

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara dengan jumlah penduduk terbesar di dunia yang terus berkembang. Perkembangan penduduk tersebut dapat dilihat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya, keadaan meningkatnya jumlah penduduk dalam perkembangannya dapat menimbulkan berbagai macam permasalahan. Salah satu permasalahan yang erat dengan kehidupan perekonomian adalah daya beli masyarakat untuk dapat bertahan hidup memenuhi kebutuhan hidupnya yang harus mempunyai kemampuan dalam bidang ekonomi.

Meningkatnya perkembangan ekonomi masyarakat menjadi penyebab perkembangan kebutuhan masyarakat semakin berkembang dengan cepat. Salah satu kebutuhan di masyarakat yang terpengaruh dengan adanya perkembangan ekonomi tersebut adalah kebutuhan primer yaitu papan atau yang sering kita kenal adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang layak bagi setiap individu, keluarga dan masyarakat. Rumah menjadi kebutuhan dasar bagi seseorang untuk bertempat tinggal secara layak dalam kehidupan bermasyarakat.¹ Oleh karena itu dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal, membuka peluang bagi usaha perbankan atau

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta, PT Sinar Grafika, 2012), hal. 21

pembiayaan terhadap kebutuhan masyarakat tersebut. Produk perbankan yang terkenal di masyarakat yang memberikan fasilitas kredit untuk memiliki tempat tinggal dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”).

Memiliki tempat tinggal merupakan kebutuhan sebagian besar masyarakat Indonesia, tempat tinggal sebagaimana dimaksud dapat berupa perumahan maupun apartemen, yang mana tempat tinggal tersebut termasuk didalam kebutuhan primer setiap masyarakat. Sejalan dengan kebutuhan masyarakat tersebut, sektor perbankan memiliki peranan bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah atau apartemen yaitu melalui fasilitas KPR

Undang – Undang Dasar 1945 (“UUD 45”) Pasal 28H ayat (1) mengatur “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Berdasarkan UUD 1945 sebagaimana dinyatakan tersebut diatas, bertempat tinggal adalah merupakan hak setiap orang. Hak adalah merupakan sesuatu yang berwujud atau tidak berwujud yang patut didapatkan oleh setiap orang. Sehubungan dengan bertempat tinggal adalah merupakan hak setiap orang, oleh karena hal tersebut pada prinsipnya adalah telah dijamin oleh Pemerintah.

Meskipun bertempat tinggal adalah menjadi hak setiap orang, namun tidak serta merta setiap orang secara langsung mendapatkan hak nya, jaminan dari pemerintah tersebut adalah jaminan untuk bertempat tinggal sesuai dengan kemampuannya untuk mendapatkan hak nya bertempat tinggal dengan cara membeli tanah, rumah, apartemen. Berdasarkan tatacara membelinya tersebut

dalam pelaksanaan sehari-hari dikenal suatu istilah kredit kepemilikan rumah (“KPR”) rumah subsidi dan rumah non subsidi.

Perbedaan rumah tinggal subsidi dan non subsidi berdasarkan beberapa aspek yaitu sebagai berikut :

a. Syarat-syarat pengajuan KPR

Syarat KPR Subsidi :

- Merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia
- Berusia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Masa kerja atau telah memiliki usaha selama minimal 1 tahun
- Belum pernah memiliki rumah pribadi
- Belum pernah mendapatkan subsidi kepemilikan rumah dari pemerintah
- Berpenghasilan maksimum Rp 4.000.000,- untuk rumah Sejahtera tapak dan Rp 7.000.000 untuk rumah sejahtera susun
- Memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Memiliki SPT (Surat Pemberitahuan)
- Memiliki PPH (Pajak Penghasilan)
- Ketika kredit telah lunas, usia maksimum karyawan adalah 60 tahun dan 65 tahun bagi tenaga profesional

Syarat KPR non subsidi :

- Merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia

- Berusia minimal 18 tahun atau telah menikah
- Berstatus karyawan, wajib memiliki masa kerja minimal 1 tahun dan telah berpengalaman kerja minimal 2 tahun
- Untuk pengusaha dan professional, minimal telah menggeluti di bidangnya selama 2 tahun
- Ketika kredit telah lunas, usia maksimum karyawan yakni 55 tahun dan 65 tahun bagi pengusaha atau profesional

b. Harga rumah

Harga rumah KPR subsidi pemerintah rata-rata berkisar antara Rp 100.000.000 hingga Rp 300.000.000 sedangkan, harga rumah KPR non subsidi umumnya berada diatas angka Rp. 300.000.000.

c. Jenis suku bunga

Perbedaan KPR subsidi dan non subsidi yang selanjutnya yakni terletak pada jenis suku bunganya. Ketika mengajukan KPR non subsidi, anda akan mengenal dua tipe bunga yaitu bunga tetap (*fixed/flat rate*) dan bunga mengambang (*floating rate*).

d. Ukuran atau tipe rumah

Perbedaan KPR subsidi dan non subsidi juga dapat dilihat dari ukuran atau tipe rumahnya. Rumah KPR subsidi pemerintah memiliki ukuran luas maksimal 36m persegi (tipe 36), sedangkan luas rumah KPR non subsidi bisa lebih dari 36 m persegi.

e. Fasilitas rumah

Fasilitas rumah KPR non subsidi berbeda dengan yang dimiliki oleh KPR subsidi. Di mana rumah non subsidi umumnya lebih lengkap dari rumah bersubsidi yang hanya dilengkapi dengan kamar tidur, kamar mandi, dan ruang tamu.

f. Lokasi rumah

Lokasi rumah subsidi rata-rata berlokasi jauh dari pusat kota. Mengapa begitu, alasannya adalah karena tujuan utama Pembangunan tersebut yakni untuk mengembangkan kota baru.

g. Waktu renovasi rumah

Perbedaan KPR subsidi dan non subsidi yang terakhir adalah waktu renovasi rumah. Rumah bersubsidi menerapkan peraturan di mana hunian tersebut baru dapat direnovasi setelah 2 tahun pertama.

Penjelasan dari artikel tersebut dapat secara jelas kita perhatikan perbedaan diantara KPR subsidi dan KPR non subsidi. Keduanya adalah merupakan pelaksanaan amanat UUD 1945 sebagaimana dimaksud pada awal pendahuluan yaitu mengenai hak setiap orang bertempat tinggal. Kedua jenis KPR tersebut menurut penulis merupakan usaha Pemerintah dalam merealisasikan hak setiap orang untuk bertempat tinggal.

Ditinjau dari jenis kebutuhan masyarakat, kebutuhan akan tempat tinggal adalah merupakan kebutuhan pokok. Bertempat tinggal atau memiliki tempat tinggal berupa unit rumah atau unit apartemen yang merupakan kebutuhan pokok bagi seluruh Masyarakat di Indonesia. Berdasarkan dari segi permintaan

terhadap kebutuhan unit rumah tersebut ditinjau dari persentase permohonan yang sudah diproses dan prediksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Hal sebagaimana tersebut tercermin berdasarkan data PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau BTN² “pada 2023, KPR tumbuh 10,4 persen secara tahunan menjadi Rp 257,92 triliun”.

Informasi data tersebut dapat dijadikan bahan sebagai Gambaran bahwa kebutuhan terhadap kepemilikan rumah, setiap tahunnya semakin meningkat. Kecenderungan atau trend dari permintaan terhadap perumahan yang semakin meningkat dapat dipengaruhi oleh kebijakan Pemerintah mengenai pelaksanaan KPR subsidi dan KPR non subsidi.

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pasal 1 angka 11 “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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Data statistik perumahan dan permukiman 2022³ “rumah tangga yang membeli rumah dengan angsuran KPR lebih banyak ditemui di perkotaan dibandingkan dengan pedesaan (41.30% berbanding 3,44%)”. Berdasarkan data sebagaimana tersebut dapat dilihat bahwa Masyarakat perkotaan lebih banyak menggunakan fasilitas KPR untuk memenuhi kebutuhan terhadap pembelian rumah, sejalan dengan data yang dimiliki oleh BTN dimana tahun 2024

² Permintaan KPR pada 2024 Diperkirakan Meningkat.

