

MASIH PERLUKAH SURAT KETERANGAN MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM SUATU PERJANJIAN KREDIT DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

ASEP RUDIANSYAH RIZAL MUTAQIN *¹
RIZAL LESMONO ²

^{1,2} Universitas Pelita Harapan

*e-mail: asep.rudiansyah.rm@gmail.com ¹, fxrizal@gmail.com ²

Abstrak

Kebutuhan akan kepemilikan rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap masyarakat. Dalam perkembangannya, untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah, berkembanglah sebuah produk perbankan yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"). Dalam proses KPR, terdapat keterkaitan erat dengan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur (bank) dan debitur (konsumen). Dalam proses setelah perjanjian kredit, dalam kondisi tertentu, dilakukan proses pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT"). Peraturan perundang-undangan yang mengatur 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"), serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan ("POJK"). Dari ketiga regulasi tersebut yang berkaitan dengan praktik perbankan dalam melaksanakan perjanjian kredit, bank menggunakan SKMHT setelah perjanjian kredit ditandatangani. Proses SKMHT yang berdasarkan UUPK dan POJK dilarang digunakan dengan alasan bahwa SKMHT termasuk dalam kategori klausula baku dalam perjanjian kredit, namun hal ini berbanding terbalik dengan UUHT, di mana dalam UUHT pelaksanaan SKMHT tidak dilarang selama tidak bertentangan dengan batasan yang telah ditentukan. Keadaan disharmoni antara undang-undang dan peraturan pelaksanaannya ini merupakan situasi yang dapat menimbulkan permasalahan serta menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Ketidakpastian Hukum, Perjanjian Kredit

Abstract

The need for home ownership is a basic need for every community. In its development, to meet the need for home ownership, a banking product known as Home Ownership Credit ("KPR") developed. In the mortgage process, it is closely related to the credit agreement made between the creditor (bank) and the debtor (consumer). In the process after the credit agreement, under certain conditions, a power of attorney process to impose mortgage rights ("SKMHT") is carried out. The laws and regulations governing SKMHT in Indonesia are contained in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land ("UUHT"), Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection ("UUPK"), Republic of Indonesia Financial Services Authority Regulation Number 22 of 2023 concerning Consumer and Public Protection in the Financial Services Sector ("POJK"), which of the three regulations This legislation is related to banking practices in carrying out credit agreements, the bank uses SKMHT after the credit agreement is signed. The SKMHT process, which is based on UUPK and POJK, is prohibited from being used on the grounds that SKMHT is included in the category of standard clauses in a credit agreement, but this is inversely proportional to UUHT, where in UUHT, the implementation of SKMHT is not prohibited as long as it does not conflict with predetermined restrictions. This state of disharmony between the law and its implementing regulations is a situation that can create a problem that can create a lack of legal certainty for the parties.

Keywords: Home Ownership Credit (KPR), Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT), Legal Uncertainty, Credit Agreement

PENDAHULUAN

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.

Data statistik perumahan dan permukiman 2022 “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 permohonan KPR akan meningkat, maka dapat ditarik Kesimpulan bahwa permintaan tersebut merupakan diwilayah perkotaan.

Dalam praktek pada umumnya dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (“SKMHT”) 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.

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 :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur bukan pemberi Hak Tanggungan”.

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 jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

1. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;
4. 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;
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
7. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;

8. 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”.

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 dinyatakannya 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:

1. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban PUJK kepada konsumen;
2. 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;
3. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh konsumen, jika PUJK menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh konsumen bukan merupakan tanggung jawab PUJK;
4. Memberi hak kepada PUJK untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek perjanjian produk dan/atau layanan;
5. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada PUJK untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
6. Menyatakan bahwa PUJK dapat menambah, mengubah, dan/atau memberikan aturan lanjutan secara sepihak setelah perjanjian disetujui/disepakati;
7. Menyatakan bahwa konsumen tunduk pada perubahan sepihak oleh PUJK terhadap aturan sebagaimana diatur dalam huruf f setelah perjanjian ditandatangani oleh konsumen;
8. Memberikan kewenangan bagi PUJK untuk menghindari atau membatasi keberlakuan suatu klausul;
9. Menyatakan bahwa PUJK memiliki wewenang menafsirkan arti perjanjian secara sepihak;
10. Menyatakan bahwa PUJK membatasi tanggung jawab terhadap kesalahan dan/atau kelalaian pegawai dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan PUJK;
11. Membatasi hak konsumen untuk menggugat PUJK ketika terjadi sengketa terkait dengan perjanjian;
12. 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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

ANALISA

Ditinjau Berdasarkan UUHT

Istilah hak tanggungan diperkenalkan didalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") yang menyatakan "selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam staatsblaad. 1908 No. 504 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937 No. 190".

