



KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI

Fajar Galih Mangku Samudra

galih271201@students.unnes.ac.id

Universitas Negeri Semarang

Baidhowi

baidhowi@mail.unnes.ac.id

Universitas Negeri Semarang

Korespondensi penulis : galih271201@students.unnes.ac.id

***Abstract** This study aims to understand and analyze the legal position of the power of attorney used to enforce mortgage rights in order to provide subsidized house ownership credit. This pertains to both Article 15 paragraph 5 of Law Number 6 of 1994 concerning Mortgage Rights, which provides an exception regarding the time period for the power of attorney to guarantee certain credit, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning or the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 22 of 2017, which establishes the time limit for using this power of attorney. Using original data from field research, this paper employs an empirical legal method. With a population and a deliberate non-random sampling procedure, the approach is descriptive analytical. The study's conclusions indicate that the power of attorney to impose mortgage rights functions as a guarantee to the creditor as well as a license given to the mortgage holder or another individual to act on behalf of the mortgage grantor before the PPAT throughout the process of imposing mortgage rights. Article 1276 of the Civil Code states that if the debtor defaults or makes late payments, the creditor may take legal action to enforce the agreement, claim damages, or terminate the arrangement with compensation.*

***Keywords :** Legal Position, Power of Attorney to Charge Mortgage Rights, Subsidized Home Ownership Credit*

Abstrak Penyelidikan ini tujuannya guna memahami dan menganalisis kedudukan hukum surat kuasa yang digunakan untuk dibebankannya hak tanggungan di konteks memberi kredit pemilikan rumah subsidi. Hal ini berkaitan dengan Pasal 15 ayat (5) dari UU No 6 Tahun 1994 mengenai Hak Tanggungan, yang memberi pengecualian mengenai jangka waktu untuk surat kuasa tersebut dengan menjamin kredit tertentu, serta Aturan Menteri Agraria juga Tata Ruang atau Kepala BPN RI No 22 Tahun 2017 yang mengatur batas waktu pemakaian surat kuasa ini. Penyelidikan ini menerapkan pendekatan yuridis empiris, dalam data primer dihasilkan dari penyelidikan lapangan. Metode dengan diterapkan yakni deskriptif analitis, dalam populasi dan teknik pengambilan sampel non-random yang bersifat purposive. Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya surat kuasa untuk dibebankan hak tanggungan berfungsi sebagai kuasa dalam memegang hak tanggungan ataupun pihak lain guna mewakili pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT pada proses pembebanan hak tanggungan, dengan bentuk jaminan kepada kreditor. Jika debitur mengalami keterlambatan pembayaran atau wanprestasi, kreditor berhak untuk mengambil tindakan sesuai dengan Pasal 1276 KUH Perdata, yang mencakup menggugat untuk memenuhi perjanjian, meminta ganti rugi, membatalkan perjanjian, dan membatalkan perjanjian dengan ganti rugi.

Kata Kunci : Kedudukan Hukum, Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan, Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

PENDAHULUAN

Bank sebagai lembaga yang memberikan pinjaman harus menghadapi berbagai risiko saat memberikan kredit, sehingga mereka perlu menangani risiko yang dapat merugikan dengan serius. Selain itu, dalam proses pemberian kredit, bank harus selalu mengikuti prinsip-prinsip dengan baik. Sebab itu, begitu penting untuk bank guna

***KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI***

meminta jaminan yang memadai agar dapat melindungi diri mereka sendiri serta memberikan kepastian hukum untuk debitur juga pihak lain dengan terlibat.

Guna memastikan adanya kepastian juga perlindungan hukum, permohonan kredit mesti dituangkan berupa perjanjian kredit yang menjadi dasar utama. Di sisi lain, jaminan yang berkaitan dengan perjanjian utama akan menghasilkan perjanjian tambahan mengenai penjaminan. Perjanjian tambahan ini, yang sering disebut dengan Perjanjian Aksesori, tidak bisa berdiri sendiri juga keberadaannya bergantung dengan perjanjian utama.

Berlandaskan Pasal 1867 KUH Perdata, kesepakatan bisa dibuat secara resmi (autentik) atau secara pribadi (di bawah tangan). Pada konteks perbankan, kesepakatan kredit biasanya dibuat dalam bentuk akta autentik. Pasal 1868 KUH Perdata menerangkan bahwasanya akta autentik yakni dokumen disusun sejalan akan aturan hukum pada ataupun di hadapan pejabat publik dengan berhak, di lokasi di mana dokumen tersebut dibuat.

