

---

## **Kedudukan dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan\***

**Ajas Renaldi<sup>1</sup>**

Universitas Muhammadiyah Palembang

 [10.15408/jlr.v4i3.27555](https://doi.org/10.15408/jlr.v4i3.27555)

### **Abstract**

*This article aims to find out the position and consequences of the power of attorney under Law No. 4 of 1996 on Dependent Rights. The application for credit to a bank must be backed up by juridical and economic elements, so that between the rights and responsibilities of both parties become clear and certain. The writing of this article uses normative juridical research methods. The results of this article show that the Position of Power of Attorney Charging Dependent Rights According to Law No. 4 of 1996 on Dependent Rights is an authentic deed made by a notary or Land Deed Making Officer, If the dependent rights giver cannot present themselves before the PPAT to make the Deed of Granting Dependent Rights (APHT). As a result of the Power of Attorney's Rights Charging Dependent Rights that is the power to charge dependent rights cannot be withdrawn or cannot end for any reason except because the power has been exercised or because it has expired.*

**Keywords:** *Power of Attorney; Dependent Rights; Law No. 4 of 1996*

---

\* Received: January 20, 2022, Revision: February 21, 2022, Publish: July 15, 2022.

<sup>1</sup> **Ajas Renaldi** adalah peneliti pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Jl.Jendral Ahmad Yani 13 Ulu Palembang 30263

## A. PENDAHULUAN

Dalam pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang mendapat perhatian yang serius diantaranya adalah Lembaga Jaminan, dimana perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit. Ini memerlukan jaminan demi keamanan dalam melepas uang. Peningkatan kegiatan ekonomi, selalu dibarengi dengan kegiatan dibidang perkreditan. Sedangkan kegiatan perkreditan ini pada hakekatnya adalah suatu kegiatan hutang piutang. Pihak kreditur meminjamkan uangnya dengan memperoleh keuntungan berupa bunga dari uang tersebut. Demikian pula pihak debitur, dengan modal kredit itu ia dapat menjalankan usahanya.<sup>2</sup>

Adanya hubungan pinjam meminjam tersebut diawali dengan perbuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian tersebut terbuka dengan siapapun sesuai dengan salah satu asasnya yaitu kebebasan berkontrak yang mengandung arti bahwa setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum. Asas kebebasan berkontrak ini terdapat didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit.<sup>3</sup> Dalam praktek perbankan setiap pemberian kredit bank wajib menggunakan *akad perjanjian kredit secara tertulis* sebagai alat bukti. Biasanya perjanjian tersebut berbentuk baku atau standart yaitu perjanjian yang telah dibuat secara sepihak oleh bank, sedangkan debitur hanya menyetujui atau menyetujui isi perjanjian tersebut.<sup>4</sup>

Pada prakteknya, kredit berfungsi sebagai alat untuk memperbaiki atau mengembangkan kinerja (*performance*) usaha debitur, bahkan mungkin

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2001,, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, Hlm. 87

<sup>3</sup> Joni Emirson, 1998 *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Study Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang, Hlm. 109. Kredit merupakan sumber utama pendapatan bank, sehingga dalam pelaksanaan pemberiannya, bank harus memiliki dasar-dasar pemberian kredit yang harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian berdasarkan prinsip syariah maksudnya pihak bank wajib memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

<sup>4</sup> CH. Gatot Wardoyo, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Studi Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang, Hlm. 109

memberikan efek ganda yang bersifat positif bagi perekonomian mereka, serta dilindungi oleh unsur yuridis dan unsur ekonomis.

Seperti halnya permohonan kredit kepada suatu bank harus di *back up* oleh unsur yuridis dan unsur ekonomis, agar antara hak dan tanggung jawab kedua belah pihak menjadi jelas dan pasti sehingga dikemudian hari tidak timbul penyimpangan-penyimpangan yang akan merugikan kedua belah pihak tentunya.<sup>5</sup>

Bank harus membuat system dan prosedur atau tata cara penilaian kolektibilitas kredit yang harus dimuat dalam Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) setiap bank dan harus sesuai dengan ketentuan BI dalam SE No.23/12/BPPP- 28 februari 1991, yang menetapkan kolektibilitas kredit sebagai keadaan pembayaran pokok/angsuran pokok, bunga, biaya-biaya dan kemungkinan diterima kembali dana yang di tanamkan dalam surat-surat berharga ataupun lainnya. <sup>6</sup>

Jaminan pemberian kredit tersebut dapat diperoleh melalui penilaian berdasarkan *5C Principles* atau *5P principles*. <sup>7</sup>*5C Principles* adalah kajian yang difokuskan pada *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal/kekayaan), *Collateral* (jaminan), *Condition of economy* (keadaan ekonomi usaha debitur). Sedangkan *5P Principles* adalah kajian yang difokuskan kepada *People* (calon debitur), *Purpose* (maksud dari permohonan kredit), *Payment* (sumber pelunasan), *Protection* (perlindungan bagi pihak bank), *Perspective* (Posisi usaha debitur dimasa yang akan datang).

