perjanjian kredit bersifat konsensual, artinya sah dan mengikat sejak terjadi kesepakatan antara para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis sebagai bukti hukum yang sah dan mengikat.²¹

4. Perumahan Bersubsidi

Perumahan bersubsidi adalah program perumahan yang disediakan oleh pemerintah dengan tujuan membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memperoleh hunian yang layak dengan harga terjangkau.²²

5. Akta Otentik

Akta Otentik adalah dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat berwenang yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah dalam hukum.²³

6. Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, 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

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 2018, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*, Kencana, Jakarta, hal. 93.

²¹ J. Satrio, 2021, *Hukum Perikatan: Perjanjian Kredit dan Jaminan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67.

²² Maria SW Sumardjono, 2019, *Kebijakan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Kompas, Jakarta, hal. 48.

²³ Sjaifurrachman & Habib Adjie, 2017, *Aspek Hukum Akta Notaris & PPAT*, CV Mandar Maju, Bandung, hal. 125.

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kredit tertentu terhadap kreditor kreditor lain.

7. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berfungsi sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan atas tanah atau benda tidak bergerak lainnya untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditor.²⁴

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²⁵ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.²⁶ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

²⁴ Yahya Harahap, 2016, *Hukum Hak Tanggungan: Sejarah, Asas, dan Prakteknya di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

²⁵ Ojje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

²⁶ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁷

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus diperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.²⁸

Tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini

²⁷ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

²⁸ *Ibid.*

disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.²⁹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³⁰

- b. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- c. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- d. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- e. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut,

²⁹ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12

³⁰ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.³¹

2. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hardjon mengatakan bahwa perlindungan hukum hanya untuk rakyat namun bukan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap Pemerintah, karena konsep perlindungan hukum di Indonesia harus dimaknai penghayatan atas kesadaran akan perlindungan bagi harkat dan martabat manusia yang bersumber pada asas negara hukum pancasila.³² Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman

³¹*Ibid.*, hal.36

³² Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 4

²⁵ *Ibid.*, hal. 25

dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.³³

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis, metode berarti suatu cara kerja yang sistematis. Metode disini diartikan sebagai suatu cara atau teknis yang

³³ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

dilakukan dalam proses penelitian.³⁴ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁵ Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁶ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³⁷ Penelitian ini

³⁴ Mardalis, 2004, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 24

³⁵ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

³⁶ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) perjanjian kredit perumahan bersubsidi tanpa APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.³⁸ Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³⁹ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai perjanjian kredit perumahan bersubsidi tanpa APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.⁴⁰ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan.

³⁸ *Ibid.*, hal.185

³⁹ *Ibid.*, hal.186

⁴⁰ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴¹ diantaranya:
 - 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
 - 2) KUHPerdota.
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 4) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - 5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
 - 6) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
 - 7) Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - 8) Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

⁴¹ *Ibid.*, hal. 141

atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

9) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

11) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴² antara lain:

1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan

⁴² *Ibid.*, hal.141

petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴³ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴⁴ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepastakaan (*study document*). Penelitian kepastakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepastakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴⁵ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴⁶

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau

⁴³ *Ibid.*, hal. 141

⁴⁴ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

⁴⁶ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴⁷

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian, Tinjauan Umum Mengenai Kredit, Tinjauan Umum Mengenai Perumahan Bersubsidi, Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan, dan Tinjauan Umum Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian kredit perumahan bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian kredit

⁴⁷ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

perumahan bersubsidi tanpa APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴⁸ Yang dimaksud perbuatan disini adalah perbuatan hukum sedangkan yang dimaksud dengan mengikatkan diri adalah saling mengikatkan diri, sebagaimana contoh dalam perjanjian jual beli, penjual terikat untuk menyerahkan barangnya, pembeli terikat untuk membayar harganya.⁴⁹

Adapun manfaat perjanjian dibuat secara tertulis adalah:

- a. Dikemudian hari dapat dipakai sebagai alat bukti.
- b. Sebagai pengikat terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- c. Sebagai kontrol dalam pelaksanaan perjanjian.

Subjek hak dalam perjanjian dapat berupa perorangan atau badan hukum. Sedangkan objek hak dapat dibedakan menjadi:⁵⁰

- a. Barang bergerak
- b. Barang tidak bergerak
- c. Barang berwujud

⁴⁸ Pasal 1313 KUHPerduta

⁴⁹ Dr. Mulyoto, SH., M.Kn, 2012, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal.31

⁵⁰ *Ibid*, hal. 32

- d. Barang tidak berwujud

2. Asas-asas Hukum dalam Perjanjian

Asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam sebuah perjanjian adalah:⁵¹

- a. *Lex Superior Derogate Legi Inferior*

Artinya peraturan yang lebih tinggi harus dimenangkan terhadap peraturan yang kedudukannya lebih rendah.

- b. *Lex Specialis Dergate legi generali*

Artinya peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat khusus harus dimenangkan terhadap peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat umum.

- c. *Lex Posteriori Derogate Legi Priori*

Artinya peraturan yang diberlakukan kemudian harus dimenangkan terhadap peraturan yang berlaku sebelumnya.

Asas-asas lain yang juga penting dalam sebuah perjanjian adalah:⁵²

- a. Asas *nemo plus iuris, yaitu orang/badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia/badan hukum miliki.*
- b. Asas *pacta sunt servanda, yaitu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi siapa yang membuatnya.*

⁵¹ *Ibid*, hal. 33

⁵² *Ibid*, hal. 37

- c. Asas kebebasan berkontrak, artinya bahwa dalam berkontrak / berjanji :
- 1) Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/atau tidak mengadakan perjanjian.
 - 2) Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/dengan pihak manapun.
 - 3) Orang/para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, namun ada pembatasannya, yaitu tidak boleh / tidak dibenarkan bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan. Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.
- d. Asas personalitas (Asas kepribadian), artinya bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri atau suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- e. Asas proporsionalitas, artinya bahwa didalam perjanjian pada hakekatnya adalah pertukaran hak dan kewajiban secara adil (proporsional) secara seimbang.
- f. Asas etikad baik, artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik. Etikad baik adalah sikap batin oleh karenanya

didalam pelaksanaan perjanjian harus dimaknai secara obyektif dalam arti penilaiannya ada pada kerasionalan dan kepatutan/kepantasan.

- g. Asas konsensualitas, artinya bahwa perjanjian itu lahir atau dapat terjadi dengan adanya kata sepakat. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kemauan dari para pihak, yang dengan demikian otomatis tidak adanya unsur seperti penipuan, kehilafan maupun unsur paksaan.
- h. Asas sistem terbukanya hukum, artinya ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III BW merupakan kaidah pelengkap yang boleh tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sejauh mana dibolehkan penyimpangan itu, berkaitan dengan asas-asas lainnya.
- i. Asas *force majeure*, artinya debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi, akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sebab suatu yang memaksa. Keadaan memaksa ialah keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi.
- j. Asas *Exemptio non adimpleti contractus*, yaitu asas pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi, akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan kreditur pun lalai. Asas ini terutama berlaku dalam suatu perjanjian timbal balik.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Tiada suatu ketentuan apapun yang mengatur bagaimana perjanjian harus dibuat. Bentuk / isi, format dalam membuat perjanjian terserah kepada pihak-pihak yang akan membuat perjanjian yang demikian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yaitu bahwa orang bebas untuk menentukan bentuk/isi dan syarat-syarat perjanjian. Disamping suatu perjanjian harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.⁵³ Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian adalah:⁵⁴

- a. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Adanya kecakapan bertindak dari masing-masing subyek hak yang mengadakan perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya causa yang halal dalam arti dibenarkan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Penjelasan mengenai adanya kata sepakat, kedua belah pihak mempunyai kesamaan pendapat tentang apa yang harus diatur dalam perjanjian tersebut. Penjelasan mengenai kecakapan bertindak dapat dibedakan: kriteria/ukuran cakap bertindak untuk orang perorangan dan cakap bertindak untuk badan usaha yang bukan badan hukum dan badan usaha yang berbadan yang termasuk badan sosial.

⁵³ *Ibid*, hal. 15

⁵⁴ *Ibid*, hal. 33

Penjelasan mengenai suatu hal tertentu, hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 K UHPerdata). Pokok suatu barang yang dapat ditentukan jenisnya (pasal 1333 KUHPperdata) bisa juga yang dimaksud suatu hal tertentu tersebut adalah barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 KUHPperdata).

Sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. (Pasal 1337 KUHPperdata). Penjelasan mengenai causa yang halal ada mengandung mengandung causa / sebab yang dibenarkan oleh hukum menurut hukum dalam arti tidak melanggar undang-undang umum dan / atau kesusilaan. Syarat sahnya perjanjian diluar Pasal 1320 KUHPperdata antara lain:

- a. Harus dilakukan dengan etika baik
- b. Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan
- c. Harus berdasar atas asas kepatutan/kepentingan
- d. Harus tidak melanggar / tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Disamping itu ada perjanjian-perjanjian tertentu agar sahnya perjanjian dimaksud, harus memenuhi ketentuan tertentu, sebagai misal:

- a. Harus notariil (dibuat oleh / dihadapan notaris).
- b. Harus hanya dilakukan dihadapan pejabat tertentu saja. Seperti perbuatan hukum hibah atas obyek bidang tanah tertentu, harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, pendirian Koperasi

harus dilakukan dihadapan notaris yang berwenang membuat akta koperasi. Demikian juga ada perjanjian/kontrak-kontrak tertentu yang harus mendapat ijin dari pejabat yang berwenang.⁵⁵

Suatu perjanjian hanya diwenangkan untuk pejabat tertentu saja, sebagai contoh perjanjian pemberian hibah dengan objek suatu bidang tanah, maka yang berwenang hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saja, pejabat diluar PPAT tidak memiliki kewenangan membuat perjanjian hibah atas bidang tanah. Bahkan kalau hibah tersebut telah dilakukan tetapi tidak dihadapa PPAT yang berwenang, maka agar hibah atas tanah tersebut diulangi lagi yaitu dilaksanakan hibah lagi dihadapan PPAT yang berwenang. Disamping itu sejauh mungkin perjanjian seharusnya dibuat dapat menampung segala kebutuhan dari para pihak yang membuat perjanjian secara mendetail. Semakin detail yang dimuat dalam redaksi setiap pasal dalam perjanjian maka akan memudahkan para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian.

Perjanjian hendaknya dibuat dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar, serta menggunakan istilah-istilah yang mudah dipahami dan tidak berwayuh arti (bermakna ganda) yang dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda. Setiap redaksi / kalimat dalam suatu pasal hendaknya memuat uraian / redaksi yang tuntas dan jangan beranjak ke pasal berikutnya sebelum redaksi dalam pasal tersebut selesai tuntas. Redaksi dalam pasal 1 dan psal 2 dan seterusnya harus bersinambungan.