Hubungan antara Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 1 angka 1 UU No 2 Tahun 2014 dengan mengubah UU No 30 Tahun 2004 ialah Jabatan Notaris (UUJN) menerangkan bahwasanya notaris yakni pejabat publik dengan berhak guna menyusun akta autentik juga mempunyai hak lain sesuai dengan UU ini atau aturan UU lainnya.

Berlandaskan Pasal 1 angka 1 Aturan Pemerintah No 37 tahun 1998 ialah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT yakni seorang pejabat publik dengan berhak dalam menyusun akta-akta resmi yang berkaitan dengan tindakan hukum tertentu tentang hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun. Jabatan PPAT ini dibentuk berlandaskan Pasal 19 Aturan Pemerintah No 10 tahun 1961 ialah Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan semua tindakan hukum dengan tujuannya guna pemindahan hak atas tanah ataupun menjadikan wewenang atas tanah guna jaminan utang mesti didukung oleh akta dengan dibuat pada ataupun di hadapan pejabat dengan ditunjuk pada menteri.¹ Ketentuan ini juga dijelaskan secara lanjut pada aturan Menteri Agraria No 10 tahun 1961, menerangkan bahwasanya tanggung jawab guna membuat akta pertanahan ada dalam PPAT.

Secara umum, PPAT juga bisa menjabat sebagai Notaris. Hal ini diatur pada Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 37 tahun 1998, menerangkan bahwasanya PPAT diperbolehkan merangkap jabatan selaku Notaris, Konsultan, ataupun Penasehat Hukum. Kemungkinan untuk merangkap jabatan ini ada karena keduanya memiliki status yang setara sebagai pejabat publik, meskipun Notaris ada hak dengan makin luas dibandingkan PPAT.²

Pada dunia perbankan, khususnya dalam proses pemberian kredit, surat kuasa dibebankan wewenang tanggungan juga akta memberi wewenang tanggungan mempunyai peran penting. Sebagian elemen kunci ketika memberi kredit juga dengan bentuk perlindungan untuk kreditur guna dipastikan pelunasan utang debitur ialah lembaga jaminan. Sebagian jenis lembaga jaminan dengan dipakai ada kreditur ataupun bank ketika memberi kredit yakni Hak Tanggungan.

Hak tanggungan, berlandaskan Pasal 1 ayat (1) UU No 4 tahun 1996, ialah hak

***KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI***

jaminan dengan diberikan atas tanah juga benda yang berhubungan pada tanah ini. Ini merujuk dengan UU No 5 tahun 1960 mengenai Agraria. Hak ini berfungsi guna menjamin pelunasan utang tertentu juga memberi prioritas dengan kreditur tertentu ketimbang kreditur lainnya.

Dalam proses pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan, terkadang perlu dibuat surat kuasa dibebankan hak tanggungan terlebih dahulu, dilihat pada kondisi objek hak tanggungan tersebut. Karena berbagai alasan, pihak-pihak yang terlibat mungkin tidak bisa hadir untuk menandatangani akta memberi hak tanggungan pada waktu dengan sudah ditetapkan. Ini berarti penandatanganan akta secara langsung tidak dapat dilakukan. Dalam situasi seperti ini, hukum memberi jalan keluar akan mengizinkan memberi kuasa guna dibebankan hak tanggungan lewat surat kuasa dibebankan hak tanggungan dengan sudah ditentukan formatnya.

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan berfungsi guna solusi ketika memberi wewenang tanggungan tidak bisa hadir di hadapan PPAT. Surat kuasa ini mesti diserahkan dengan langsung pada donatur hak tanggungan. Berlandaskan Pasal 15 ayat (3) UU Hak Tanggungan, bila hak atas tanah telah terdaftar, surat kuasa ini mesti diikuti pada membuat akta donatur wewenang tanggungan di waktu maksimal satu bulan sesudah surat kuasa diberi. dan Pasal 15 ayat (4) menerangkan bahwasanya guna wewenang atas tanah dengan belum terdaftar, membuat akta memberi hak tanggungan mesti dijalankan di waktu maksimal tiga bulan sesudah surat kuasa diberi. Aturan ini tujuannya guna mencegah penundaan dengan memberi kuasa juga memastikan kepastian hukum, sehingga ada batasan waktu untuk surat kuasa dibebankan hak tanggungan.