<https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2024/02/12/permintaan-kpr-pada-2024-diperkirakan-meningkat>, diakses pada 21 Agustus 2024

³ Direktorat Statistik Kesejahteraan Rakyat, “Statistik Perumahan dan Permukiman 2022”, Survey Sosial Ekonomi Nasional (Susenas), Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2023, hal. 8

permohonan KPR akan meningkat, maka dapat ditarik Kesimpulan bahwa permintaan tersebut merupakan diwilayah perkotaan.

Pada umumnya proses KPR pada umumnya yang terjadi di Indonesia adalah sebagai berikut :

Pertama, developer menjual unit kepada masyarakat melalui pameran, iklan, serta penjualan *on site* di lokasi perumahan atau apartemen yang akan dijual, untuk mendapatkan pembeli atau calon pembeli. Developer pada tahapan ini menurut kebiasaannya menawarkan dengan memamerkan keunggulan dan keuntungan membeli hunian tersebut, misalnya menampilkan *site plan*, brosur penjualan yang menampilkan spesifikasi bangunan, luas bangunan, jenis bahan bangunan, status sertifikat serta kelengkapan lainnya yang menginformasikan detail dari bangunan;

Kedua, calon pembeli tersebut mendapatkan informasi dari hasil diskusi dengan developer, sehingga berlanjut pada tahap memilih unit rumah atau apartemen sesuai dengan unit yang tersedia, dalam tahapan ini biasanya pembeli telah melakukan survey lokasi Pembangunan secara langsung, tertarik dengan lokasi dan posisi sehingga memutuskan untuk memilih bangunan yang dikehendaki sesuai dengan ketersediaan dari unit bangunan yang akan dijual;

Ketiga, pembeli yang sudah tertarik dan memilih unit rumah, akan melaksanakan proses selanjutnya yaitu membayar pemesanan unit atas rumah yang dipilih dan sering dikenal dengan istilah *booking fee*, dalam tahapan ini developer menarik uang dari calon pembeli sebagai *booking fee* dan menanyakan serta memastikan perihal pembelian akan dilakukan secara tunai

atau kredit. Status dari *booking fee* tersebut merupakan tanda jadi dari pembeli terhadap unit yang telah dipilihnya, yang merupakan bukti kesungguhan dari pembeli.;

Keempat, apabila pembelian dilakukan melalui kredit, maka developer akan memberikan pilihan Bank yang telah bekerjasama untuk dipilih oleh calon pembeli, untuk selanjutnya akan diproses melalui KPR. Didalam Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (“UU Pengembangan Sektor Keuangan”) yang menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang yang memiliki dan/atau memanfaatkan produk dan/atau layanan yang disediakan oleh pelaku usaha sektor keuangan. Berdasarkan hal tersebut maka kategori konsumen untuk produk jasa keuangan memiliki pengertian tersendiri sesuai dengan UU Pengembangan Sektor Keuangan;

Kelima, setelah Bank dipilih oleh pembeli unit rumah, developer meminta data diri pribadi seperti e-ktip, Nomor Pokok Wajib Pajak (“npwp”), kartu keluarga, buku nikah, buku rekening, surat keterangan kerja, slip gaji dan data diri pasangan apabila calon pembeli telah terikat dalam perkawinan. Syarat-syarat tersebut adalah syarat pada umumnya yang harus dilengkapi oleh calon konsumen. Syarat dan ketentuan tersebut sepenuhnya adalah menjadi kewenangan dari Bank;