Setelah ditemukannya *variabel* penyebab dari timbulnya kredit bermasalah, selanjutnya pihak bank dapat melakukan upaya dalam penyelamatan kredit yaitu dengan melakukan tindakan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Upaya tersebut dilakukan dengan harapan kegiatan usaha debitur dimasa mendatang akan berjalan lancar sehingga debitur mampu memenuhi kewajibannya.

Integritas Pengurus, kemampuan pengurus baik berupa kemampuan menejerial dan kemampuan teknis Perbankan, kesehatan bank yang bersangkutan, kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank, kesemuanya

---

<sup>5</sup> M. Djumhana, 2008, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 12.

<sup>6</sup> Moh.Tjoekam, 1998, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Hlm.16

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.93

itu merupakan faktor yang sangat mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank.<sup>8</sup>

Ada beberapa faktor yang sangat mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank. Faktor-faktor tersebut adalah: Integritas pengurus; Pengetahuan dan Kemampuan pengurus baik berupa pengetahuan kemampuan manajerial maupun pengetahuan dan kemampuan teknis perbankan; Kesehatan bank yang bersangkutan; dan Kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank.<sup>9</sup>

Sebagaimana dikemukakan di atas, salah satu faktor untuk dapat memelihara dan meningkatkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank pada khususnya dan perbankan pada umumnya ialah kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank.

Rahasia bank akan dapat lebih dipegang teguh oleh bank apabila ditetapkan bukan sekedar hanya sebagai kewajiban kontraktual di antara bank dan nasabah, tetapi ditetapkan sebagai kewajiban pidana. Bila hanya ditetapkan sebagai kewajiban kontraktual belaka, maka kewajiban bank itu menjadi kurang kokoh karena kewajiban kontraktual secara mudah dapat disimpangi.<sup>10</sup>

Hal itulah yang telah melandasi ditetapkannya ketentuan rahasia bank dalam Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana kemudian telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 sebagai tindak pidana bagi pelanggarannya. Rahasia bank akan dapat lebih dipegang teguh oleh bank apabila ditetapkan bukan sekedar hanya sebagai kewajiban kontraktual di antara bank dan nasabah, tetapi di tetapkan sebagai kewajiban publik.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahannya dalam artikel ini, sebagai berikut: Bagaimanakah kedudukan surat kuasa mebebaskan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan? Apakah akibat hukum surat kuasa mebebaskan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan?

---

<sup>8</sup> [www.oocities.com/hukum97/rahasiabank.pdf](http://www.oocities.com/hukum97/rahasiabank.pdf), di akses 23 Juni 2012

<sup>9</sup> *Ibid.*, Hlm.15

<sup>10</sup> Remi Sutan Sjahdeini, 1998, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, Hlm. 48

## B. METODE PENELITIAN

Selaras dengan ruang lingkup dan tujuan penelitian ini, maka pembahasan kedudukan dan akibat hukum surat kuasa mebebaskan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan digolongkan dalam jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat *deskriptif*.<sup>11</sup> Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Dalam penelitian kepustakaan data yang diperoleh adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pengolahan data dilakukan dengan cara menganalisis data tektual baik data berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun hukum tertier untuk kemudian dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan, dan diajukan saran-saran.

## C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996

Ketentuan mengenai kuasa pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menyebabkan Bank berhak melalui kuasa oleh Debitur, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit, dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813 KUH Perdata,<sup>12</sup>serta dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini tidak diperlukannya lagi adanya satu surat kuasa khusus, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu oleh Debitur untuk:

1. Melaksanakan tindakan-tindakan yang dianggap perlu diantaranya menjual di muka umum atau di bawah tangan barang-barang yang diserahkan sebagai jaminan pada pasal 9 Perjanjian Kredit ini, apabila Debitur dari sebab apapun juga tidak memenuhi salah satu atau lebih kewajiban yang timbul dari Perjanjian Kredit ini. Hasil penjualan tersebut diperhitungkan pertama kali untuk pelunasan kewajiban Debitur pada Bank, dan apabila ternyata hasil penjualan tersebut tidak mencukupi pelunasan kewajiban Debitur pada Bank, maka Debitur

---

<sup>11</sup> Soejono Soekamto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, Hal. 52.