Faktanya, aturan pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Hak Tanggungan tidak mencakup peralihan hak, pemecahan, atau penggabungan tanah yang belum terdaftar. Situasi ini sering terjadi dalam kasus KPR. Proses balik nama sertifikat rumah dari pengembang atau penjual ke pembeli harus dilakukan berdasarkan akta jual beli. UU Hak Tanggungan, khususnya Pasal 4 ayat (5), mengatur bahwa jika bangunan, tanaman, atau hasil karya yang tercantum dalam ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, maka pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan jika pemilik atau kuasanya menandatangani akta otentik. Hal ini menegaskan pentingnya persetujuan dari pemilik benda-benda tersebut dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, untuk melindungi hak kepemilikan dan memastikan keabsahan hukum dari tindakan tersebut.

Berlandaskan keterangan Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan, akta autentik dengan dimaksud dalam pasal tersebut adalah surat kuasa guna dibebankan wewenang tanggungan. Surat kuasa ini menjadi semakin relevan seiring dengan meningkatnya minat masyarakat pada KPR. Akibatnya, surat kuasa dibebankan wewenang tanggungan kini jadi sebagian fasilitas dengan biasa dimanfaatkan pada proses kredit perbankan.

Masalah yang mungkin timbul terkait posisi hukum surat kuasa untuk dibebankan wewenang tanggungan ketika memberi kredit pemilikan rumah subsidi adalah ketika debitur tidak bisa terpenuhinya kewajibannya ketika membayar cicilan. Dalam keadaan seperti ini, kreditur yang memiliki surat kuasa tersebut perlu segera bertindak dengan

menyusun akta memberi hak tanggungan juga mendaftarkan hak tanggungan ini, agar posisinya sebagai kreditur menjadi lebih diutamakan.

Dengan demikian, informasi yang telah disampaikan dalam latar belakang ini mendorong penulis dalam menjalankan penyelidikan dengan lanjut untuk memahami dan menganalisis posisi hukum surat kuasa yang digunakan untuk dibebankannya hak tanggungan ketika memberi fasilitas kredit untuk rumah subsidi.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini memakai pendekatan yuridis empiris dengan menekankan dalam mengumpulkan data primer lewat penelitian lapangan. Data ini tujuannya guna mengidentifikasi persoalan dengan berhubungan pada posisi hukum surat kuasa dibebankan hak tanggungan dengan konteks memberi kredit pemilikan rumah subsidi. Penyelidikan ini bersifat deskriptif analitis, yang berarti hanya menggambarkan kondisi keseluruhan objek yang diteliti dengan mengelompokkan dan mengkategorikan informasi sesuai dengan tujuan penelitian untuk menjawab pertanyaan yang ada. Sumber data dan metode pengumpulan informasi mencakup data primer dengan didapat lewat interview langsung dalam narasumber yang dianggap memiliki pemahaman tentang topik penelitian, serta data sekunder yang dikumpulkan dari literatur secara relevan. Data dengan terkumpul lalu dianalisa dengan kualitatif, dengan menyusun kalimat dan penjelasan yang teratur dan logis, sehingga menghasilkan gambaran yang memudahkan pemahaman terhadap hasil analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Surat Kuasa Dibebankan Hak Tanggungan Ketika Memberi Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Secara umum, bank (sebagai kreditur) memberikan kredit karena sebagian besar pendapatan atau keuntungan mereka berasal dari pinjaman yang diberikan dengan debitur. Hal ini sejalan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mengatakan bahwasanya fungsi utama perbankan di Indonesia ialah mengumpulkan serta menyalurkan dana dari masyarakat.

Peminjam KPR Subsidi cuma memerlukan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, mengingat sertifikat tanah yang dijaminakan belum atas nama mereka dan masih dalam proses pemecahan serta pengalihan nama.