⁵⁵ *Ibid*, hal. 35

Usahakan membuat redaksi dalam suatu pasal yang merupakan antisipasi terhadap hal-hal yang patut diduga bisa terjadi, sehingga tidak ada kekosongan ketentuan atau menjadikan belum diaturnya sesuatu yang kemudian ternyata benar-benar terjadi.⁵⁶

B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit dalam bahasa latin disebut “*credere*” yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.⁵⁷

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

⁵⁶ *Ibid*, hal. 16

⁵⁷ Kasmir, 2016, *Bank dan Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 112

pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵⁸

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya iukur dengan uang. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Yang menjadi perbedaan antara kredit oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.⁵⁹

Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya iukur dengan uang. Perjanjian kredit tercakup hak dan

⁵⁸ *Ibid*, hal. 113

⁵⁹ *Ibid*, hal. 114

kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Perbedaan antara kredit oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.⁶⁰

2. Unsur-Unsur Kredit

Kata kredit mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Sehingga jika kita bicara kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung. Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:⁶¹

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

⁶⁰*Ibid*, hal. 114

⁶¹*Ibid*, hal. 115

b. Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/ macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak sengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan

keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak terlepas dari misi bank didirikan. Praktikanya tujuan pemberian suatu kredit yaitu:⁶²

a. Mencari keuntungan

Tujuan utama kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, disamping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu, sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relative besar.

b. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah juga memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan

⁶²*Ibid*, hal. 116

dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

c. Membantu pemerintah

Tujuan selanjutnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor rill. Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan pajak dan keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga akhirnya masyarakat memiliki banyak pilihan.

- 4) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas dapat menghemat devisa Negara.
- 5) Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Di samping memiliki tujuan pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas. Fungsi kredit yang secara luas tersebut antara lain:

a. Meningkatkan daya guna uang

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah kewilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

c. Meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat.

d. Meningkatkan peredaran uang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

e. Alat stabilitas ekonomi

Memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga dapat meningkatkan devisa Negara.

f. Meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

g. Meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan memperoleh pendapatan seperti gaji karyawan yang bekerja dipabrik dan membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pabrik.

h. Meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

4. Jenis-jenis Kredit

Beragam jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah. Dalam praktiknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari

berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:⁶³

a. Dilihat dari Segi Kegunaan

1) Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek / pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

2) Kredit Modal Usaha

Kredit modal usaha merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

b. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

1) Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

2) Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

⁶³*Ibid*, hal. 120

3) Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai investasi perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

c. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

1) Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

2) Kredit Jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3) Kredit Jangka Panjang

Merupakan Kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini bentuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan. Dalam praktiknya bank dapat pula hanya

mengklasifikasikan kredit menjadi hanya jangka panjang dan jangka pendek. Untuk jangka panjang maksimal satu tahun dianggap jangka pendek dan diatas satu tahun dianggap jangka panjang.

d. Dilihat dari Segi Jaminan

1) Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

2) Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atas nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank dan pihak lain.

e. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

1) Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

2) Kreditor peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka

panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

- 3) Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.
- 4) Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis udaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambah emas, minyak atau timah.
- 5) Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun saran dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- 6) Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- 7) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.
- 8) Sektor-sektor lainnya.⁶⁴

C. Tinjauan Umum Mengenai Perumahan Bersubsidi

Perumahan bersubsidi merupakan salah satu bentuk intervensi negara dalam rangka menjamin hak atas tempat tinggal yang layak bagi masyarakat

⁶⁴*Ibid*, hal. 123

berpenghasilan rendah (MBR).⁶⁵ Dalam konteks hukum dan kebijakan nasional, perumahan bersubsidi menjadi implementasi dari amanat Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁶⁶ Pemerintah melalui Kementerian PUPR bersama dengan pelaku sektor swasta, seperti pengembang dan perbankan, menyelenggarakan program perumahan bersubsidi melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi.

Perumahan bersubsidi biasanya diberikan dalam bentuk rumah tapak atau rumah susun sederhana milik (rusunami), dengan harga, uang muka, dan bunga kredit yang ditetapkan pemerintah dan disesuaikan dengan kemampuan MBR.⁶⁷ Subsidi diberikan dalam berbagai bentuk, seperti subsidi selisih bunga (SSB) dan subsidi bantuan uang muka (SBUM) yang diatur dalam berbagai regulasi, termasuk Peraturan Menteri PUPR dan Keputusan Menteri Keuangan. Melalui skema tersebut, pemerintah berupaya menekan kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah (backlog), yang masih menjadi tantangan besar dalam pembangunan nasional.⁶⁸

⁶⁵ I Ketut Surata, 2017, *Hukum Perumahan dan Permukiman*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 67.

⁶⁶ Muchamad Ali Safa'at, 2008, *Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 134.

⁶⁷ Rina Elva R., 2020, Perumahan Bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Jurnal Ilmiah Universitas Trisakti*, Vol. 15 No. 2, hal. 45.

⁶⁸ Andrian Denny S., 2019, Strategi Pengurangan Backlog Perumahan Melalui Kolaborasi Pemerintah dan Swasta, *Jurnal Tata Ruang*, Vol. 9 No. 1, hal. 88.

Selain sebagai program sosial, perumahan bersubsidi juga memiliki dimensi ekonomi dan hukum. Secara ekonomi, sektor ini mendorong pertumbuhan industri konstruksi, menyerap tenaga kerja, dan memperkuat daya beli masyarakat.⁶⁹ Sementara dari sisi hukum, perumahan bersubsidi tunduk pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ketentuan hukum tersebut menetapkan standar pembangunan, ketentuan tata ruang, kepemilikan, serta perlindungan konsumen terhadap rumah subsidi.⁷⁰

D. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Perbankan dalam rangka pemberian pinjaman, harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, perbankan harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha Debitur. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar perbankan dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan Debitur untuk mengembalikan utangnya.

Jaminan dalam arti luas adalah jaminan yang bersifat materil yaitu

⁶⁹ Yustinus W. Suryo, 2018, *Ekonomi Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, hal. 102.

⁷⁰ Siti Sundari Rangkuti, 2016, *Aspek Hukum Kepemilikan Rumah dan Tanah dalam Perspektif Perumahan Nasional*, FH USU Press, Medan, hal. 59.

benda yang berwujud misalnya bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga maupun yang bersifat immaterial yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya misalnya jaminan perorangan (*borgtocht*)⁷¹. Dari sifat dan wujudnya benda menurut hukum dapat dibedakan atas benda bergerak (*roerende goederen*) dan benda tidak bergerak (*onroerende goederen*), benda bergerak adalah benda yang dapat dipindah, misalnya kendaraan bermotor, inventaris dan sebagainya, barang tidak bergerak adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, yaitu misalnya tanah dan bangunan, pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya, pohon dan tanaman lading.⁷²

Pemberian jaminan dari Debitur kepada Kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu:

a. Hak jaminan yang bersifat umum

Artinya yaitu jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, tanpa memberikan hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.

b. Hak jaminan yang bersifat khusus

Artinya yaitu jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, dengan memberikan hak mendahului dari kreditur

⁷¹ Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 68

⁷² *Ibid*, hal. 272

lainnya, sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur privilege (*preferent*).⁷³

Menurut Pasal 4 Undang-undang No.4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) Tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah⁷⁴:

- a. Tanah Hak Milik
- b. Tanah Hak Guna Usaha (“HGU”)
- c. Tanah Hak Guna Bangunan (“HGB”)
- d. Tanah Hak Pakai atas tanah Negara

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Ciri-ciri Hak

⁷³ Subekti, 1981, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Jakarta, hal. 24

⁷⁴ Satrio, *Op.cit.*, hal. 274

Tanggungannya⁷⁵ :

- a. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada Krediturnya;
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut
- c. berada (*droit de suite*);
- d. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas;
- e. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
- f. Tidak dapat dibagi-bagi;

Bersifat *accessoir*/merupakan ikatan pada perjanjian pokok yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang. SKMHT merupakan akta yang bersifat pemberian kuasa oleh pemilik tanah/bangunan kepada Kreditur untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah/bangunan yang dijadikan jaminan utang, pada dasarnya SKMHT bukanlah pengikatan jaminan, tetapi hanya sekedar *kuasa* untuk membebankan Hak Tanggungan dan karenanya Kreditur belum mendapatkan hak-hak yang seluasnya⁷⁶.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam SKMHT (pasal 15 UUHT) adalah⁷⁷:

- a. Hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT.

⁷⁵ *Ibid*, hal. 278

⁷⁶ Wiraatmadja Rasjim, 1987, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, PT.Bank N.I.S.P, Jakarta, hal. 128

⁷⁷ *Ibid*, hal. 213

- b. Harus berbentuk Akta Notaril yang dibuat oleh Notaris/PPAT.
- c. Isi SKMHT hanya memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan.
- d. Tidak memuat kuasa substitusi.
- e. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Adapun Jangka waktu berlakunya adalah:
 - 1) Untuk tanah yang sudah terdaftar adalah 1 bulan
 - 2) Untuk tanah yang belum terdaftar : 3 bulan

2. Proses Pembebanan dan pengikatan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik atas Tanah secara umum prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditur melalui beberapa tahap yakni:

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit.
- b. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit.
- c. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap

dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank.

- d. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut. Tujuan analisis ini yakni untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang diberikan dalam permohonan kredit. Selain itu, hasil analisis dan evaluasi kredit ini digunakan sebagai dasar pertimbangan akan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut.
- e. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya.
- f. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank.
- g. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur

dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.⁷⁸

Pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam perjanjian kredit yang dimaksud di sini adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap berupa:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT
- b. Tahap pendaftaran Hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Dalam penjelasan umum angka 7 dijelaskan pula bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahapan pendaftaran hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 13 UUHT pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan

⁷⁸ Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 32

APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/ atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya.

Hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah Hak tanggungan didaftarkan selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan dimana dalam Pasal 13 UUHT dijelaskan bahwa pendaftaran dilakukan dengan membuat buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftar dan mencatat dibebaninya hak atas tanah yang dijadikan jaminan pada buku tanah hak atas tanah yang

bersangkutan. Catatan pada buku tanah itu disalin pada Sertipikat hak atas tanah tersebut. Dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Badan Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal paling lambat hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.⁷⁹

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan, keenam cara tersebut disajikan sebagai berikut:

- a. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara suka rela oleh debitur. Disini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
- b. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh

⁷⁹ Satrio, *Op.cit.*, hal. 140

debitur dengan suka rela. Sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.