Pasal tersebut adalah merupakan dasar lahirnya pengaturan khusus mengenai hak tanggungan, yaitu diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), sebagaimana tertulis dalam bagian menimbang "bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sampai saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

Dengan adanya UUHT maka pengaturan mengenai lembaga jaminan mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah mempunyai aturan khusus, sehingga keberlakuannya telah sah menurut hukum sebagai legal standing dalam melaksanakan pengikatan jaminan dalam suatu perjanjian sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Pasal 1 angka (1) UUHT 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 Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Makna kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu dalam pengertian hak tanggungan tersebut adalah setelah melalui tahapan proses pendaftaran hak tanggungan sehingga terbit sertifikat hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT "sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Kreditur yang pada umumnya dikenal di masyarakat adalah Bank yang pada prakteknya memberikan pinjaman KPR kepada masyarakat. Bank mempunyai fungsi dan peran untuk menghimpun dana dari masyarakat, kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam

bentuk kredit. Hal ini sejalan dengan tujuan Pembangunan nasional yakni untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Dikaitkan dengan pelunasan utang tertentu, UUHT mengatur tentang pengikatan yang bisa dilaksanakan oleh bank untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam menjalankan praktek KPR.

Pada praktiknya yang terjadi di Bank adalah adanya perjanjian kredit antara Bank selaku kreditur dengan masyarakat yang menerima kredit sebagai debitur dengan memberikan suatu jaminan kepada kreditur. Proses penyerahan jaminan dari debitur kepada kreditur tersebut diikat dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT yaitu APHT.

Proses yang dilaksanakan oleh Bank sebelum pada tahap APHT dikenal adanya suatu proses pemberian SKMHT dari debitur kepada kreditur. Pasal 15 ayat (1) UUHT Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Bentuk SKMHT berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("Perkaban 8 Tahun 2012") diatur sebagaimana Pasal 96 ayat (1) "bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini." Dalam lampiran peraturan tersebut secara terperinci bentuk dan isi dari SKMHT yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") yaitu dengan perincian sebagai berikut:

1. PPAT;
2. PPAT Sementara ("PPATS") Camat;
3. PPATS Kepala Desa;
4. PPAT Pengganti;
5. PPAT Khusus Kepala Kantor Pertanahan.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa Notaris mempunyai kewenangan membuat akta dan syarat serta ketentuan akta Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN.

SKMHT sebagai akta otentik yang dibuat oleh Notaris tentunya harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam lampiran Perkaban 8 Tahun 2012, UUJN, serta Pasal 1868 KUHPer sehingga keotentikan dari SKMHT secara sempurna adalah tidak terbantahkan. Keotentikan suatu akta Notaris didasari oleh Pasal 1868 KUHPer dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (tenoverstaan) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Dengan demikian SKMHT yang dibuat oleh Notaris yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPer, Pasal 15 UUHT, Pasal 38 UUJN serta Pasal 96 ayat (1) Perkaban 8 Tahun 2012, dapat disimpulkan adalah merupakan akta otentik. Dikatakan demikian karena, Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan

seorang pejabat umum, yang mana akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu.