Waktu berlaku Surat Kuasa Dibebankan Hak Tanggungan dengan diterapkan guna dijaminnya kesepakatan KPR Subsidi, sejalan akan aturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996, akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya perjanjian pokok. Dengan kata lain, selama perjanjian pokok masih berlaku, surat kuasa tersebut tetap sah tanpa perlu dibuatkan akta memberi hak tanggungan. Pemberian kuasa ini bertujuan guna mempermudah proses pemasangan jaminan dengan Hak Tanggungan, yang biasanya rumit, memakan waktu, juga membutuhkan biaya dengan cukup tinggi. Selain itu, sebab wewenang atas tanah belum jadi milik pemberi jaminan, kadang kredit dengan diberi pada kreditur sudah cukup terjamin cuma dalam kuasa dari debitur guna memasang jaminan.

Memberi kuasa, yang di bahasa Belanda disebut *lastgeving*, ialah sebuah

kesepakatan di mana seseorang memberi hak dengan orang lain untuk guna bertindak atas namanya. Proses memberi dan menerima kuasa ini bisa dijalankan lewat akta resmi, tulisan tangan, surat biasa, atau bahkan secara lisan.³ Selain itu, penerima kuasa dapat ditunjuk secara eksplisit atau secara implisit, dan pelaksanaannya dapat diinterpretasikan dari tindakan yang dilakukan. Pemberian kuasa ini juga tidak selalu bersifat gratis.

Menurut Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan, sesudah persetujuan pokok dibuat, memberi Hak Tanggungan mesti dijalankan pada donatur Hak Tanggungan sendiri melalui pembuatan APHT dengan disusun pada Pejabat Pembuat Akta Tanah sejalan akan aturan yang ditetapkan. Tapi, bila pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir waktu membuat akta tersebut, mereka bisa memberi kuasa melalui Surat Kuasa Dibebankan Hak Tanggungan, contohnya diatur pada UU Hak Tanggungan. Hal tersebut dibolehkan sebab memberi kuasa tidak ada di daerah hukum tempat objek hak tanggungan ini berada.

Akta ini berperan sebagai surat kuasa khusus, memberikan wewenang dengan yang memegang wewenang tanggungan atau pihak lain untuk mewakili dalam proses pembebanan hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, akta ini berfungsi sebagai jaminan kredit, memberikan kepastian hukum bagi bank yakni kreditur. Metode ini begitu praktis juga tidak membutuhkan biaya dengan tinggi. Selain itu, bila debitur memenuhi semua ketentuan pada kesepakatan, proses ini akan sangat memudahkan mereka.

Dapat dipahami bahwa Surat Kuasa dibebankan wewenang tanggungan hanyalah suatu surat kuasa, juga bukan termasuk kedalam lembaga jaminan seperti halnya wewenang Tanggungan ataupun Fidusia. Namun, jika surat kuasa ini dilanjutkan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan akta ini didaftarkan di Kantor BPN setempat sehingga menghasilkan Sertifikat Hak Tanggungan, ketika itulah lembaga jaminan Hak Tanggungan terbentuk.⁴

Terkait dalam penjelasan yakni kedudukan Surat Kuasa Dibebankannya Wewenang Tanggungan, adapun beberapa poin penting tentangnya:

1. Surat Kuasa Dibebankan Hak Tanggungan tidak memberikan jaminan yang kuat, karena pemegangnya tidak memiliki hak istimewa ialah kreditur atas tanah dengan akan dijamin. Dalam hal ini, kreditur cuma mempunyai posisi selaku kreditur biasa.
2. Ada risiko kerugian untuk bank jika debitur tiba-tiba mengalami kebangkrutan ataupun gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi).
3. Tidak memiliki asas spesialisitas yang dapat memberi kepastian hukum juga kepastian hak.
4. Hak tanggungan yang telah di buat oleh PPAT, harus di daftarkan ke BPN, agar masyarakat umum mengetahui, setelah itu informasi tersebut di catat di buku tanah, dan sertifikat hak tanggungan akan di terbitkan.⁵

Menurut asas pembebanan, pemberian hak tanggungan mesti dijalankan pada pemberi hak tanggungan sendiri guna pemilik objek hak ini. Tapi, bila pemberi hak tanggungan tidak bisa hadir, mereka bisa memberi kuasa untuk pihak lain. Pada situasi di

mana memberi wewenang tanggungan tidak bisa hadir di depan Notaris atau PPAT, Pasal 15 UU Hak Tanggungan dimungkinkan mereka guna memakai Surat Kuasa Dibebankannya Wewenang Tanggungan.