- c. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan barang tersebut, dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir. Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertipikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusikan berdasarkan pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Disini tidak terjadi gugatan.
- d. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara suka rela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
- e. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur,

dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

Hak atas tanah walaupun terhapus, namun pemberian Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis, mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Selain itu, sebab-sebab yang menghapus Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditur (pemegang Hak Tanggungan) adalah logis bila Hak Tanggungan dapat (dan hanya dapat) dihapuskan oleh kreditur (pemegang Hak Tanggungan) sendiri. Sedangkan pemberi Hak Tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang aksesoir, adanya Hak

Tanggungjawab bergantung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu. Oleh kerana itu, apabila piutang itu hapus kerana pelunasan atau kerana sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan sejalan dengan ketentuan Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Perikatan-perikatan hapus:

- 1) Karena pembayaran;
- 2) Karena penawaran pembayaran tunai, di ikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) Karena pembaruan utang;
- 4) Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- 5) Karena percampuran utang;
- 6) Karena pembebasan utang;
- 7) Karena musnahnya barang yang terutang;
- 8) Karena kebatalan atau pembatalan;
- 9) Karena berlakunya suatu syarat batal;
- 10) Karena lewatnya waktu.⁸⁰

⁸⁰ Subekti, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.349

E. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan instrumen hukum yang sangat penting dalam praktik pembiayaan, khususnya dalam pemberian kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, pemberian jaminan atas tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).⁸¹ APHT dibuat sebagai bentuk konkret perjanjian jaminan, yang dituangkan dalam bentuk akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menjadi dasar untuk didaftarkan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan.⁸²

Secara yuridis, keberadaan APHT memiliki fungsi sebagai sarana pelaksanaan perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang antara kreditor dan debitor.⁸³ APHT harus memuat sejumlah ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, termasuk identitas para pihak, objek hak tanggungan, nilai jaminan, dan kedudukan istimewa kreditor sebagai pemegang hak tanggungan.⁸⁴ Akta ini menjadi syarat mutlak agar hak tanggungan lahir secara sah dan memiliki kekuatan

⁸¹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 421.

⁸² Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 97.

⁸³ Gunawan Widjaja, 2003, *Hak Tanggungan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 44.

⁸⁴ A.P. Parlindungan, 1994, *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 79.

eksekutorial, yang dapat digunakan apabila debitor wanprestasi terhadap kewajiban utangnya.⁸⁵

Keabsahan dan kekuatan APHT bergantung pada pemenuhan syarat-syarat formil dan materil. Syarat formil mengacu pada kewenangan PPAT dalam membuat akta dan tata cara pembuatan akta, sedangkan syarat materil berkaitan dengan adanya hubungan hukum utang-piutang yang sah antara pihak-pihak terkait.⁸⁶ Setelah dibuat, APHT wajib didaftarkan ke kantor pertanahan agar hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang mengikat pihak ketiga (*opposability*) dan memberikan kedudukan preferen kepada kreditor dalam hal terjadi eksekusi jaminan.⁸⁷ Dengan demikian, APHT tidak hanya menjadi jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak, khususnya dalam konteks pembiayaan berbasis jaminan tanah.⁸⁸ Tanpa pembuatan dan pendaftaran APHT secara sah, maka kreditor tidak memiliki hak tanggungan yang dapat dieksekusi melalui parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.⁸⁹

F. Tinjauan Umum Mengenai Kredit dalam Perspektif Islam

Perspektif Islam terhadap perkreditan yang dilakukan masyarakat luas saat ini, islam memandangnya menjadi 2 pendapat yaitu pendapat pertama

⁸⁵ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 58.

⁸⁶ Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 102.

⁸⁷ Gunawan Widjaja, 2003, *Hak Tanggungan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 68.

⁸⁸ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 423.

⁸⁹ A.P. Parlindungan, 1994, *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 82.

mengatakan boleh, pendapat kedua mengharamkan, hal itu bergantung pada beberapa faktor yaitu :

- a. Berdasarkan bukunya yang berjudul Hukum Islam dan Transformasi Pemikiran karangan Prof. Dr. H. Umar Shihab dijelaskan bahwa bunga bank yang dipungut dan diberikan kepada nasabah jauh lebih kecil dibandingkan dengan jumlah bunga atau riba yang diperlakukan pada masa jahiliyyah. Sementara pemungut riba waktu itu selalu mendapat keuntungan besar karena melipat gandakan pembayaran.
- b. Berdasarkan ketetapan ulama hasil lokakarya tanggal 19-22 Agustus di bogor bahwa bunga bank sepanjang dipergunakan dalam kondisi darurat dan kepentingan umum, maka status hukumnya adalah mubah, tetapi jika syarat yang diajukan tersebut tidak terpenuhi, maka bunga bank secara otomatis berstatus hukum haram. Firman Allah dalam surat Al-baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.....”

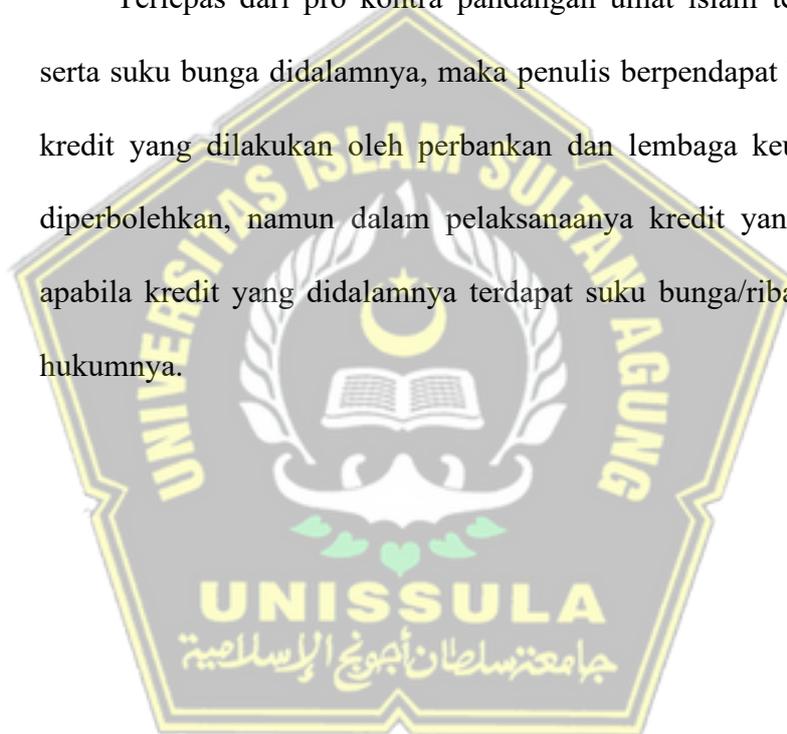
Demikian pula, karena Nabi Muhammad SAW membolehkan jual beli As-Salam, yaitu membeli secara kredit terhadap barang yang dijual. Al-Qur'an menjelaskan dalam beberapa ayat bahwa riba haram hukumnya. Ayat yang menjelaskan tentang keharaman riba dalam QS. ar-Rum: 39, sebagai berikut:

وَمَا آتَيْتُمْ مِنْ رَبًّا لِيُرِيَوْ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرِيو عِنْدَ اللَّهِ وَمَا
 آتَيْتُمْ مِنْ زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ

Artinya :

“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).”

Terlepas dari pro kontra pandangan umat islam terhadap kredit serta suku bunga didalamnya, maka penulis berpendapat bahwa system kredit yang dilakukan oleh perbankan dan lembaga keuangan lainnya diperbolehkan, namun dalam pelaksanaannya kredit yang diharamkan apabila kredit yang didalamnya terdapat suku bunga/riba maka haram hukumnya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Yang Tidak Didasarkan Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak huni, yang dalam hal ini disebut sebagai rumah, merupakan kebutuhan dasar manusia yang terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk dan dinamika sosial ekonomi masyarakat. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menjelaskan mengenai Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pemenuhan kebutuhan rumah dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti penyediaan lahan, pembangunan perumahan oleh pengembang, maupun penyediaan lahan siap bangun secara per kapling. Kebutuhan akan rumah tidak hanya menjadi permasalahan individual, tetapi juga merupakan permasalahan nasional yang memerlukan perhatian khusus dari berbagai pihak.

Tingkat pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu indikator kesejahteraan masyarakat. Semakin banyak masyarakat yang mampu memiliki rumah, maka semakin tinggi pula tingkat kesejahteraan

sosial yang dicapai, dan hal tersebut sekaligus mencerminkan keberhasilan pembangunan nasional. Dalam konteks ini, sektor ekonomi, termasuk sektor pembiayaan perumahan, menjadi salah satu tolok ukur keberhasilan pembangunan tersebut. Namun demikian, tidak semua masyarakat memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah secara tunai. Sebagian besar dari mereka memerlukan dukungan pembiayaan dari pihak lain agar dapat memiliki tempat tinggal. Dalam hal ini, lembaga yang berperan penting adalah bank, yang menyediakan fasilitas pembiayaan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit merupakan salah satu instrumen penting dalam kegiatan perbankan dan perekonomian secara umum. Dalam pengertian hukum 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 utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga sebagai imbalan.⁹⁰

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, secara normatif memberikan definisi kredit pada Pasal 1 ayat (11), yaitu 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

⁹⁰ Kasmir, 2010, *Manajemen Perbankan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 88.

tertentu dengan pemberian bunga. Kredit didasarkan pada prinsip kepercayaan, di mana pihak kreditur (bank) memberikan fasilitas dana kepada debitur dengan keyakinan bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman sesuai kesepakatan. Hal ini menjadikan unsur kepercayaan sebagai elemen esensial dalam transaksi kredit.⁹¹

Salah satu bank yang melaksanakan KPR bersubsidi adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Kredit Pemilikan Rumah/KPR Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, yang dikenal dengan istilah KPR BTN Subsidi untuk program pemilikan rumah dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan R.I. Indonesia untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dalam pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun.⁹² Beberapa jenis KPR dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk yaitu :⁹³

1. KPR BTN Sejahtera

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera adalah kredit atau

⁹¹ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 16.

⁹²<https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/>, diakses tanggal 10 Mei 2025, Pukul 19.30 WIB

⁹³ <https://www.btnproperti.co.id/tools/simulasi-kpr>, diakses tanggal 10 Mei 2025, Pukul 19.40 WIB

pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank. Pelaksana FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pengelolaannya dilaksanakan oleh BP TAPERA dengan peruntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sektor pekerjaan formal/fixed income Non Peserta Tapera. KPR ini memiliki suku bunga 5% tetap dan uang muka ringan mulai dari 1%.

2. KPR Tapera BTN

KPR Tapera BTN adalah pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah pertama khusus untuk Peserta Tapera. Suku bunga 5% tetap, jangka waktu s.d 30 tahun, uang muka 0%, dan pendaftarannya cukup dengan: KTP, Slip Gaji, Rekening Koran.

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Platinum

Kredit Pemilikan Rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah siap huni (ready stock) atau belum jadi (indent), maupun take over kredit dari Bank lain. Plafon kredit bebas, jangka waktu s.d. 30 tahun, dan suku bunga kompetitif.

4. Kredit Pemilikan Apartemen BTN

Kredit Pemilikan Apartemen dari Bank BTN untuk keperluan pembelian apartemen dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian apartemen baru atau second, pembelian apartemen

siap huni (ready stock) atau belum jadi (indent), maupun take over kredit dari Bank lain

5. Kredit Agunan Rumah (KAR) BTN

Kredit Agunan Rumah Bank BTN merupakan fasilitas kredit dari Bank BTN yang dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan

6. Kredit Bangun Rumah BTN

Kredit Bangun Rumah Bank BTN merupakan fasilitas kredit bagi yang ingin membangun rumah di atas tanah milik sendiri. Plafon kredit bebas, jangka waktu s.d. 10 tahun, dan suku bunga kompetitif

7. Kredit Pemilikan Rumah Toko BTN

Kredit Pemilikan Rumah Toko dari Bank BTN diperuntukan untuk keperluan pembelian ruko/rukan/kios

Secara umum, proses pengajuan KPR terdiri atas syarat, dokumen, dan tahapan yang harus dipenuhi. Dari kelengkapan inilah nantinya akan ditentukan apakah nasabah layak untuk memperoleh fasilitas pembiayaan perumahan. Sebagian besar bank penyedia layanan KPR mensyaratkan calon debitur untuk memenuhi syarat ketentuan sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
2. Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
3. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap (*fixed income*), dengan masa kerja tertentu yang ditentukan oleh bank pemberi pinjaman.