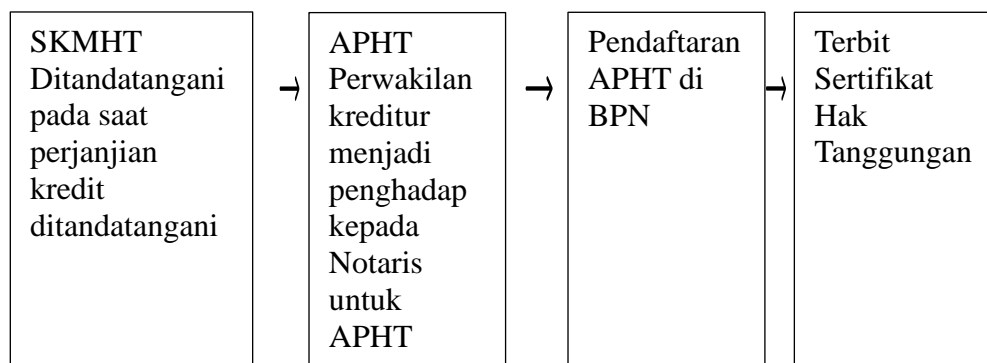
Kemudian bagaimana dengan SKMHT yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Perkaban 8 Tahun 2012. SKMHT tidak memenuhi salah satu syarat dari akta otentik yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPer yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang karena SKMHT berbentuk akta PPAT bentuknya ditentukan oleh Perkaban 8 Tahun 2012 yang tidak setara dengan undang-undang. SKMHT tersebut berdasarkan pada hasil wawancara pada saat penelitian bahkan dijadikan dasar pencairan kredit kepada debitur. Dalam keadaan tersebut keberadaan SKMHT memiliki bagian yang sangat penting dalam suatu perjanjian kredit. Meskipun hanya merupakan suatu surat kuasa namun apabila dikaitkan dengan praktek didalam perjanjian kredit, surat kuasa tersebut memiliki kedudukan yang dapat menentukan terlaksananya suatu pencairan kredit, sehingga kita tidak bisa menganggap surat kuasa dalam SKMHT sebagai surat kuasa yang biasa saja.

Dasar pencairan kredit oleh bank yang hanya menggunakan SKMHT dengan alasan untuk operasional pencairan kredit, memiliki resiko untuk bank dikemudian hari. Resiko tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Dalam proses eksekusi terhadap jaminan, kreditur belum mendapatkan hak prioritas yang disebabkan karena belum terdaftarnya jaminan sebagai objek hak tanggungan.
2. SKMHT tidak memiliki unsur hak eksekutorial yang dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan jaminan melalui proses lelang apabila debitur melakukan cidera janji.
3. SKMHT merupakan proses setelah dtandatanganinya perjanjian kredit sehingga proses ini dapat disimpulkan adalah merupakan proses administrasi untuk tahapan selanjutnya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4) UUHT atau pun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (5) batal demi hukum. Sehingga berdasarkan kepada ketentuan pasal tersebut sangat jelas ternyata bahwa apabila ketentuan tersebut tidak dilaksanakan maka akibat hukum nya adalah batal demi hukum, yang mana dengan kondisi tersebut perbuatan hukum yang dilakukan dianggap tidak ada secara hukum.

Berikut merupakan alur proses pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT:



SKMHT dalam UUHT secara tersurat memiliki kekuatan hukum yang kuat bagi kreditur untuk memberikan kredit, yang mana jaminan atas kredit tersebut adalah hak atas tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertipikat kepemilikannya. Secara tersirat kedudukan konsumen berada dibawah kreditur.

Ditinjau Berdasarkan UUPK

SKMHT didalam UUPK erat kaitannya dengan istilah klausula baku, yang didalam Pasal 1 angka 10 UUHT mengatur 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.

Pasal 18 ayat (1) huruf h mengatur bahwa 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 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. Pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal tersebut erat kaitannya dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT dan berlaku terhadap jaminan atas tanah yang dijaminkan dalam suatu perjanjian kredit. Sehingga dapat dikaitkan bahwa ketentuan yang diatur mengenai klausula baku mengenai kuasa tersebut adalah merupakan SKMHT. Ditinjau dari UUPK tersebut jelas ternyata menyatakan bahwa SKMHT adalah merupakan klausula baku yang berdasarkan UUPK dilarang untuk dibuat.

Kemudian akibat hukum yang timbul dengan dibuatnya SKMHT diatur dalam Pasal 18 ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum. Pasal tersebut menjadi hal yang paling mendasar dimana SKMHT berdasarkan UUPK ternyata akibat hukumnya adalah batal demi hukum.