Ketidakhadiran pemberi wewenang tanggungan di hadapan PPAT ketika pembuatan APHT bisa diatasi memakai SKMHT. Surat kuasa ini memungkinkan mereka untuk mewakilkan pemberi wewenang tanggungan untuk pihak lain. Namun, berlandasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan, SKMHT mesti terpenuhinya syarat khusus dan autentik, serta dibuat di hadapan Notaris atau PPAT. Hal tersebut tujuannya guna dipastikan keabsahan maupun kepastian hukum pada proses memberi wewenang tanggungan. Maka, inti dari Surat Kuasa Dibebankannya Wewenang Tanggungan yakni memberi kuasa dari satu pihak (seorang ataupun badan hukum) dengan pihak lain (penerima kuasa) guna menjalankan urusan tertentu.

Terkait akan hal ini, penting untuk memperhatikan pengaturan mengenai memberi kuasa berlandasan KUHP Perdata, dengan menjadi dasar hukum guna seluruh bentuk memberi kuasa. Memberi kuasa dicantumkan dalam Pasal 1792 hingga Pasal 1819 KUH Perdata. Seterusnya, memberi kuasa diterangkan pada Pasal 1792 KUH Perdata menerangkan: Pemberian Kuasa yakni sebuah kesepakatan di mana individu memberi kekuasaan ataupun hak dengan orang lain guna mengurus sebuah hal atas namanya.⁶

Inti dari Surat Kuasa Dibebankannya Wewenang Tanggungan yakni memberi kuasa dengan sejalan akan definisi kuasa itu sendiri, yakni dalam menjalankan ataupun mengurus keperluan tertentu, ialah dibebankan hak tanggungan berupa APHT.

Akibat Hukum Surat Kuasa Dibebankannya Hak Tanggungan pada Debitur Kredit Pemilikan Rumah Subsidi yang Wanprestasi

Di praktik perjanjian kredit yang melibatkan pembuatan SKMHT, seringkali terjadi ketidaksesuaian dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal tersebut mengatur bahwa SKMHT untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) paling lambat satu bulan sesudah diberi. Sementara itu, Pasal 15 ayat (4) UUHT menetapkan batas waktu tiga bulan untuk hak atas tanah dengan belum terdaftar. Keterlambatan dalam menindaklanjuti SKMHT seringkali disebabkan oleh lamanya proses pembuatan surat tersebut, yang terkadang melebihi batas waktu yang ditetapkan.

Pembuatan Surat Kuasa Dibebankannya Wewenang Tanggungan berguna dalam langkah awal ketika menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan di kemudian hari, sebab ketika itu APHT belum bisa dibuat. Maka, bisa kita simpulkan bahwasanya waktu berlaku Surat Kuasa Dibebankan Hak Tanggungan tidak bisa diperpanjang. Sebab itu, Notaris atau PPAT mesti betul-betul memperhatikan juga mempertimbangkan masa berlaku SKMHT ini supaya tidak nampak persoalan ketika hendak dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan akibat berakhirnya masa berlaku SKMHT.

Pada suatu perjanjian, terdapatnya kemungkinan sebagian pihak tidak terpenuhinya kewajibannya, disebut dengan wanprestasi. Bentuk wanprestasi bisa berbentuk:

- a. Tidak melaksanakan apa dengan sudah dijanjikan untuk dilakukan.

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI**

- b. Melakukan apa dengan sudah dijanjikan, tetapi tidak sejalan akan kesepakatan dengan dibuat.
- c. Menjalankan apa dengan sudah disepakati, tapi keterlambatan.
- d. Melakukan sesuatu dengan semestinya tidak dijalankan sesuai dengan perjanjian.⁷

Jika debitur mengalami wanprestasi, maka sesuai dengan Pasal 1276 KUH Perdata, kreditur dapat mengajukan gugatan untuk hal-hal berikut:

1. Menjalankan atau menjalankan kesepakatan.
2. Terpenuhinya kesepakatan dalam kewajiban guna mengganti ganti rugi.
3. Pembayaran ganti rugi.
4. Membatalkan kesepakatan.
5. Membatalkan kesepakatan diikuti akan ganti rugi.