4. Memiliki penghasilan non *fixed income*. Dengan riwayat pembayaran kredit lancar minimal 2 (dua) tahun terakhir di bank manapun.
5. Memenuhi nilai penghasilan minimal Rp3 juta perbulan (untuk daerah Jakarta dan sekitarnya), namun angka ini mungkin bervariasi sesuai dengan ketentuan masing-masing bank penyedia jasa.

Selain persyaratan di atas, pihak yang mengajukan kredit juga wajib untuk menyerahkan sejumlah dokumen untuk keperluan administrasi.

Dokumen yang harus dilampirkan di antaranya:

1. Fotokopi Kartu tanda penduduk (KTP) pemohon dan pasangan,
2. Fotokopi Kartu Keluarga dan surat nikah/cerai.
3. Fotokopi rekening koran.
4. Surat keterangan penghasilan atau slip gaji.
5. Untuk wiraswasta bisa dengan laporan laba rugi usaha.
6. NPWP dan/atau SPT Tahunan.

Pengajuan KPR bersubsidi didasarkan pada terpenuhinya kriteria sebagaimana yang dipersyaratkan dalam KPR BTN Subsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tahapan yang harus dilaksanakan, antara lain:⁹⁴

1. Pengenalan Produk

Pada tahapan ini, pihak bank selaku pemberi KPR menyampaikan berbagai macam kredit kepada pemohon, yang akan

⁹⁴ Devi Setiawan, 2021, Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi, *Notary Law Research*, Volume 3, Nomor 1, hal. 59

mempertimbangkan produk kredit mana yang diambil, dan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan pemohon.

2. Syarat dan ketentuan untuk pengajuan kredit

Pada tahapan ini calon debitur/pemohon dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera, dan syarat dan ketentuan pengajuan KPR disampaikan melalui loan service ditindaklanjuti dengan wawancara.

3. Wawancara

Pada tahap wawancara ini merupakan tahapan yang sangat penting, dimana calon penerima KPR Subsidi/KPR Sejahtera akan menentukan hasil akan diterima ataukah ditolak atas permohonannya. Tahap wawancara ini sebagai hasil analisis loan service yang kemudian untuk mengetahui detail pemohon sesuai 5C dan 7P. kewenangan untuk memperoleh informasi dari pemohon menjadi kunci untuk direalisasinya KPR. Oleh sebab itu kejelian dan kecermatan loan service menjadi kunci untuk kelayakan pemohon memperoleh kredit. Setelah dianggap layak oleh loan service, maka disampaikan pula ketentuan pengajuan KPR Bersubsidi/KPR Sejahtera tapak maupun KPR Sejahtera Susun serta cara perhitungan bunga yang di pakai oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Dalam hal ini ada dua program dukungan untuk KPR Subsidi dari pemerintah, antara lain melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Subsidi Selisih Bunga.

4. BI Cheking

Pada tahapan ini merupakan tahapan yang berhubungan dengan sistem perbankan, dimana ditolak atau diterimanya permohonan nasabah tergantung dari track record si pemohon itu sendiri. Pengecekan pinjaman calon debitur didasarkan pada data dari bank lain serta kemampuan pemohon untuk memenuhi kewajibannya (mampu atau tidak mampu mengangsur) pinjaman yang ada. Apabila calon debitur memenuhi syarat maka permohonan kredit dikabulkan. Apabila tidak bisa mengangsur maka permohonan kredit ditolak dengan memberikan surat penolakan kepada calon debitur.

5. DUP (Daftar Usulan Pemohon) dan OTS (*On The Spot*)

Daftar usulan Pemohon berisikan berkas kelengkapan mengenai pemohon berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan. Daftar ini dapat langsung dibuat untuk calon debitur yang berpenghasilan tetap seperti pegawai negeri, namun juga untuk pemohon lain yang dapat diperhitungkan mampu untuk memenuhi kewajibannya. OTS (*On The Spot*) adalah peninjauan langsung ke lapangan dalam pemeriksaan terhadap usaha yang dimiliki calon debitur, dan akan menentukan terpenuhi atau tidak kriteria yang sudah ditentukan. OTS dilaksanakan sebagai langkah antisipasi di kemudian hari tentang pemenuhan kewajiban, sehingga akan terhindar adanya kredit macet kemudian hari.

6. Realisasi Kredit

Pada tahapan ini, berkas-berkas mengenai pemohon kredit sebagai hasil pengecekan dan wawancara oleh loan service dari tahap awal hingga DUP atau OTS, diserahkan pada komisi pemutus kredit memperoleh persetujuan. Pada tahap ini ada dua putusan yang dapat diambil bagi calon debitur yang berpenghasilan tetap yaitu pengecekan tentang pemenuhan kriteria. Kriteria tidak dipenuhi maka akan dibuatkan surat penolakan, tetapi apabila memenuhi kriteria, maka akan dibuatkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Calon debitur yang telah mendapatkan SP3K akan menunggu penyelesaian rumah tersebut. Rumah temenjadi jaminanpemohon kepada bank, dan surat kepemilikan rumah akan diberikan pada saat debitur melunasi kewajibannya kepada bank. Realisasi perjanjian kredit ini ditandatangani dihadapan Notaris (Akad Kredit).

7. Akad Kredit

Pada pelaksanaan akad kredit Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam keabsahan legalitas dalam peralihan haknya. Akad kredit dihadapan Notaris merupakan bukti adanya perjanjian KPR.

Pemberian fasilitas KPR adalah hal yang rentan bagi sebuah bank. Oleh karena itu, dalam memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat, Bank harus melaksanakan serangkaian prosedur atau langkah-langkah pemberian kredit dengan senantiasa memperhatikan prinsip-prinsip utama

perbankan dan prinsip-prinsip yang digunakan untuk mengukur kelayakan kredit. Langkah awal yang harus dilakukan oleh bank adalah melakukan analisis kredit Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu serta untuk memutuskan apakah suatu permohonan kredit nasabah dapat diterima atau ditolak.⁹⁵ Untu meminimalisasi risiko yang mungkin terjadi, pada umumnya bank menggunakan metode analisis 5C atau *the five C's analysis* yakni :⁹⁶

1. *Character* (Sifat)
2. *Capacity* (Kemampuan)
3. *Capital* (Modal)
4. *Collateral* (Jaminan)
5. *Condition of economi* (Kondisi Ekonomi)

Diantara kelima metode itu salah satunya adalah *Colleteral* yaitu barang-barang yang diserahkan oleh nasabah kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya.⁹⁷ Selain itu, metode ini dilakukan untuk mengetahui apakah jaminan yang diberikan oleh nasabah sebanding dengan kredit yang diminta. Hal ini penting agar bila nasabah tidak mampu melunasi kreditnya jaminan dapat dijual.⁹⁸

⁹⁵ *Ibid.*, hal.22

⁹⁶ Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju, hal. 200

⁹⁷ Lushun Adji Dharmanto, 2016, Perlindungan Hukum Kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3 Nomor 2, Unissula, hal. 247

⁹⁸ Munir Fuady, *Op.Cit*, hal. 200

Fungsi jaminan secara yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa hak tanggungan, kredit verban, fidusia, dan gadai.⁹⁹

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggung hutang.¹⁰⁰

Tanah adalah objek atau barang jaminan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena pada umumnya tanah mudah dijual, memiliki tanda bukti hak yang kuat dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak

⁹⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 68.

¹⁰⁰ Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabetal, Jakarta, hal.144.

Tanggungjawab menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan, menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996, bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 4. Hapusnya Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) mengatur prosedur dan syarat-syarat pembebanan hak tanggungan atas tanah. Salah satu dokumen penting yang digunakan untuk membebankan hak tanggungan adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT berfungsi sebagai surat kuasa yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah (debitur) kepada kreditur untuk membebankan hak tanggungan pada tanah yang dimiliki debitur sebagai jaminan atas pinjaman. Namun, SKMHT bukanlah dokumen yang final atau sah untuk pembebanan hak tanggungan. Sebagai gantinya, dibutuhkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan akta autentik yang sah untuk membebankan hak tanggungan.

Jaminan dalam pembiayaan KPR bersubsidi pada umumnya berupa tanah dan bangunan rumah yang dibeli, yang dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur. Namun demikian, dalam praktiknya sering dijumpai bahwa proses pembebanan hak tanggungan hanya sampai pada tahap penerbitan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Pelaksanaan KPR di bank BTN yaitu debitur hanya membuat dan menandatangani Perjanjian Pokok KPR bersubsidi yang dibuat dibawah tangan, diikuti dengan pembuatan Pengakuan Hutang dan pembuatan SKMHT tanpa diikuti dengan pembuatan APHT guna pemasangan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan KPR bersubsidi termasuk Program Pemerintah yang ditujukan untuk pengadaan perumahan rakyat, dimana guna penyelesaian KPR bersubsidi tersebut tidak diperlukan pemasangan Hak Tanggungan dan cukup dengan pembuatan SKMHT.

Pasal 15 Ayat (3) UUHT mengatur bahwa:

“Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.”

Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses pembebanan hak tanggungan segera diselesaikan dalam waktu yang wajar, khususnya untuk tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan. APHT ini akan

mengonfirmasi status hak tanggungan secara sah dan terdaftar. Sedangkan

Pasal 15 Ayat (4) menjelaskan 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.”

Ketentuan ini lebih memberi kelonggaran waktu, mengingat untuk tanah yang belum terdaftar, proses administratif di Kantor Pertanahan biasanya lebih rumit, seperti pengurusan sertifikat dan pendaftaran tanah

Pasal 15 Ayat (6) memberikan penegasan mengenai akibat hukum apabila ketentuan waktu yang diatur dalam Ayat (3) dan Ayat (4) tidak dipenuhi.

Dikatakan bahwa:

“ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.”

Artinya, jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut tidak dibuat APHT, maka SKMHT batal demi hukum. Dengan kata lain, pembebanan hak tanggungan yang hanya dilakukan berdasarkan SKMHT tanpa disusul dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan, tidak akan memiliki kekuatan hukum yang sah. Hal ini berpotensi merugikan pihak kreditur karena kehilangan jaminan atas piutang yang dimiliki, dan bagi debitur, itu berarti hak atas tanah yang semula dibebani hak tanggungan akan kembali dalam kondisi bebas. SKMHT yang tidak diikuti APHT sebagai akibatnya, kreditur hanya memiliki SKMHT otomatis menjadi kreditur konkuren (umum) tanpa hak istimewa, ia tidak memperoleh

kedudukan prioritas dalam pelunasan utang debitur. Dengan demikian, dalam perjanjian kredit subsidi tanpa APHT, jaminan tanah/debitur tidak memiliki status HT yang diakui UUHT.