Dengan dinyatakan bahwa SKMHT batal demi hukum, hal ini memiliki dampak yang sangat berpengaruh terhadap kreditur yang pada prakteknya melakukan proses SKMHT dalam suatu perjanjian kredit yang jaminannya tidak dapat langsung dibuatkan dalam APHT. Pengaruh terhadap kreditur dikaitkan dengan Pasal 18 ayat (3) UUHT dapat menjadi awal permasalahan hukum yang dapat berdampak terhadap proses selanjutnya dalam suatu rangkaian proses perjanjian kredit. SKMHT yang dibuat sebagai dasar membuat APHT apabila dinyatakan batal demi hukum, kemudian bagaimana dengan status dari APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT yang telah dinyatakan batal demi hukum.

APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT yang dinyatakan batal demi hukum berpotensi dapat merugikan kedudukan hukum kreditur apabila dikemudian hari ada gugatan dari pihak debitur yang memperlakukan SKMHT berdasarkan pada UUPK, sehingga gugatan tersebut dapat merugikan terhadap kreditur. Lebih lanjut dalam proses perjanjian kredit, dimana SKMHT yang sudah melewati proses tahapan selanjutnya menjadi APHT, pendaftaran APHT dan terbit sertifikat HT, proses tersebut diawali oleh perbuatan hukum yang telah dinyatakan batal demi hukum, sehingga apabila debitur wanprestasi dan bahkan jaminan menjadi objek lelang, bagaimana status hukum dari perbuatan hukum setelah SKMHT tersebut dapat menjadi suatu permasalahan yang timbul dan dapat menjadi suatu sengketa gugatan terhadap proses yang telah dilaksanakan.

Ditinjau dari UUPK maka terlihat jelas bahwa kedudukan hukum kreditur memiliki kelemahan apabila melaksanakan proses yang dinyatakan dengan suatu proses klausula baku. Kedudukan yang lemah tersebut adalah berdasar kepada UUPK yang ternyata secara tegas dalam Pasal 18 ayat (3), serta Permendag 17 2007.

Ditinjau Berdasarkan POJK 22 2023

Setiap transaksi jasa keuangan yang berjalan di Indonesia yang memiliki legalitas yang resmi tentu erat kaitannya dengan lembaga Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), ruang lingkup kewenangan OJK adalah:

1. Mengatur;
2. Mengawasi;
3. Melindungi.

OJK dibentuk dengan tujuan agar keseluruhan kegiatan didalam sektor jasa keuangan:

1. Terselenggara secara teratur, adil, transparan, dan akuntabel;
2. Mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil;

3. Mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat.

Menarik bagi penulis mengenai tujuan dibentuknya OJK pada bagian mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat, hal ini merupakan salah satu komitmen yang secara tegas tertuang didalam tujuan OJK, sehingga merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan dalam perjalanan kegiatan OJK. Sebagai bukti komitmen tujuan tersebut erat kaitannya dengan adanya POJK 22 2023, yang mana pada peraturan tersebut OJK membuat suatu aturan yang khusus bagi konsumen pengguna jasa keuangan di Indonesia.

Dalam POJK 22 2023 diatur mengenai klausula baku dalam suatu perjanjian kredit yang secara khusus mengacu kepada SKMHT. Didalam POJK 22 2023 adalah jika dikaitkan dengan UUPK maka isi dalam pasal yang mengatur mengenai klausula baku adalah sejalan dengan UUPK, yang mengatur bahwa perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) dapat berbentuk perjanjian baku yang memuat klausul eksonerasi/eksemsi yang berisi menyatakan bahwa konsumen memberi kepada PUJK untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Sejalan dengan fungsi OJK adalah sebagai berikut:

1. Menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di sektor jasa keuangan;
2. Memelihara stabilitas sistem keuangan secara aktif sesuai dengan kewenangannya;
3. Memberikan perlindungan terhadap konsumen dan masyarakat.

Sejalan dengan fungsi OJK yang menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di sektor jasa keuangan, dikaitkan dengan POJK 22 2023 secara tegas melarang adanya SKMHT dalam proses kredit, dengan akibat hukum apabila PUJK melanggar dikenai sanksi administratif berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pembatasan produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha untuk sebagian atau seluruhnya;
3. Pembekuan produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha untuk sebagian atau seluruhnya;
4. Pemberhentian pengurus;
5. Denda administratif;
6. Pencabutan izin produk dan/atau layanan;
7. Pencabutan izin usaha.

Akibat hukum sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan bukti keseriusan OJK terhadap perlindungan bagi konsumen dalam sektor jasa keuangan.