Bila debitur mengalami wanprestasi dan kreditur mempunyai hak jaminan atas barang, contohnya Hak Tanggungan, dengan ini kreditur bisa melaksanakan haknya sejalan akan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, yakni:

1. Berlandaskan wewenang yang memegang Wewenang Tanggungan dengan pertama guna menjual objek Hak Tanggungan misalkan diatur di Pasal 6, atau
2. Berlandaskan titel eksekutorial dengan tercantum pada sertifikat Wewenang Tanggungan sejalan akan Pasal 14 ayat (2), objek Wewenang Tanggungan bisa dijual lewat pelelangan umum sejalan akan prosedur yang diberlakukan pada aturan UU, guna melunasi utang pemegang Hak Tanggungan dalam prioritas lebih tinggi ketimbang kreditur lainnya.
3. Dengan persetujuan pemberi juga memegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan bisa dijalankan dengan langsung bila cara ini bisa memperoleh harga paling tinggi dengan menguntungkan seluruh pihak.

Pada pemberian fasilitas kredit guna pembelian rumah subsidi, cuma dibuat SKMHT dalam masa berlaku sejalan akan atuan Agraria/Kepala BPN No 4 Tahun 1996, dengan berlaku hingga habisnya masa kesepakatan pokok. Sebab itu, pada kesepakatan KPR subsidi masih berlangsung, SKMHT ini tetap berlaku tanpa mesti dibuat APHT.

Guna debitur dengan dialaminya wanprestasi juga Cuma mempunyai SKMHT, Wewenang Tanggungan ini belum terbentuk. Sebab itu, kreditur tidak mempunyai hak contohnya penerima wewenang tanggungan juga tidak bisa menjalankan eksekusi tepat pada cara yang diatur di Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Kreditur tidak dianggap dengan kreditur preferen; pada keadaan ini, kreditur Cuma bisa mengajukan kritikan ke pengadilan bila debitur wanprestasi, sebab tidak terdapatnya jaminan khusus berbentuk jaminan kebendaan, cuma jaminan umum sejalan akan Pasal 1131 KUH Perdata, menerangkan bahwasanya seluruh harta milik debitur menjadi jaminan untuk kewajiban debitur dengan para kreditur. Pasal 1132 KUH Perdata menerangkan bahwasanya semua harta milik debitur jadi jaminan bersama guna para kreditur, juga pembagiannya dijalankan dengan proporsional berlandaskan besarnya piutang tersendiri, kecuali mempunyai alasan sah guna mengutamakan satu piutang di atas yang lain.

Proses penyelesaian debitur dengan terjadi wanprestasi pada kredit pemilikan rumah subsidi dengan digolongkan macet, Cuma mempunyai SKMHT, hendak

***KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI***

diteruskan pada pembuatan APHT. berlandaskan Pasal 13 ayat (1) UU Wewenang Tanggungan, proses pembuatan APHT mesti didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan menerangkan mengenai prosedur pendaftaran Hak Tanggungan, yakni:

1. Sesesudah menandatangani APHT dengan dibuat pada PPAT akan seluruh pihak, PPAT mesti mengirimkan APHT ini juga dokumen lain dengan dibutuhkan ke Kantor Pertanahan. Pengiriman ini mesti dijalankan oleh PPAT paling lambat 7 hari kerja sesudah APHT ditandatangani.
2. Pendaftaran Wewenang Tanggungan merupakan proses yang dijalankan di Kantor Pertanahan. Dalam prosesnya, Kantor Pertanahan membuat catatan Hak Tanggungan di Buku Tanah khusus Hak Tanggungan dan di Buku Tanah kepemilikan tanah yang dijamin. Catatan serupa juga dibubuhkan pada sertifikat tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal Buku Tanah Wewenang Tanggungan yakni tujuh hari sesudah seluruh dokumen dengan dibutuhkan guna pendaftarannya diterima dengan lengkap. Bila 7 hari ini jatuh di hari libur, hingga Buku Tanah henak diberi tanggal di hari kerja seterusnya.