Namin secara khusus, pemerintah mengatur penggunaan SKMHT untuk kredit tertentu. Misalnya, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 4/1996 yang sekarang dicabut dan diganti dengan 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, yang mengizinkan SKMHT untuk jenis-jenis kredit perumahan (termasuk KPR bersubsidi) berlaku hingga berakhirnya perjanjian pokok. Artinya, dalam praktik perbankan subsidi, bank pelaksana (seperti BTN) sering hanya mengikat jaminan dengan SKMHT tanpa segera membuat APHT, dengan pertimbangan bahwa SKMHT tetap berlaku sepanjang kredit berjalan.¹⁰¹

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang khususnya untuk jenis KPR bersubsidi dalam prakteknya hanya dipasang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja tanpa perlu diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis KPR bersubsidi jangka waktu berlakunya selama masa kredit itu berlangsung. Artinya SKMHT akan

¹⁰¹ Rifki Yusuf dan Maryanto, 2018, Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitur Wanprestasi, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal.275

berakhir apabila perjanjian kredit tersebut telah berakhir atau adanya pelunasan oleh debitur atas beban kreditnya.

Hal ini sesuai dengan Pasal 2 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, yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu:

1. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dan kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
2. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017 memang memberikan kelonggaran dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis kredit tertentu, termasuk KPR bersubsidi. Dalam hal ini, SKMHT dapat berlaku hingga berakhirnya

perjanjian pokok kredit, tanpa dibatasi waktu 1 bulan atau 3 bulan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT. Ketentuan ini secara eksplisit menyebutkan bahwa kredit untuk pengadaan rumah dengan luas tertentu, termasuk rumah sederhana atau rumah susun (yang merupakan objek KPR subsidi), tidak harus segera dibuatkan APHT selama kredit masih berjalan. Namun demikian, kelonggaran administratif ini tidak serta-merta mengubah sifat hukum dari SKMHT, yaitu sebagai surat kuasa, bukan sebagai alat pembebanan hak kebendaan. SKMHT tidak menimbulkan hak tanggungan yang sah dan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebelum diubah menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Artinya, meskipun secara peraturan menteri SKMHT diperbolehkan berlaku sampai akhir perjanjian kredit, secara substansi hukum jaminannya tetap belum sempurna.

Ketentuan 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, ini tidak menghapus keharusan UUHT, artinya APHT tetap diperlukan agar jaminan menjadi hak kebendaan yang sah. Regulasi Kementerian PUPR (misalnya Permen PUPR No.35/2021 tentang kemudahan KPR bagi MBR) lebih memfokuskan pada persyaratan kredit dan sasaran penerima, tanpa membebaskan persyaratan jaminan menurut UUHT. Dengan demikian, meski PUPR mengatur skema subsidi (FLPP, SBUM, dll.), pelaksanaan

jaminan tanah tetap mengikuti UUHT. Bank pelaksana wajib menuntaskan pembebanan HT (APHT dan pendaftaran) agar jaminan kredit terdaftar secara sah.

Praktiknya pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) selaku pihak kreditor umumnya tidak menguasai secara fisik objek yang dijadikan jaminan kredit, seperti tanah dan bangunan rumah. Penguasaan bank terbatas hanya pada aspek administratif dan yuridis formal, yaitu melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun demikian, proses pengikatan jaminan tersebut sering tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan tidak didaftarkan di kantor pertanahan, sehingga Hak Tanggungan tidak pernah lahir secara hukum. Objek jaminan seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Guna Usaha (HGU) yang seharusnya dibebani Hak Tanggungan hanya diikat melalui SKMHT yang sifatnya kuasa sepihak, bukan sebagai jaminan kebendaan yang memberikan kekuatan eksekutorial. Dengan kondisi demikian, BTN belum memiliki hak kebendaan yang nyata dan faktual atas jaminan tersebut, karena tidak adanya sertifikat hak tanggungan yang menunjukkan pendaftaran hak jaminan tersebut di Kantor Pertanahan. Hal ini menempatkan BTN dalam posisi yang rentan secara hukum apabila terjadi wanprestasi, karena bank tidak memiliki hak untuk melakukan parate eksekusi atas objek jaminan.

Parate eksekusi merupakan mekanisme pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan oleh kreditur tanpa melalui proses gugatan atau penetapan pengadilan terlebih dahulu. Mekanisme ini secara khusus diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berwenang menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan parate eksekusi dimungkinkan apabila kreditur telah memiliki Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan dari proses tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat perintah eksekusi, yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁰²

Kreditur dapat mengajukan permohonan lelang langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dengan adanya sertifikat tersebut dan Lelang (KPKNL) tanpa harus melalui gugatan terlebih dahulu.¹⁰³ Namun apabila terdapat perlawanan dari debitur atau pihak ketiga, maka pelaksanaan parate eksekusi dapat berubah menjadi eksekusi melalui pengadilan berdasarkan Pasal 224 HIR atau melalui penjualan di bawah tangan atas persetujuan para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT. Oleh karena itu, parate eksekusi menjadi instrumen penting dalam perlindungan hukum

¹⁰² Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 141.

¹⁰³ Munir Fuady, 2003, *Hukum Jaminan Utang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 117

terhadap kreditur karena memberikan kepastian dan kecepatan dalam pelunasan piutang, asalkan prosedur formil pembebanan hak tanggungan telah dipenuhi.¹⁰⁴

Keadaan ini juga mencerminkan ketidaksempurnaan struktur jaminan kredit, yang semestinya memberikan kepastian hukum dan perlindungan maksimal bagi kreditor. Tanpa hak kebendaan yang sah, BTN hanya memegang kekuatan perikatan obligatoir (bersifat pribadi), dan bukan preferensi kebendaan yang diakui dalam sistem jaminan di bawah Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996).

Pengikatan jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, khususnya yang hanya menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), menimbulkan persoalan dari aspek yuridis maupun praktis. Meskipun pengikatan dengan SKMHT tersebut diakomodasi oleh Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 sebagai bentuk kemudahan administratif untuk jenis kredit tertentu, termasuk KPR bersubsidi, namun secara substansi hukum, jaminan tersebut tidak memberikan kekuatan eksekutorial sebagaimana hak tanggungan yang dibentuk melalui APHT dan terdaftar di kantor pertanahan. Ketidakesuaian antara praktik pelaksanaan jaminan di lapangan dengan ketentuan normatif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak,

¹⁰⁴ Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 263.

khususnya bagi pihak kreditur yang seharusnya memperoleh perlindungan hukum atas jaminan kebendaan. Untuk menilai dan menelaah lebih dalam kondisi ini, pendekatan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dapat digunakan sebagai kerangka analisis normatif terhadap praktik hukum yang berkembang.

1. Hukum itu positif (hukum adalah perundang-undangan)

Dalam kerangka ini, hukum harus berpijak pada norma-norma yang telah ditetapkan secara formal oleh negara, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks jaminan utang, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) secara tegas menetapkan bahwa hak tanggungan hanya dapat lahir jika dibuat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan di kantor pertanahan (Pasal 10 dan 13 UUHT). Maka, apabila perjanjian KPR bersubsidi hanya diikat dengan SKMHT tanpa APHT, secara hukum positif, tidak terbentuk hak tanggungan yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa pengikatan jaminan utang yang tidak sesuai ketentuan formil bertentangan dengan asas legalitas dalam hukum positif, dan dengan demikian tidak memenuhi standar kepastian hukum menurut Radbruch.

2. Hukum didasarkan pada fakta (berpijak pada kenyataan)

Radbruch menegaskan bahwa hukum harus berlandaskan pada realitas sosial dan praktik yang terjadi. Dalam kenyataan di lapangan, banyak perjanjian KPR bersubsidi seperti yang dilakukan oleh Bank

BTN tidak segera dilengkapi dengan APHT karena berbagai faktor administratif, seperti belum terpecahnya sertifikat induk atau efisiensi operasional. Fakta ini menunjukkan adanya jarak antara hukum tertulis dan praktik perbankan, yang pada akhirnya menciptakan kondisi ketidakpastian hukum bagi para pihak, khususnya kreditur. Meskipun terdapat kelonggaran administratif dalam Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017, namun kenyataannya, jaminan utang yang tidak didasarkan pada APHT tidak memiliki perlindungan hukum maksimal, sehingga bertentangan dengan prinsip hukum yang seharusnya berakar pada realitas yang dapat dilaksanakan secara efektif.

3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas agar menghindari kekeliruan makna dan mudah dilaksanakan

Dalam hal ini, hukum harus memiliki formulasi normatif yang jelas, sehingga tidak menimbulkan multitafsir atau pelanggaran prosedur. UUHT sudah sangat jelas menyatakan bahwa SKMHT batal demi hukum jika tidak diikuti dengan APHT dalam jangka waktu tertentu (Pasal 15 ayat (6)). Namun dengan adanya Pasal 2 huruf b Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017, yang memperpanjang masa berlaku SKMHT sampai akhir perjanjian pokok, terjadi ambiguitas hukum, apakah kelonggaran administratif tersebut bisa menunda atau bahkan mengesampingkan keharusan pembuatan APHT. Ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan kekeliruan penafsiran di

tingkat pelaksana, dan justru melemahkan kepastian hukum, karena praktik menjadi bergantung pada kebijakan bank, bukan pada standar hukum yang tegas dan terukur.

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah

Asas ini menekankan bahwa hukum harus stabil dan tidak berubah-ubah, agar dapat memberikan rasa aman bagi masyarakat. Dalam konteks ini, keberadaan UUHT sebagai hukum positif yang menetapkan prosedur formil dan substantif hak tanggungan tidak boleh dikesampingkan atau dilonggarkan begitu saja oleh peraturan administratif di bawahnya. Jika praktik pengikatan jaminan hanya berdasarkan SKMHT diterima terus-menerus tanpa kejelasan kelanjutan APHT, maka hukum yang bersifat tetap akan terdegradasi oleh fleksibilitas kebijakan, yang pada akhirnya menggoyahkan kepastian hukum itu sendiri. Dengan kata lain, praktik perbankan yang menyimpangi ketentuan UUHT justru mengarah pada perubahan fungsi hukum secara implisit, tanpa melalui perubahan normatif yang sah.

Berdasarkan empat aspek teori kepastian hukum dari Gustav Radbruch, dapat disimpulkan bahwa pengikatan jaminan utang dalam KPR bersubsidi yang tidak didasarkan pada APHT bertentangan dengan asas-asas kepastian hukum yang ideal. Praktik ini tidak sesuai dengan hukum positif (UUHT), tidak mencerminkan fakta hukum yang sah, menciptakan ketidakjelasan dalam pelaksanaan, dan berpotensi mengubah karakter

hukum yang semestinya tetap. Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepastian hukum yang utuh, perbankan seharusnya tetap menyempurnakan pengikatan jaminan melalui pembuatan APHT dan pendaftarannya sebagaimana ditentukan dalam UUHT.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah lemah secara yuridis. Meskipun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 memperbolehkan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku hingga berakhirnya masa perjanjian kredit untuk jenis-jenis pembiayaan tertentu, termasuk KPR bersubsidi, hal tersebut tidak mengubah substansi hukum bahwa hak tanggungan hanya sah apabila dibuat melalui APHT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanpa APHT, jaminan yang diberikan oleh debitur tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan tidak memberikan hak kebendaan yang sempurna bagi kreditur, sehingga posisinya hanya sebagai kreditur konkuren tanpa hak istimewa atas objek jaminan. Keadaan ini berisiko merugikan kreditur dan menciptakan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, meskipun skema KPR bersubsidi bertujuan memudahkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pengikatan jaminan tetap harus mematuhi prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan yang

berlaku guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak.