<sup>12</sup> Kasmir, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm.47.

berkewajiban menyerahkan barang jaminan lain kepada Bank sampai Debitur melunasi seluruh kewajibannya pada Bank.

2. Membebani rekening giro dan atau rekening pinjaman Debitur yang ada pada Bank untuk pembayaran hutang pokok, bunga kredit, bunga tunggakan, denda kelebihan tarik, premi asuransi, biaya pengikatan barang jaminan dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.
3. Kuasa-kuasa yang diberikan Debitur kepada Bank tersebut ayat 1 dan 2 pasal ini diberikan dengan Hak Substituís dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini sehingga tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut Perjanjian Kredit ini tidak akan dibuat.<sup>13</sup>

Selanjutnya berdasarkan Kontrak antara Bank dengan nasabah dinyatakan bahwa hak-hak bank untuk menolak penarikan kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit yang menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan di dalam Perjanjian Kredit, Bank berhak menolak penarikan kredit lebih lanjut oleh Debitur dan mengakhiri jangka waktu kredit, sehingga Debitur wajib membayar lunas seketika dan sekaligus atas kredit yang telah ditariknyanya dalam tenggang waktu seperti yang akan ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Bank kepada Debitur, apabila Debitur menurut pertimbangan Bank ternyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini sebagaimana mestinya.

1. Debitur melakukan perbuatan dan atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang semata-mata atas pertimbangan Bank dapat mengancam kelangsungan usaha Debitur sehingga kewajiban Debitur kepada Bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
2. Debitur memberikan keterangan-keterangan dan atau dokumen-dokumen yang tidak benar kepada Bank.
3. Debitur ternyata sebelum Perjanjian Kredit ini ditandatangani telah memperoleh kredit dari Bank lainnya atau pemberi kredit lainnya tanpa memberitahukan hal tersebut kepada Bank.<sup>14</sup>

Selanjutnya, berdasarkan Kontrak antara Bank dengan pihak debitur atau nasabahnya, hal-hal yang wajib dilaksanakan oleh debitur adalah :

---

<sup>13</sup> Kartini Muljadi, 2005, *Hak Tanggungan*, Preneda Media, Jakarta, Hlm.38.

<sup>14</sup> M. Djumhana, *Op.Cit.*, Hlm.75.

- a. Debitur segera memberitahukan kepada Bank tentang:
  - 1) Adanya perkara yang terjadi antara Debitur dengan pihak lain yang berhubungan dengan usaha Debitur.
  - 2) Adanya kerusakan, kerugian, kemusnahan atas harta kekayaan Debitur serta barang jaminan.
  - 3) Adanya pengurus perusahaan Debitur yang melanggar Anggaran Dasar perusahaan Debitur.
- b. Debitur wajib menyampaikan laporan kepada Bank dalam bentuk dan dengan perincian yang dapat diterima oleh Bank:
  - 1) Neraca dan perhitungan laba rugi berikut penjelasannya yang telah disahkan oleh Direksi perusahaan Debitur secara periodik setiap tahun laporan.
  - 2) Laporan Keuangan Tahunan yang disampaikan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah penutupan tahun buku perusahaan Debitur.
  - 3) Laporan perkembangan fisik proyek dibiayai dengan kredit ini yang telah disahkan oleh pihak yang berwenang setiap tahun.

Berdasarkan ketentuan Kontrak antara nasabah dengan Bank, maka pembatasan terhadap tindakan debitur adalah sebagai berikut:

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitur tidak diperkenankan untuk: a). Mengadakan merger dengan perusahaan lain; b). Memindahtangankan dan atau menyewakan perusahaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain; c). Merubah bentuk atau status hukum perusahaan, merubah anggaran dasar perusahaan, memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain; d). Membayar hutang perusahaan kepada pemegang sahamnya; e). Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya; f). Melakukan investasi atau penyertaan; g). Membagikan laba dan membayar dividen; h). Menerima pinjaman dari pihak lain, kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan dengan usahanya; i). Mengambil lease dari perusahaan leasing; j). Membuka Kantor Cabang atau perwakilan baru, atau membuka usaha baru selain usaha yang telah ada; k). Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak

lain; i). Membubarkan perusahaan atau minta dinyatakan pailit; k). Merubah susunan pengurus, Direksi dan Komisaris perusahaan.<sup>15</sup>