Meskipun akibat hukum terhadap pelanggaran tersebut berbeda antara UUPK dan POJK 22 2023, namun pada prinsipnya keduanya adalah sama yaitu melarang adanya SKMHT. Kedudukan kreditur menurut POJK 22 2023 dikaitkan dengan hasil wawancara dengan narasumber secara eksplisit lemah bagi kedudukan kreditur dan secara implisit kuat bagi kedudukan debitur.

KESIMPULAN

Pengaturan SKMHT di Indonesia dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2023 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan. Ditinjau berdasarkan peraturan perundang-undangan SKMHT dilarang UUPK dan POJK, namun tidak dilarang UUHT. Berdasarkan hasil wawancara pada prakteknya perjanjian kredit pada saat dilaksanakannya wawancara dengan narasumber, saat ini masih tetap dibuat untuk keadaan tertentu yang membutuhkan dibuatnya SKMHT. Keadaan dimana terdapat larangan dan

pengaturan akan memicu terjadinya permasalahan dalam pelaksanaan SKMHT suatu perjanjian kredit.

Perlindungan hukum bagi kreditur dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia saat ini sebagaimana yang telah disebutkan pada point 1, terdapat suatu keadaan disharmoni peraturan perundang-undangan yang berdasarkan hierarki perundang-undangan adalah setara yaitu antara UUPK, POJK dan UUHT, yang mana keduanya ada pertentangan dimana UUPK dan POJK menyatakan SKMHT adalah klausula baku yang dilarang dan akibat hukumnya adalah batal demi hukum, sedangkan di dalam UUHT diatur mengenai SKMHT dengan ketentuan-ketentuan dan syaratnya yang dapat diberlakukan dalam suatu perjanjian kredit. Diatur dalam UUHT adanya ketentuan akibat hukum batal demi hukum yaitu pada proses keterlambatan dalam pembuatan APHT setelah SKMHT dibuat. Bagi kedudukan hukum kreditur dikaitkan dengan UUPK dan POJK 22 2023 pelaksanaan SKMHT dalam suatu perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur memiliki kedudukan yang sangat lemah, mengingat apabila terjadi gugatan dikemudian hari yang memperlumahkan APHT, Pendaftaran HT, bahkan proses lelang apabila dalam suatu kondisi debitur wanprestasi, dengan SKMHT batal demi hukum maka potensi gugatan perbuatan melawan hukum dari debitur terhadap proses lelang yang dilakukan oleh kreditur dapat melemahkan kedudukan hukum kreditur dalam perjanjian kredit tersebut.

SARAN

Ditinjau dari peraturan yang mengatur mengenai SKMHT sebaiknya pemerintah membuat suatu aturan yang tidak tumpang tindih dan bertentangan satu dengan lainnya, menata kelola ulang peraturan yang berkaitan dengan SKMHT, sehingga para pihak dalam suatu perjanjian kredit memiliki suatu kepastian hukum yang adil bagi para pihak, tidak berat sebelah dan tidak melemahkan salah satu pihak dalam suatu perjanjian kredit.

Ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal SKMHT kedudukan konsumen secara eksplisit diuntungkan dengan adanya larangan SKMHT dalam UUPK dan POJK, sehingga secara implisit merugikan bagi kedudukan kreditur, sedangkan dalam UUHT secara eksplisit menguntungkan bagi kreditur dan secara implisit melemahkan posisi debitur, sehingga sebaiknya perlu ada harmonisasi diantara kedua peraturan perundang-undangan terutama UUPK serta POJK 22 2023 dan UUHT, sehingga terbentuk kepastian hukum bagi masyarakat pada umumnya, serta bagi debitur dan kreditur pada khususnya dan tercipta suatu keadilan bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Statistik Kesejahteraan Rakyat, "Statistik Perumahan dan Permukiman 2022", Survey Sosial Ekonomi Nasional (Susenas), Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2023
- Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT), (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, Bandung)
- Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2003)
- Mustofa, Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT, (Yogyakarta : Karya Media, 2010)
- Rudyanti Dorotea Tobing, Hukum Perjanjian Kredit, (Yogyakarta : Laksbang Grafika, 2014)
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, Panduan Teori & Praktik Notaris, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011)
- Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta, PT Sinar Grafika, 2012)