B. Prosedur Eksekusi Jaminan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi Tanpa APHT Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Kredit mempunyai peranan penting dalam perekonomian karena tujuannya yang dapat membantu seseorang atau badan usaha dalam keadaan mengalami kesulitan keuangan demi mengembangkan usahanya. Kredit yang diberikan tersebut diharapkan akan memajukan kegiatan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pelaksanaan pemberian kredit antara pihak Bank dan kreditor harus ada persetujuan atau perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dan kreditor (bisa berupa Bank) yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian kredit disebut juga dengan perjanjian pokok yang bersifat riil.¹⁰⁵

Salah satu bentuk kuasa dalam perjanjian kredit adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Kuasa ini tidak dapat berakhir kecuali jika telah dilaksanakan atau masa berlakunya habis. Ketentuan ini dibuat untuk memastikan bahwa pembebanan hak tanggungan benar-benar

¹⁰⁵ Dessy Andiyaningsih, Umar Ma'ruf, Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kabupaten Banjarnegara, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018, hal.89

dilaksanakan, memberikan kepastian hukum baik bagi pemegang maupun pemberi hak tanggungan. Sesuai dengan Pasal 15 Ayat (1c) UUHT, SKMHT harus memuat informasi yang jelas mengenai objek hak tanggungan, untuk melindungi kedua belah pihak, mengingat kuasa ini hanya berlaku dalam situasi khusus dan persyaratan yang ketat, serta dengan batas waktu yang terbatas.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli rumah dari developer. Dalam proses pemberian kredit ini, bank harus yakin bahwa kredit yang diberikan akan dilunasi, dengan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli. Dalam perjanjian KPR, debitur hanya membuat SKMHT, mengingat tanah yang dijaminakan belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, karena sertifikat tanah belum dipecah atau digabungkan secara individu. Tujuan dari pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan juga terkadang untuk menghindari prosedur yang rumit dan biaya tinggi dalam pemasangan hak tanggungan. Mengingat hak atas tanah yang dijaminakan belum sepenuhnya menjadi milik pemberi jaminan, pihak bank merasa sudah cukup jika memperoleh kuasa dari debitur untuk memasang jaminan tersebut.

Berdasarkan sistem hukum Indonesia, pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan utang yang berupa hak kebendaan seperti hak tanggungan hanya dapat dilakukan jika telah memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Eksekusi terhadap objek jaminan misalnya tanah dan

bangunan yang dijadikan agunan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi hanya dapat dilakukan secara langsung (parate eksekusi) apabila telah terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, dan dasar pelaksanaan eksekusinya ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT.

Namun, dalam praktik KPR bersubsidi, terutama oleh lembaga perbankan seperti Bank BTN, pengikatan jaminan sering kali hanya sampai pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dilanjutkan dengan APHT. Kondisi ini menimbulkan permasalahan yuridis karena SKMHT bukan merupakan akta autentik pembebanan jaminan kebendaan, melainkan hanya berupa kuasa, sehingga tidak menimbulkan hak tanggungan yang dapat dieksekusi secara langsung. Dalam keadaan demikian, prosedur eksekusi atas jaminan utang tidak dapat dilakukan melalui parate eksekusi, sebab belum ada hak tanggungan yang sah menurut hukum. Oleh karena itu, apabila debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur harus terlebih dahulu membuat APHT berdasarkan SKMHT yang masih berlaku (dalam hal belum lewat masa berlaku), kemudian mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan. Setelah proses tersebut selesai, barulah kreditur dapat melaksanakan eksekusi melalui:

1. Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT), jika sudah ada SHT dan tidak ada perlawanan dari debitur.
2. Eksekusi melalui Pengadilan (Pasal 224 HIR/258 RBg), apabila debitur melakukan perlawanan.
3. Penjualan secara di bawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT), sebagai bentuk penyelesaian alternatif.

Namun, apabila APHT tidak dibuat sama sekali dan SKMHT telah kedaluwarsa atau batal demi hukum (misalnya melampaui jangka waktu 1 bulan atau 3 bulan sesuai Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT tanpa memenuhi syarat Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017), maka tidak ada dasar hukum yang dapat digunakan untuk membebani hak tanggungan. Dalam hal ini, satu-satunya jalan hukum yang tersedia adalah mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan berdasarkan perjanjian utang piutang (perikatan obligatoir). Akan tetapi, posisi kreditur dalam hal ini bukan sebagai pemegang hak jaminan kebendaan, melainkan hanya sebagai kreditur konkuren, yang tidak memiliki keistimewaan dalam pelunasan piutang apabila terjadi eksekusi aset secara umum (misalnya dalam hal debitur pailit).

Prosedur gugatan wanprestasi dalam kasus Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di pengadilan melibatkan beberapa langkah yang harus diikuti oleh kreditur (pihak bank) untuk menuntut pelunasan utang dari debitur yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Berikut adalah tahapan prosedur gugatan wanprestasi dalam KPR di pengadilan:

1. Pemberitahuan Wanprestasi

Sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, kreditur harus memberi pemberitahuan resmi kepada debitur mengenai wanprestasi, yaitu ketidakmampuan debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran atau pokok pinjaman sesuai dengan ketentuan yang ada dalam perjanjian kredit. Pemberitahuan ini dilakukan dengan mengirimkan surat peringatan atau somasi kepada debitur. Surat somasi ini berfungsi untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (biasanya 7-14 hari) sebelum tindakan lebih lanjut diambil oleh kreditur.

2. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan

Jika setelah pemberitahuan debitur tidak juga memenuhi kewajibannya, langkah berikutnya adalah mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri. Gugatan ini diajukan oleh kreditur dengan menyertakan bukti-bukti yang mendukung, antara lain:

- a. Salinan perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- b. Bukti somasi atau pemberitahuan wanprestasi yang telah diberikan kepada debitur.
- c. Bukti-bukti pembayaran atau tunggakan pembayaran angsuran yang ada.

Gugatan ini pada dasarnya menuntut agar debitur memenuhi kewajibannya, atau agar debitur membayar utang yang belum dilunasi sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit.

3. Pendaftaran Gugatan

Setelah gugatan disiapkan, kreditur atau kuasa hukumnya harus mendaftarkan gugatan tersebut di pengadilan negeri yang berwenang. Di Indonesia, gugatan wanprestasi biasanya diajukan ke Pengadilan Negeri yang memiliki yurisdiksi di wilayah domisili debitur atau tempat perjanjian kredit ditandatangani. Pada saat pendaftaran gugatan, pengadilan akan menentukan nomor perkara dan mengagendakan sidang pertama untuk mendengarkan gugatan dari pihak kreditur dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk memberikan jawaban atau pembelaan.

4. Sidang Pertama

Pada sidang pertama, pengadilan akan memeriksa dan mendengarkan argumen dari pihak kreditur (penggugat) serta debitur (tergugat). Debitur dapat menyampaikan pembelaannya, apakah mereka mengakui atau membantah gugatan tersebut. Jika debitur mengakui wanprestasi dan menyatakan kesediaan untuk memenuhi kewajibannya, maka pengadilan dapat memberikan waktu tertentu untuk pembayaran. Namun, jika debitur membantah atau tidak datang ke sidang, pengadilan akan melanjutkan proses sesuai dengan hukum yang berlaku.

5. Mediasi

Dalam beberapa kasus, pengadilan akan memberikan kesempatan untuk mediasi antara kreditur dan debitur. Mediasi ini bertujuan untuk mencari penyelesaian damai di luar jalur litigasi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak. Jika mediasi berhasil, maka akan dihasilkan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum. Namun, jika mediasi tidak berhasil atau tidak ada kesepakatan, pengadilan akan melanjutkan persidangan untuk memutuskan perkara.

6. Putusan Pengadilan

Setelah mendengarkan semua argumen dan bukti dari kedua belah pihak, pengadilan akan mengeluarkan putusan. Jika pengadilan memutuskan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka pengadilan dapat memerintahkan debitur untuk membayar kewajibannya atau melakukan tindakan lain sesuai dengan perjanjian kredit, termasuk menyerahkan barang yang dijadikan jaminan jika ada. Apabila debitur tidak memenuhi putusan tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan, maka kreditur dapat meminta eksekusi melalui pengadilan.

7. Eksekusi

Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah putusan pengadilan, langkah terakhir adalah eksekusi. Eksekusi dapat

dilakukan dalam bentuk penjualan barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian KPR, seperti rumah atau tanah, untuk memenuhi pembayaran utang debitur. Dalam hal ini, jika hak tanggungan telah didaftarkan secara sah, kreditur dapat menggunakan prosedur parate eksekusi melalui lelang. Jika tidak, maka eksekusi harus dilakukan melalui proses pengadilan dengan permohonan eksekusi yang diajukan oleh kreditur.

8. Pelaksanaan Eksekusi

Jika pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi, maka harta benda debitur yang dijadikan jaminan (misalnya rumah) akan disita dan dijual melalui lelang umum untuk memenuhi kewajiban utang. Dalam hal ini, jika ada jaminan yang sah (hak tanggungan), kreditur yang memegang hak tanggungan akan mendapatkan prioritas lebih tinggi dalam pembagian hasil penjualan aset.

Permasalahan hukum dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang hanya menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak hanya berdampak pada kedudukan jaminan secara yuridis, tetapi juga menyangkut aspek perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kredit, khususnya pihak kreditur. Dalam situasi ini, pihak bank sebagai kreditur berisiko kehilangan hak kebendaan yang semestinya memberikan jaminan kepastian atas pelunasan utang. Di sisi lain, debitur juga dapat menghadapi ketidakpastian dalam hal status jaminan

yang belum sepenuhnya dibebani secara sah. Untuk memahami sejauh mana perlindungan hukum diberikan dalam kondisi tersebut, maka dapat digunakan pendekatan teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang membagi perlindungan hukum ke dalam dua bentuk utama, yakni preventif dan represif, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif dalam KPR Bersubsidi Tanpa APHT

KPR bersubsidi yang hanya menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dilanjutkan dengan pembuatan APHT, bentuk perlindungan hukum preventif terhadap kreditur (dalam hal ini bank seperti BTN) menjadi lemah. Seharusnya, pengikatan jaminan utang dilakukan melalui mekanisme yang jelas dan sesuai hukum positif—yaitu pembebanan hak tanggungan melalui APHT dan pendaftaran di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Namun dalam praktiknya, meskipun terdapat Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017 yang memberikan kelonggaran administratif terhadap masa berlaku SKMHT, pengikatan tersebut tidak memberikan perlindungan maksimal karena tidak menghasilkan hak kebendaan yang sah.