Pemberian kredit Bank, faktor nama baik (itikad baik dan kejujuran) memegang peranan yang sangat penting, karena faktor ini menentukan dapat atau tidaknya permohonan kredit itu diterima. *Policy* ini ditempuh oleh bank karena surat kuasa gaji sebagai jaminan, tidak tergolong sebagai piutang pembayaran.<sup>16</sup>

Jaminan tambahan diserahkan kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jadi agunan merupakan jaminan tambahan (*accessoir*), tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank.<sup>17</sup>

Adapun kegunaan dari jaminan tersebut adalah: a). Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank demi mendapatkan pelunasan dengan jaminan yang dimaksud bila mana debitur tidak menepati janji, yakni membayar hutang-hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian; b). Untuk menjamin bahwa si peminjam debitur berperan dan turut serta dalam transaksi tersebut untuk tidak meninggalkan kegiatan usahanya dengan merugikan dirinya sendiri atau perusahaannya; c). Untuk memberi dorongan dan motivasi kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit yang telah disepakati.

Selain persyaratan dalam prosedur pemberian kredit diatas diperlukan juga penilaian terhadap jaminan sebab tujuan dari penilaian jaminan adalah:

- a. Untuk mengetahui secara pasti barang yang dijaminakan adalah layak untuk dijadikan jaminan.
- b. Untuk mengetahui secara pasti letak dan kondisi barang yang akan diterima sebagai jaminan.
- c. Untuk mengetahui nilai barang sehubungan dengan syarat-syarat pinjaman.
- d. Untuk mengetahui apakah barang tersebut mudah dijual dengan harga yang tidak merugikan bank pada saat likuidasi jaminan.

---

<sup>15</sup> Muchdarsyah Sinungan, 2001, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, hlm.79.

<sup>16</sup> Soekamto, Soejono 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 34

<sup>17</sup> Purwahid Patrik, dkk, 2002, *Hukum Jaminan*, Semarang : Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Selanjutnya, kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagaimana yang diterangkan dalam Penjelasan umum angka 4 alenia 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>18</sup>

Apabila penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil, maka Bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara:<sup>19</sup>

1. Melaksanakan penjualan objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum; objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Melaksanakan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan menentukan bahwa:

- a. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT);
- b. Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan harus dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT. Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebaskan Hak tanggungan, tetapi tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang, juga obyek hak tanggungan.

Dengan demikian, Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat

---

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

<sup>19</sup> Supriadi, 2009, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Akta tanah, Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT).

## **2. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Jaminan sangatlah diperlukan dalam syarat-syarat pemberian kredit, karena jaminan sebagai dokumen pendukung untuk mempermudah pihak bank dalam mengevaluasinya.<sup>20</sup>

Fungsi jaminan adalah: a). Salah satu syarat dalam melakukan perjanjian kredit; b). Sebagai alat bukti pemberi dana atas dana yang diberikan kepada penerima pinjaman; c). Untuk menentukan besarnya dana yang akan diberikan kepada penerima jaminan; d). Menentukan tingkat kemampuan penerima pinjaman dalam pengembalian dana; e). Agar tidak terjadi penyelewengan penggunaan dana yang diberikan; f). Sebagai jaminan jika penerima pinjaman mengalami masalah dalam pengembalian dana yang telah diperoleh.

Penggolongan kredit oleh debitur mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia No.31/1/UUPB, Tanggal 12 November 1998 yang menetapkan 5 (lima) golongan debitur berdasarkan kemampuan pembayaran, yaitu:

1. Lancar, Kredit digolongkan lancar, jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit.
2. Dalam Perhatian Khusus, Kredit digolongkan dalam perhatian khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 90 hari ( 3 bulan ).
3. Kurang Lancar, Kredit digolongkan kurang lancar, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari ( 6 bulan ).
4. Diragukan, Kredit digolongkan diragukan, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari ( 9 bulan ).
5. Macet, Kredit digolongkan macet, jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari ( 9 bulan lebih ).<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, hal. 86

Kredit yang tergolong lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit tidak bermasalah, sedangkan kredit yang tergolong kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit bermasalah. Kredit macet merupakan bagian dari pengelolaan kredit bank, karena kredit bermasalah itu sendiri merupakan risiko yang dihadapi bisnis perbankan. Hampir semua bank memiliki kredit macet. Bahkan dalam beberapa kasus kredit macet.