Sesudah proses ini selesai, kreditur hendak mempunyai hak jaminan atas barang, ialah Hak Tanggungan, juga bisa mengajukan haknya sejalan akan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, ialah:

1. Berlandaskan wewenang yang memegang Wewenang Tanggungan dengan pertama dalam menjual objek Hak Tanggungan contohnya diatur pada Pasal 6,
2. Berlandaskan titel eksekutorial dengan tercantum pada sertifikat Wewenang Tanggungan sejalan akan Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan bisa dijual lewat pelelangan umum sejalan akan prosedur yang diberlakukan pada aturan UU, guna melunasi utang pemegang Hak Tanggungan dalam prioritas lebih tinggi ketimbang kreditur lainnya.
3. Dalam persetujuan pemberi maupun yang memegang wewenang Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan bisa dijalankan dengan langsung bila cara ini bisa memperoleh harga tertinggi dengan menguntungkan seluruh pihak.

Sesudah utang piutang ini diselesaikan, sejalan akan Pasal 22 ayat (1) UU Hak Tanggungan, sudah Wewenang Tanggungan dihapus contohnya diatur dalam Pasal 18 UU Wewenang Tanggungan, Kantor Pertanahan hendak menghapus catatan Hak Tanggungan ini dari Buku Tanah juga sertifikatnya.

Permohonan guna menghapus catatan sejalan akan Pasal 22 ayat (1) UUHT, berlandaskan Pasal 22 ayat (4) UUHT, mesti diajukan pada pihak berkeperluan dalam dilampirkannya sertifikat Hak Tanggungan dengan sudah dicatat oleh Kreditur, yang menerangkan bahwasanya Wewenang Tanggungan ini sudah dihapus sebab utang dengan dijamin pada Hak Tanggungan itu telah dilunasi.

KESIMPULAN

SKMHT yakni dokumen penting dengan memberikan wewenang untuk pihak tertentu, baik yang memegang Wewenang Tanggungan maupun pihak lain, guna diwakili pemberi Hak Tanggungan. Tujuan utama surat kuasa ini adalah untuk mempermudah

proses pembebanan Hak Tanggungan di hadapan PPAT. Surat ini berguna untuk bentuk pengikatan jaminan dengan pihak kreditur. SKMHT bukanlah lembaga jaminan, maka posisinya belum ada nilai jaminan secara kuat. Pemegang SKMHT belum ada status dengan kreditur preferen atas tanah dengan dibebani Wewenang Tanggungan, maka kreditur Cuma dianggap selaku kreditur biasa. Hal tersebut menyebabkan risiko kerugian untuk kreditur bila debitur tiba-tiba terjadi kebangkrutan ataupun wanprestasi, sebab belum ada asas spesialisitas dengan memberi kepastian hukum juga hak, maupun belum ada asas publikasi Hak Tanggungan. Bila debitur wanprestasi, kreditur bisa mengajukan gugatan berlandaskan Pasal 1276 KUH Perdata, memuat: memenuhi ataupun menjalankan kesepakatan, terpenuhinya kesepakatan kaharusan mengganti rugi, mengggganti rugi, dibatalkan kesepakatan, juga membatalkan kesepakatan diikuti akan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Kamelia, Mariah., & Masdhdurohatun, Anis. 2017, “Peran Notaris Pada Membuat Akta Kesepakatan Kredit Di Sudut Pandang Hukum Positif juga Hukum Islam”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4.
- Malik, Djatmika., Limbong, Mangirim., & Wahyuningsih, Sri Endah. 2018, “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Penjualan Obyek Jaminan Tidak Bergerak Di Bawah Harga Pasar Dalam Hukum Positif Indonesia”, *Jurnal Akta*, Vol. 5. No. 2.
- Velentini, Ni Putu Erna., & Yogantara, Pande, 2021, “Mencoret Wewenang Tanggungan dalam Akta Konsen Roya”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1.
- Abdul Rahim Lubis, 2014, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- Komar Andarsasmita, 1982, *Notaris II*, Bandung, Sumur.
- R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Samsaimun, 2018, *Aturan Jabatan PPAT ketika Peralihan Wewenang Atas Tanah di Indonesia*, Bandung, Pustaka Reka Cipta.
- KUH Perdata
- UU No 5 Tahun 1960 ialah Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- UU No 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Dengan Berhubungan pada Tanah (UUHT).
- UU No 10 Tahun 1998 yakni Perbankan.
- Aturan Menteri Agraria juga Tata Ruang/Kepala BPN No 22 Tahun 2017 yakni Menetapkan Batas Waktu Pemakaian SKMHT Guna Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.