Akibatnya, bank sebagai kreditur tidak terlindungi secara optimal sejak awal jika terjadi wanprestasi, karena tidak memiliki hak eksekutorial terhadap objek jaminan. Ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif tidak berjalan efektif, karena regulasi

yang longgar (SKMHT tanpa APHT) menciptakan potensi risiko hukum sejak awal perjanjian kredit berjalan.

2. Perlindungan Hukum Represif dalam KPR Bersubsidi Tanpa APHT

Ketika terjadi wanprestasi oleh debitur, dan tidak tersedia APHT sebagai dasar hak tanggungan yang sah, maka satu-satunya jalan hukum yang tersedia bagi kreditur adalah perlindungan hukum represif. Dalam hal ini, kreditur harus menempuh prosedur pembuatan APHT terlebih dahulu, jika SKMHT masih berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar, jika SKMHT telah kedaluwarsa, mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, dan menempuh prosedur perdata biasa yang lebih panjang dan memakan biaya.

Perlindungan hukum represif yang tersedia tidak memberikan efektivitas sebagaimana perlindungan berbasis hak tanggungan, karena:

- a. Tidak bisa dilakukan parate eksekusi.
- b. Kreditur menjadi kreditur konkuren, tidak memiliki hak prioritas atas hasil penjualan jaminan.
- c. Proses hukum menjadi lebih panjang, rumit, dan penuh ketidakpastian.

Dengan demikian, perlindungan hukum represif dalam praktik ini bersifat reaktif dan tidak efisien, serta berisiko tinggi bagi kreditur karena kekuatan eksekusi atas jaminan tidak otomatis tersedia.

Berdasarkan teori Philipus M. Hadjon, baik perlindungan hukum preventif maupun represif tidak berjalan efektif dalam prosedur eksekusi jaminan utang KPR bersubsidi tanpa APHT. Di sisi preventif, lemahnya pengikatan hukum jaminan sejak awal (hanya SKMHT) menyebabkan tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan struktural bagi kreditur. Sementara itu, di sisi represif, ketidakterpenuhinya unsur formil hak tanggungan mengakibatkan proses penyelesaian wanprestasi menjadi lebih rumit dan merugikan. Oleh karena itu, untuk menciptakan sistem perlindungan hukum yang utuh, perbankan wajib melaksanakan prosedur pengikatan jaminan sesuai ketentuan UUHT, yaitu dengan membuat APHT dan mendaftarkan hak tanggungan agar hak kebendaan dapat lahir dan memberikan kekuatan hukum penuh bagi proses eksekusi.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memiliki peran yang sangat penting dalam sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena merupakan syarat formal yang wajib dipenuhi untuk melahirkan hak tanggungan secara sah dan berkekuatan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), hak tanggungan hanya dapat dibebankan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar menghasilkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Tanpa APHT, maka jaminan dalam KPR bersifat obligatoir (pribadi) dan belum menjadi jaminan kebendaan yang memberikan hak preferen kepada kreditur.

Pentingnya APHT terletak pada fungsi yuridisnya dalam memberikan kepastian hukum, perlindungan terhadap kreditur, dan kemudahan dalam eksekusi apabila terjadi wanprestasi dari debitur. Dengan adanya APHT yang telah terdaftar, kreditur memperoleh kekuatan eksekutorial atas jaminan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT, yang memungkinkan dilakukannya parate eksekusi melalui lelang tanpa memerlukan proses pengadilan terlebih dahulu. APHT juga menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan bukti hukum atas penguasaan jaminan secara kebendaan. Dalam konteks KPR, hal ini sangat penting karena rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur melalui pembiayaan bank umumnya merupakan satu-satunya agunan yang dapat menjamin pelunasan utang.

Tanpa APHT, jaminan yang diajukan dalam perjanjian KPR tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk menjamin kepentingan bank sebagai kreditur. Bank hanya akan berkedudukan sebagai kreditur konkuren apabila terjadi wanprestasi atau debitur pailit, dan tidak memiliki hak mendahului atas hasil penjualan aset jaminan. Dengan demikian, pembuatan APHT dalam pelaksanaan KPR tidak hanya penting, tetapi juga merupakan bentuk implementasi prinsip kehati-hatian dan perlindungan hukum dalam dunia perbankan dan pertanahan di Indonesia.

Harmonisasi antara Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan peraturan perbankan sangat penting untuk memastikan kepastian hukum yang optimal dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik bagi

pihak kreditur maupun debitur. Dalam praktiknya, pengikatan jaminan dalam KPR sering kali hanya dilakukan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang terdaftar di kantor pertanahan. Hal ini menimbulkan masalah hukum yang berisiko, karena SKMHT tidak memberikan hak kebendaan yang sah dan tidak dapat digunakan untuk eksekusi langsung (*parate eksekusi*). Oleh karena itu, harmonisasi regulasi antara UUHT dan peraturan perbankan perlu dilakukan untuk memastikan bahwa setiap perjanjian kredit, khususnya dalam KPR, memenuhi syarat hukum yang jelas dan terstruktur, sehingga memberikan kepastian bagi semua pihak.

Melalui harmonisasi ini, pengikatan jaminan utang dalam KPR akan lebih terjamin secara hukum, baik bagi bank sebagai kreditur maupun debitur. Kreditur akan memiliki hak eksekusi yang jelas apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, dengan adanya pembuatan APHT yang terdaftar dan menghasilkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Sebaliknya, debitur juga akan mendapatkan perlindungan hukum yang lebih baik karena status kepemilikan rumah dan tanah yang dijaminakan akan lebih jelas dan sah. Selain itu, harmonisasi peraturan ini akan mengurangi potensi kesalahan prosedural yang dapat memperlambat atau menghambat eksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, pengaturan yang lebih terintegrasi antara UUHT dan peraturan perbankan akan menciptakan sistem

pembiayaan yang lebih aman, efisien, dan transparan, serta melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian KPR bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dapat dilakukan secara langsung melalui mekanisme parate eksekusi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanpa adanya APHT dan pendaftaran hak tanggungan, tidak terbentuk jaminan kebendaan yang sah secara hukum, sehingga kreditur tidak memiliki hak preferen maupun kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan. Dalam kondisi demikian, satu-satunya jalan yang tersedia bagi kreditur adalah menempuh penyelesaian melalui gugatan perdata biasa atas dasar wanprestasi, yang bersifat lebih lambat, kompleks, dan berisiko. Dengan demikian, tidak dibuatnya APHT dalam pelaksanaan KPR bersubsidi secara langsung melemahkan posisi hukum kreditur, menurunkan efektivitas jaminan, dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan. Oleh sebab itu, agar prosedur eksekusi dapat dilaksanakan sesuai prinsip keadilan dan kepastian hukum, penting bagi lembaga keuangan untuk tetap memenuhi prosedur formil pembebanan jaminan sesuai dengan ketentuan hukum hak tanggungan.

C. Contoh Akta / Litigasi

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

SHAIFUL KOSTIAWAN, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jl. Raya Letjen Soeprapto No. 49. B UNGARAN, KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax (024) 76921712/ 081390999391

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 12/2025

-Pada hari ini Jum'at, tanggal sembilanbelas Januari duaribu duapuluh lima (19-01-2025). -----

-hadir dihadapan saya **SHAIFUL KOSTIAWAN Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor 803/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Letjen Soeprapto Nomor 49.B Ungaran Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan RIZAL MANTOFANI, Sarjana Komputer, tempat tanggal 00lahir Semarang, sembilan Juni seribu sembilan ratus enam puluh sembilan (09-06-1969), Direktur Utama PT BANK PERKREDITAN RAKYAT xxx Semarang, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Permata Raya Nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Pemegang Kartu Tanda

Penduduk Nomor 3374092365690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Semarang; -----
-menurut keterangannya mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut masing-masing dan berturut-turut sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2015 (dua ribu lima belas), yang aslinya dilekatkan pada minit akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili perseroan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT xxxxxx, berkedudukan di Kota Semarang, yang anggaran dasarnya telah diubah seluruhnya sesuai Undang-undang Nomor : 40 tahun dua ribu tujuh (2007) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal dua puluh tiga April dua ribu delapan (23-4-2008) Nomor ; 23, dibuat dihadapan BUDI PRAWANTO, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Semarang, perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal dua puluh satu Agustus dua ribu delapan (21-8-2008) Nomor ; AHU-532xx.AH.01.02. Tahun 2008 (dua ribu delapan) dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal dua puluh delapan Oktober dua ribu delapan (28-10-2008) Nomor ; 21305 Tahun 2008-Tambahan Nomor ; 87, yang kemudian diubah

lagi dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh sembilan Desember dua ribu sepuluh (29-12-2010), Nomor ; 41, dan Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh tujuh Agustus dua ribu Sebelas (27-8-2011) Nomor ; 37, keduanya dibuat dihadapan BUDI PRAWANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Semarang, dan telah dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor ; 68, tanggal enam belas Nopember dua ribu sebelas (16-11-2011) dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di kota Semarang, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat keputusannya tertanggal sembilan April dua ribu tiga belas (9-4-2013), Nomor : AHU.01.10.119xx, yang kemudian diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 176, tanggal tiga puluh September dua ribu tiga belas (30-09-2013), dan telah mendapat Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal enam belas Juni dua ribu empat belas (16-6-2014), Nomor : AHU-154xx.AH.01.02. Tahun 2014 dan telah diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 40, yang dibuat dihadapan haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia

Republik Indonesia Nomor : AHU-28334.40.xx.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), telah didaftarkan dalam Daftar perseroan Nomor : AHU-00906xx.40.80.2014 tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) dan akta pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 41, yang dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak asasi manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-283xx.40.22.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), talah didaftarkan Dalam daftar Perseroan Nomor : AHU-00906xx.40.80.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) serta akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga puluh satu Oktober dua ribu empat belas (31-10-2014) Nomor : 106, dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagai mana tersebut dalam Surat dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-424xx.40.22.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014) telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-0121365.xx.80.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014), yang kemudian diubah lagi terakhir dengan akta Pernyataan

Keputusan Rapat tanggal tiga belas Juli dua ribu lima belas (13-7-2015) Nomor : 212, dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kementrian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor ; AHU-AH.01.03-0951433, tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015) telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-3533524.AH.01.11. Tahun 2015 tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015). -----
-yang diwakili dalam hak ini bertindak : -----
a. Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal enambelas Januari dua ribu duapuluh lima (16-01-2025) nomor 07/2025 ; -----
yang dibuat dihadapan **SHAIFUL KOSTIAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** selaku Pejabat di kabupaten Semarang, dari dan demikian itu untuk dan atas nama serta sah mewakili ; -----
-Nyonya AYU WULANDARI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sebelas Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (11-06-1979), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dusun Klesem, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 009, Kelurahan Gondoriyo, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322145606790004, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Tuan PRAPANCA SETYONO**, lahir di Kabupaten