Keenam, Bank akan melakukan verifikasi dan proses sistem layanan informasi keuangan dari Otoritas Jasa Keuangan (“SLIK OJK”) untuk menganalisa kelayakan calon konsumen unit rumah melalui KPR. Kelayakan

tersebut terlihat dari bagaimana konsumen akan dapat membayar cicilan KPR, yang mana kondisi tersebut tercermin dari kredit sebelumnya yang dapat terpantau oleh OJK. Kualitas kredit berdasarkan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40 / POJK.03 / 2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“POJK 40/2019”) mengatur bahwa berdasarkan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), kualitas kredit ditetapkan menjadi :

1. Lancar;
2. Dalam perhatian khusus;
3. Kurang lancar;
4. Diragukan; atau
5. Macet.

Kualitas kredit tersebut merupakan dasar bagi Bank yang didapatkan berdasarkan dari kualitas kredit sebelumnya yang pernah dilaksanakan oleh konsumen, sehingga mendapatkan hasil yang tepat dan dapat dipertanggungjawabkan;

Ketujuh, setelah persyaratan lengkap dan calon pembeli dinyatakan layak oleh Bank, kemudian masuk kepada proses tahapan selanjutnya yaitu akad kredit antara pembeli dengan pihak Bank, yang mana pada saat penandatanganan akad kredit tersebut bertepatan dengan proses akad jual beli antara pembeli dengan pengembang perumahan. Proses yang serupa dapat juga terjadi pada proses pengambil-alihan piutang atau yang lebih dikenal di masyarakat adalah *take over* kredit dari Bank yang satu kepada Bank yang baru

atau Bank lainnya, dalam proses take over terjadi pelunasan oleh Pihak Bank yang akan memberikan kredit, kepada Bank yang lama dimana debitur memiliki pinjaman KPR.;

Kedelapan, akad kredit pada umumnya dilaksanakan di kantor Bank, yang dihadiri oleh calon pembeli rumah atau apartemen atau calon nasabah Bank, Notaris, saksi dari Notaris, pegawai Bank dan developer perumahan atau apartemen;

Kesembilan, proses akad kredit dilaksanakan dan dokumen dalam akta kredit adalah akta jual beli antara pembeli dengan developer, perjanjian kredit antara Bank/Kreditur dengan Pembeli/Nasabah/Debitur, SKMHT, Akta pembebanan hak tanggungan (“APHT”) sampai kepada proses pendaftaran Hak Tanggungan (“HT”) kemudian terbit sertifikat Hak Tanggungan;

Kesepuluh, proses pelunasan atau pembayaran atas unit rumah yang dibeli secara KPR oleh Bank kepada Developer;

Kesebelas, konsumen mulai membayar angsuran KPR kepada Bank sesuai dengan waktu dan jangka waktu yang ditentukan. Pada perkembangannya proses pembayaran cicilan oleh konsumen tersebut dilakukan melalui cara pendebitan secara otomatis atau pemindah bukuan secara otomatis sesuai dengan tanggal yang ditentukan. Konsumen wajib menyiapkan dana / saldo yang cukup didalam rekening sesuai dengan jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulan nya. Pada tahapan ini pihak Bank juga memberlakukan sistem denda, apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Besaran dari denda keterlambatan setiap bank memiliki perhitungan dan

kebijakannya masing-masing, serta perihal denda tersebut wajib di informasikan serta tertulis dalam perjanjian kredit.

Menarik untuk dibahas bagi penulis yaitu mengenai proses KPR diatas adalah mengenai SKMHT, yaitu dalam praktek pada umumnya dalam proses KPR SKMHT tersebut selalu menjadi persyaratan wajib dalam lampiran perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur. SKMHT telah disiapkan oleh Kreditur secara notaril dan ditandatangani pada waktu akad kredit dilaksanakan.

