

ABSTRAK

Asep Rudiansyah Rizal Mutaqin (01656220121)

SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

(ix + 100 halaman; 5 gambar; 2 tabel, 2 lampiran)

Kebutuhan terhadap kepemilikan rumah merupakan kebutuhan pokok setiap masyarakat, pada perkembangannya untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah, berkembang suatu produk perbankan yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (“KPR”). Dalam proses KPR erat kaitannya dengan perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditur (Bank) dengan debitur (konsumen), pada proses setelah perjanjian kredit pada kondisi tertentu dilakukan proses surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai SKMHT di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (“UUPK”), Peraturan Otiritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (“POJK”), yang mana dari ketiga peraturan perundang-undangan tersebut dikaitkan dengan praktek perbankan dalam menjalankan perjanjian kredit, pihak bank menggunakan SKMHT setelah perjanjian kredit ditandatangani. Proses SKMHT tersebut yang berdasarkan UUPK dan POJK dilarang digunakan dengan alasan SKMHT termasuk dalam kategori klausula baku dalam suatu perjanjian kredit, namun berbanding terbalik dengan UUHT yang mana di dalam UUHT pelaksanaan SKMHT tidak dilarang sepanjang tidak bertentangan dengan batasan yang telah ditentukan. Keadaan disharmoni diantara undang-undang dan peraturan pelaksanaannya tersebut menjadi suatu keadaan yang dapat menciptakan suatu permasalahan yang dapat mewujudkan tidak adanya kepastian hukum bagi para pihak. Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan normatif empiris. Dengan rumusan masalah bagaimana pengaturan atas SKMT menurut perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur khususnya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan kesimpulan SKMHT pada prakteknya masih digunakan meskipun bertentangan dengan UUPK dan POJK, kedudukan hukum kreditur berdasarkan UUPK dan POJK sangat lemah apabila dikemudian hari terjadi sengketa sehingga perlu adanya penyalarsan antara UUHT, UUPK, POJK.

Referensi : 49 (1982-2022)

Kata Kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Bank

ABSTRACT

Asep Rudiansyah Rizal Mutaqin (01656220121)

POWER OF ATTORNEY TO IMPOSE MORTGAGES IN CREDIT AGREEMENTS REVIEWED FROM APPLICABLE LAWS AND REGULATIONS

(ix + 100 pages; 5 figures; 2 tables, 2 appendices)

The need for homeownership is a fundamental necessity for every community. In its development, a banking product known as Home Ownership Credit ("KPR") has emerged to meet this need. The KPR process is closely related to the credit agreement between the creditor (Bank) and the debtor (consumer). After the credit agreement, under certain conditions, the Power of Attorney to Impose Mortgages (SKMHT) is processed. The laws regulating SKMHT in Indonesia are found in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgages on Land and Objects Related to Land ("UUHT"), Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection ("UUPK"), and Financial Services Authority Regulation Number 22 of 2023 concerning Consumer and Community Protection in the Financial Services Sector ("POJK"). These three laws are connected to banking practices in credit agreements, where banks use SKMHT after the credit agreement is signed. The SKMHT process, based on UUPK and POJK, is prohibited because SKMHT is categorized as a standard clause in a credit agreement. However, this contradicts the UUHT, which allows SKMHT as long as it does not violate predefined limits. This disharmony between laws and their implementing regulations creates issues and legal uncertainty for the parties involved. This thesis employs normative empirical research methods. The research questions focus on how SKMHT is regulated under applicable laws and how legal protection for creditors is addressed in such laws. The conclusion is that SKMHT is still practiced despite conflicting with UUPK and POJK. The legal standing of creditors under UUPK and POJK is very weak in the event of future disputes, necessitating alignment between UUHT, UUPK, and POJK.

References: 49 (1982–2022)

Keywords: Power of Attorney to Impose Mortgages, Credit Agreement, Bank