Semarang, pada tanggal duapuluh enam Maret seribu sembilanratus tujuh puluh lima (26-03-1975), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di sama dengan isterinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322132625650002. -----

-Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

b.Bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT xxx, berkedudukan di Semarang**, sebagaimana diuraikan tersebut diatas selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. ----

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

-Para Pihak menerangkan : -----

-Bahwa oleh Pihak Kedua dan **Nyonya AYU WULANDARI**, tersebut diatas selaku Debitor.-----

telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan aslinya diperlihatkan kepada Saya, Pejabat.-----

-Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah **Rp. 40.000.000,- (empatpuluh juta Rupiah)** / sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan,

perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang-Piutang) sampai sejumlah **Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah)** oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini ; -----

- **Hak Milik Nomor 564/ Gondoriyo**, dengan luas tanah ± 230 m² (lebih kurang dua ratus tigapuluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Juli 2003, Nomor : 00318/2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.13.20.00xxx dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.130.025.009-00xx.0, terdaftar atas nama **SOPIYAH** terletak di ; -----
 - Provinsi : Jawa Tengah; -----
 - Kabupaten : Semarang; -----
 - Kecamatan : Bergas; -----
 - Desa/ Kelurahan : Gondoriyo; -----
 - Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah permanen. -----

-Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

-Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tumbuh, melekat dan berdiri diatas tanah tersebut, baik yang sekarang

dan atau dikemudian hari akan ada yang menurut sifat, guna, peruntukan dan penetapan Undang-undang termasuk atau dianggap sebagai benda tetap. -----

-Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama -
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat - syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas;
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan **Pertama** atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari

Pemegang Hak Tanggungan **Kedua** dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan **Pertama**; -----

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta-dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan

Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima

sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

- Pihak Pertama menyatakan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari.-----
- Pihak Kedua berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitor yang masih harus dibayar berdasarkan Rekening/pembukuan Pihak Kedua yang khusus dibuat untuk itu. Rekening/pembukuan tersebut merupakan bukti yang cukup dan mengikat Pihak Pertama mengenai jumlah hutang Debitor kepada Pihak Kedua.-----
- Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Saya, Pejabat, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, sampai selesai termasuk juga mengambil Sertipikat dan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang. -----

----- Pasal 3 -----

-Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan--- sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. --

- Apabila satu atau lebih syarat, ketentuan, kuasa atau janji-janji yang terdapat dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal,

tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau mengakibatkan seluruh atau sebagian syarat, ketentuan, kuasa maupun janji-janji lain dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah maupun tidak dapat dilaksanakan. ---

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang. Dengan tidak mengurangi hak dari PIHAK KEDUA untuk memohon pelaksanaan eksekusi berdasarkan akta ini untuk mengajukan tuntutan terhadap Debitur berdasarkan akta ini melalui pengadilan-pengadilan lainnya di wilayah Republik Indonesia. -

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama (Debitur).-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya PUSPITA MAHARANI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang -----

2. Nyonya ANIK KUSUMAWATI, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor

3322134806690003, -----
 Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----
 - Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua. ---

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

RIZAL MANTOFANI, S.KOM

RIZAL MANTOFANI, S.KOM

Saksi

Saksi

PUSPITA MAHARANI

ANIK KUSUMAWATI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

SHAIFUL KOSTIAWAN SH MKn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Kedudukan hukum jaminan utang dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah lemah secara yuridis. Meskipun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 memperbolehkan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku hingga berakhirnya masa perjanjian kredit untuk jenis-jenis pembiayaan tertentu, termasuk KPR bersubsidi, hal tersebut tidak mengubah substansi hukum bahwa hak tanggungan hanya sah apabila dibuat melalui APHT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanpa APHT, jaminan yang diberikan oleh debitur tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan tidak memberikan hak kebendaan yang sempurna bagi kreditur, sehingga posisinya hanya sebagai kreditur konkuren tanpa hak istimewa atas objek jaminan. Keadaan ini berisiko merugikan kreditur dan menciptakan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, meskipun skema KPR bersubsidi bertujuan memudahkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pengikatan jaminan tetap harus

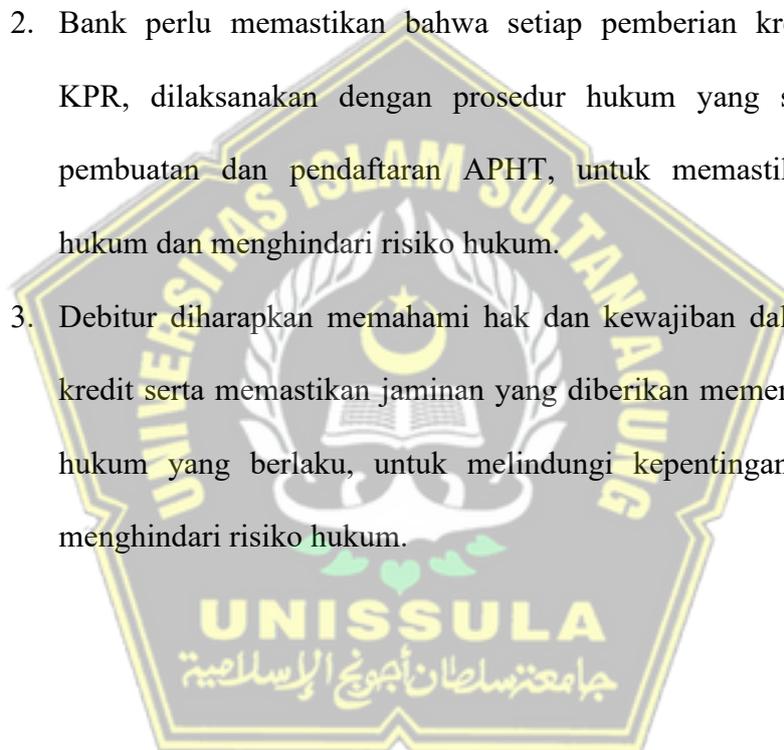
mematuhi prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan yang berlaku guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak.

2. Prosedur eksekusi jaminan utang dalam perjanjian KPR bersubsidi yang tidak didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dapat dilakukan secara langsung melalui mekanisme parate eksekusi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanpa adanya APHT dan pendaftaran hak tanggungan, tidak terbentuk jaminan kebendaan yang sah secara hukum, sehingga kreditur tidak memiliki hak preferen maupun kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan. Dalam kondisi demikian, satu-satunya jalan yang tersedia bagi kreditur adalah menempuh penyelesaian melalui gugatan perdata biasa atas dasar wanprestasi, yang bersifat lebih lambat, kompleks, dan berisiko. Dengan demikian, tidak dibuatnya APHT dalam pelaksanaan KPR bersubsidi secara langsung melemahkan posisi hukum kreditur, menurunkan efektivitas jaminan, dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan. Oleh sebab itu, agar prosedur eksekusi dapat dilaksanakan sesuai prinsip keadilan dan kepastian hukum, penting bagi lembaga keuangan untuk tetap memenuhi prosedur formil pembebanan jaminan sesuai dengan ketentuan hukum hak tanggungan.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah diharapkan dapat melakukan harmonisasi regulasi yang jelas antara peraturan hak tanggungan, perbankan, dan sektor properti untuk memastikan prosedur pemberian KPR sesuai prinsip kehati-hatian dan perlindungan hukum yang optimal.
2. Bank perlu memastikan bahwa setiap pemberian kredit, terutama KPR, dilaksanakan dengan prosedur hukum yang sah, termasuk pembuatan dan pendaftaran APHT, untuk memastikan kepastian hukum dan menghindari risiko hukum.
3. Debitur diharapkan memahami hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit serta memastikan jaminan yang diberikan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, untuk melindungi kepentingan mereka dan menghindari risiko hukum.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P. Parlindungan, 1994, *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Dr. Mulyoto,SH.,M.Kn, 2012, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta.
- Firdaus, R., dan Ariyanti, M, 2004, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung.
- Gunawan Widjaja, 2003, *Hak Tanggungan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta, Cetakan Kesatu, Laksbang Presssindo.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- I Ketut Surata, 2017, *Hukum Perumahan dan Permukiman*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- J. Satrio, 2021, *Hukum Perikatan: Perjanjian Kredit dan Jaminan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kasmir, 2010, *Manajemen Perbankan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir, 2016, *Bank dan Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Mardalis, 2004, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Maria SW Sumardjono, 2021, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.

- Mariam Darus Badruzaman, 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muchamad Ali Safa'at, 2008, *Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, Setara Press, Malang.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2003, *Hukum Jaminan Utang*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Purwadi Patrik dan Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- R. Subekti, 2019, *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2022, *Hukum Jaminan dan Eksekusi dalam Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rifki Yusuf dan Maryanto, 2018, *Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta*.
- Salim HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju.
- Siti Sundari Rangkuti, 2016, *Aspek Hukum Kepemilikan Rumah dan Tanah dalam Perspektif Perumahan Nasional*, FH USU Press, Medan.
- Sjaifurrachman & Habib Adjie, 2017, *Aspek Hukum Akta Notaris & PPAT*, CV Mandar Maju, Bandung.

- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.
- Subekti, 1981, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Jakarta.
- Subekti, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2018, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*, Kencana, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2019, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2012, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang dihadapi Oleh Perbandingan*, Airlangga University Press.
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.
- Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Wiraatmadja Rasjim, 1987, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, PT.Bank N.I.S.P, Jakarta, hal. 128
- Yahya Harahap, 2016, *Hukum Jaminan dalam Perbankan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Yustinus W. Suryo, 2018, *Ekonomi Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Penerbit Ombak, Yogyakarta.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Agustina, 2023, *Perlindungan Konsumen Kpr Bank Syariah Atas Rumah Yang Tidak Sesuai Spesifikasi Dan Gagal Bangun*, *Proceeding International Seminar on Islamic Studies Medan*, Volume 4 Nomor 1.
- Andi Tenriawaru, 2020, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan SKMHT*, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 5 No. 2.
- Andrian Denny S., 2019, *Strategi Pengurangan Backlog Perumahan Melalui Kolaborasi Pemerintah dan Swasta*, *Jurnal Tata Ruang*, Vol. 9 No. 1.

- Dessy Andiyaningsih, Umar Ma'ruf, Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kabupaten Banjarnegara, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018.
- Devi Setiawan, 2021, Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi, *Notary Law Research*, Volume 3, Nomor 1.
- Lathifah Hanim, MS.Noorman, 2016, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibatforce Majeure Karena Gempa di Yogyakarta, *Jurnal Pembaharuan Hukum, Faculty of Law, Unissula*, Volume III Nomor 2.
- Lushun Adji Dharmanto, 2016, Perlindungan Hukum Kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3 Nomor 2, Unissula.
- Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun, 2017, Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4.
- Rina Elva R., 2020, Perumahan Bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Jurnal Ilmiah Universitas Trisakti*, Vol. 15 No. 2.
- Yusup Sugiarto, Dany Bramandoko, dan Gunarto, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Januari 2018.

C. Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
KUHPerdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

D. Internet

<https://www.btn.co.id/>

<https://www.btnproperti.co.id/>