Pengertian secara umum mengenai surat kuasa diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUH PER”) “kuasa adalah suatu perjanjian yang mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum atas namanya”. Kuasa dalam pelaksanaannya berbentuk tertulis, yang menyatakan identitas pemberi kuasa, identitas penerima kuasa, perbuatan hukum yang akan diwakilkan, rincian perbuatan yang dapat dilakukan penerima kuasa seperti :

1. Menghadap pejabat, pihak lain, serta orang lain yang berkaitan sehubungan dengan perbuatan hukum;
2. Membuat, menandatangani, menjawab yang bersifat surat menyurat;
3. Memenuhi undangan, panggilan resmi, baik di depan pengadilan atau diluar pengadilan;
4. Memutuskan dengan sepengetahuan pemberi kuasa untuk mengambil Keputusan perdamaian;
5. Menghadirkan, menemukan, mencari saksi-saksi.

Contoh batasan-batasan tersebut diatas adalah untuk memberikan kepastian bagi penerima kuasa, pemberi kuasa serta pihak yang berkepentingan dengan hadirnya penerima kuasa tersebut.

Ditinjau pada prakteknya khusus dalam hak tanggungan terhadap obyek jaminan KPR, surat kuasa tersebut diatur secara khusus mengenai SKMHT.

Pengertian surat kuasa membebaskan hak tanggungan menurut Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT yang memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor bukan pemberi Hak Tanggungan”.

Batasan-batasan sebagaimana diatur pada pasal tersebut diatas merupakan suatu batasan resmi berdasarkan pembentuk undang-undang untuk menjamin kepastian bagi pemberi kuasa, penerima kuasa dan pihak yang berkaitan serta berkepentingan.

SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain daripada membebaskan hak tanggungan, batasan ini merupakan hal yang wajib dilaksanakan dimana SKMHT fokus kepada satu perbuatan hukum yaitu hanya membebaskan hak tanggungan. Dengan ketentuan batasan tersebut dikaitkan dengan SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT maka keduanya harus mengetahui dan menjalankan amanat undang-undang. Dengan dibuatnya SKMHT yang sesuai dengan amanat undang-undang maka hal tersebut dapat

menutup kemungkinan terjadi masalah, gugatan atau akibat hukum yang menyebabkan kerugian bagi salah satu dan/atau kedua belah pihak.

Isi dari pokok dibuatnya SKMHT tidak memuat kuasa substitusi, hal tersebut merupakan ketentuan batasan kepastian dalam suatu surat kuasa. Substitusi artinya adalah penggantian⁴, makna penggantian pada SKMHT adalah surat kuasa tersebut tidak boleh dialihkan oleh penerima kuasa kepada pihak lain. Dengan adanya batasan tersebut jaminan kepastian hukum bagi pemberi kuasa, diatur secara tegas oleh undang-undang, sehingga tidak dapat keluar dari jalur aturan yang sudah secara khusus mengatur pelaksanaannya.

Bagian terakhir yang merupakan batasan dibuatnya SKMHT adalah harus mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur bukan pemberi hak tanggungan. Pada bagian ini mulai masuk kepada obyek dari diberikannya hak tanggungan, obyek dijelaskan secara jelas, dimaksudkan adalah untuk memberikan jaminan bahwa SKMHT tersebut melekat kepada obyek tertentu, sehingga menjamin adanya suatu kepastian hukum. Jumlah utang lengkap dengan nama dan identitas krediturnya, hal ini merupakan kepastian pihak yang ada didalam SKMHT tersebut sehingga penerima SKMHT memiliki para pihak yang jelas. Pencantuman nama dan identitas debitur yang bukan pemberi hak tanggungan, hal sebagaimana dimaksud adalah bagi sebagian posisi debitur terdapat beberapa keadaan, misalnya nama debitur dan pemilik jaminan

⁴ Pengertian Substitusi, <https://kbbi.web.id/substitusi>, diakses pada 18 November 2024

berbeda, oleh karena hal tersebut SKMHT mengatur adanya keadaan tersebut, dimana nama dan identitas debitur wajib untuk dituangkan dalam SKMHT.

Batasan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT adalah merupakan suatu syarat objektif, sehingga akibat hukumnya apabila tidak memenuhi syarat tersebut adalah batal demi hukum. Mengingat syarat objektif dan subyektif dalam suatu perbuatan hukum adalah merupakan sangat penting, oleh karena sebab tersebut wajib kita melaksanakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku tersebut.

Pengertian SKMHT menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut diatas dapat kita analisa bahwa aturan mengenai SKMHT memiliki batasan – batasan yang harus dijalankan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT. Batasan – batasan tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum pemberi kuasa yaitu pemberi jaminan yaitu debitur atau nasabah kepada penerima kuasa yaitu kreditur atau bank.

SKMHT diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (“UUPK”), namun pengaturan ini adalah bersifat melarang dibuatnya SKMHT, yang mana menurut UUPK menyatakan melarang adanya SKMHT tersebut dikarenakan termasuk kepada kategori perjanjian baku.

SKMHT berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUPK “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;

- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran”.

Aturan tersebut secara jelas dan tegas mengatur dilarangnya menggunakan SKMHT dan suatu perjanjian kredit. UUPK tentunya adalah produk undang-undang yang berfungsi sebagai dasar hukum bagi adanya kepastian hukum konsumen dalam melindungi hak-hak nya sebagai konsumen. Dengan terlindungi hak-hak nya sebagai konsumen maka konsumen di Indonesia secara undang-undang dapat mempertahankan dan membela hak nya apabila dikemudian hari terdapat suatu praktek pelanggaran, kecurangan atau perbuatan hukum lain yang dilakukan oleh penjual dalam kerangka hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

Terdapat hal yang saling bertentangan antara SKMHT yang dimaksud dalam UUHT dalam Pasal 18 ayat (1) huruf h UUPK, yang mana pertentangan tersebut tercermin bahwa SKMHT secara khusus dalam UUPK termasuk dalam larangan yang dikategorikan dalam klausula baku. Secara tegas dalam Pasal 18

ayat (3) UUPK “setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 UUPK “klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

SKMHT dalam perjanjian kredit menurut UUPK dinyatakan batal demi hukum, kondisi tersebut adalah dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu dimana SKMHT yang pada prakteknya adalah digunakan dalam dokumen perjanjian kredit merupakan syarat objektif, sehingga dengan dinyatakan batal demi hukum maka syarat objektif dalam perjanjian kredit untuk SKMHT adalah tidak boleh dipenuhi atau dengan kata lain perjanjian kredit tidak memerlukan SKMHT.

Pasal 46 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan (“POJK 22/2023”) mengatur bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan (“PUJK”) dilarang membuat dan menggunakan perjanjian baku yang memuat klausul eksonerasi/eksemsi yang berisi :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban PUJK kepada konsumen;
- b. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada PUJK, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh konsumen, jika PUJK menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan

- yang dibeli oleh konsumen bukan merupakan tanggung jawab PUKJ;
- d. Memberi hak kepada PUKJ untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek perjanjian produk dan/atau layanan;
 - e. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada PUKJ untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - f. Menyatakan bahwa PUKJ dapat menambah, mengubah, dan/atau memberikan aturan lanjutan secara sepihak setelah perjanjian disetujui/disepakati;
 - g. Menyatakan bahwa konsumen tunduk pada perubahan sepihak oleh PUKJ terhadap aturan sebagaimana diatur dalam huruf f setelah perjanjian ditandatangani oleh konsumen;
 - h. Memberikan kewenangan bagi PUKJ untuk menghindari atau membatasi keberlakuan suatu klausul;
 - i. Menyatakan bahwa PUKJ memiliki wewenang menafsirkan arti perjanjian secara sepihak;
 - j. Menyatakan bahwa PUKJ membatasi tanggung jawab terhadap kesalahan dan/atau kelalaian pegawai dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan PUKJ;
 - k. Membatasi hak konsumen untuk menggugat PUKJ ketika terjadi sengketa terkait dengan perjanjian; dan
 - l. Membatasi barang bukti yang dapat diberikan oleh konsumen ketika terjadi sengketa terkait dengan perjanjian.

Sejalan dengan UUPK Pasal 46 ayat (2) POJK 22/2023 melarang adanya suatu SKMHT dalam perjanjian kredit, yang membedakan adalah akibat hukum dari SKMHT didalam UUPK dan POJK 22/2024. UUPK mengatur akibat hukum SKMHT adalah batal demi hukum, sedangkan POJK 22/2024 akibat hukumnya secara tersurat adalah sanksi kepada kreditur. Sanksi sebagaimana tersebut mulai dari peringatan tertulis sampai pada pencabutan izin usaha dan sanksi denda paling banyak Rp15.000.000.000 (lima belas milyar Rupiah).

SKMHT dinyatakan batal demi hukum adalah oleh UUPK, dinyatakan tetap berlaku oleh UUHT, dalam praktek masih dipergunakan dalam perjanjian KPR, keadaan tersebut menurut Penulis dapat membingungkan dalam menerapkan

SKMHT dengan adanya perbedaan yang bertolak belakang antara kedua undang – undang tersebut.

Seluruh pihak terkait dengan perjanjian kredit mulai dari kreditur, debitur, notaris, tentunya harus memiliki kepastian hukum terkait SKMHT, yang mana berdasarkan Undang – Undang Dasar Tahun 1945 mengatur mengenai kepastian hukum bagi masyarakat yaitu dalam Pasal 28D ayat (1) “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, kepastian sangat diperlukan dalam kondisi ketidakpastian diantara peraturan perundang-undangan yang mengatur.

Atas dasar tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap penerapan SKMHT dalam praktek KPR guna memberikan kepastian hukum terhadap pertentangan diantara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan judul “SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Bagaimana pengaturan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
- 1.2.2 Bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditur khususnya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Untuk mengetahui dan menganalisis sejauh mana pengaturan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 1.3.2 Untuk mengetahui dan menganalisis sejauh mana perlindungan hukum bagi Kreditur khususnya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.4 Manfaat Penelitian

- 1.4.1 Manfaat teoritis, diharapkan dapat menjadi tambahan acuan bagi pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah;
- 1.4.2 Manfaat praktis, diharapkan dapat menjadi tambahan referensi bagi praktisi khususnya Notaris dalam menjalankan kegiatan profesi.

1.5 Sistematika Penulisan

Pada bagian ini untuk memudahkan bagi pembaca tesis ini, penulis mendeskripsikan bab-bab yang akan dibahas dalam tesis ini, untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai tesis ini yaitu sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini penulis akan membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan terakhir mengenai sistematika penulisan.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai teori dan deskripsi dari landasan teoritis yang digunakan oleh penulis dalam menulis tesis ini yang erat kaitannya dengan rumusan masalah yang terkandung dalam bab pertama, serta dasar konseptual yang menjadi dasar penulisan tesis ini yang berguna untuk membantu menjawab masalah dalam tesis ini. Dalam menyajikan tinjauan pustaka ini, penulis menggunakan metode penulisan deduktif yaitu penulisan dimulai dari suatu yang bersifat umum kemudian menerangkan kepada sesuatu yang bersifat spesifik atau khusus. Berdasarkan landasan konseptual, definisi terminologi yang digunakan dalam tesis ini diperoleh dari suatu pemahaman yang terkandung dalam buku – buku, pendapat para ahli yang berkaitan dan hukum positif yang berlaku.

BAB 3 : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai jenis penelitian, jenis data, bahan hukum, pendekatan penelitian dan analisa data

BAB 4 : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai isu-isu yang ditemukan dalam penelitian dan memberikan jawaban atas rumusan permasalahan secara mendalam dan terperinci sebagai hasil dari penelitian penulis dengan menggunakan teori yang dijelaskan dalam bab 2, metode penelitian yang dijelaskan pada bab 3 serta hukum dan peraturan yang berlaku

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis akan menyajikan Kesimpulan dari hasil penelitian ini dan rekomendasi atau saran berdasarkan pendapat penulis yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan di masa yang akan datang, dari permasalahan yang telah dirumuskan dan dianalisis.