Kredit macet merupakan suatu permasalahan yang cukup serius bagi pihak perbankan, karena dana yang disalurkan dalam bentuk kredit berasal dari dana masyarakat yang disimpan pada bank, disamping itu kredit macet mengakibatkan bank mengalami kekurangan dana sehingga mengganggu kesehatan bank itu sendiri, oleh karena itu apabila kredit macet tidak diselesaikan maka kredit macet merupakan sumber kerugian bagi pihak perbankan.

Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah, yang terdiri dari:<sup>22</sup> a). Kurang lancar, apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan); b). Diragukan, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan); c). Macet, apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau 9 bulan lebih.<sup>23</sup>

Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT yang dapat disimpulkan bahwa Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar dari uang hasil penjualan lelang obyek Hak Tanggungan milik Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu. Sedangkan biasanya Kreditor menetapkan jumlah lebih besar dari apayang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan pada pembebanan Hak Tanggungan ada syarat-syarat, bahwa Debitur sepanjang mengenai besarnya jumlah yang tergantung, harus menerima pembukuan dari pemberi kredit bagi

---

<sup>21</sup> Huyasro, 1998, *Garansi Bank Menjamin Berhasilnya Usaha Anda*, Balai Aksara, Jakarta, hlm. 27.

<sup>22</sup> Huyasro dkk, 1998, *Garansi Bank Menjamin Berhasilnya Usaha Anda*, Balai Aksara, Jakarta.hlm 23

<sup>23</sup> Kasmir, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung,

penetapan jumlah yang tergantung itu termasuk bunga dan denda, sehingga jumlahnya bisa melebihi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Selain itu kendala yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji seperti ini oleh Kreditor selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.<sup>24</sup>

Selanjutnya, kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagaimana yang diterangkan dalam Penjelasan umum angka 4 alenia 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Apabila penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil, maka Bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara: a). Melaksanakan penjualan objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum; objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan; b). Melaksanakan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu kuasa

---

<sup>24</sup> Thomas Suyatno, 2007, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 23

untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

#### D. KESIMPULAN

Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah, Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT).

Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

#### REFERENSI:

- Annisah, Lilies. Dampak Sosial Omnibus Law Cipta Kerja Perspektif Sosiologi Hukum. *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* Volume 3 No. 2 Desember 2021. DOI: 10.32502/khdk.v3i1.4522.
- Aprita, Serlika. 2022. Merajut Kepastian Hukum dan Keadilan. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* Vol. 4 No. 1.
- CH. Gatot Wardoyo, 1998, , *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Studi Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang.
- Chamdani, Budi Endarto, Sekar Ayumeida Kusnadi, Nobella Indrajaja, Syafii. Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja/ Buruh Yang Putus Hubungan Kerja Sebelum Masa Kontrak Kerja Berakhir. *JURNAL KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN* Volume 4 No. 1 Juni 2022. DOI: 10.32502/khdk.v4i1.4672.
- Djumhana, M., 2008, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung.
- Huyasro dkk, 1998, *Garansi Bank Menjamin Berhasilnya Usaha Anda*, Balai Aksara, Jakarta.

- I Imanuddin, RRD Anggraeni, A Rezki, NR Yunus, 2021. Criminal Acts Of Defamation Due To Debt Collection Through Social Media. *Natural Volatiles & Essential Oils (NVEO) Journal* 8 (4), 11685-11695.
- Ismail, Atika. 2021. Analisis Alternatif Restrukturisasi Utang Atau Penutupan Perusahaan Pada Pandemi Covid-19 Melalui PKPU, Kepailitan dan Likuidasi. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* Volume 3 No. 1. DOI: DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v3i1.4520>
- Joni Emerson, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Study Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang.
- Karini, Eti. 2021. Kedudukan Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi PT.Kereta Api Indonesia (PERSERO) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang). *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Volume 2 Nomor 2. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i2.3456>.
- Kartini Muljadi, 2005, *Hak Tanggungan*, Preneda Media, Jakarta.
- Kasmir, 2001, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kastro, Edy; Koesrin Nawawie A, Siti Mardiyati. Dampak Undang-Undang Cipta Kerja (Omnibus Law) Terhadap Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. *JURNAL KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN* Volume 4 No. 1 Juni 2022. DOI: 10.32502/khdk.v4i1.4474.
- M. Djumhana, 2009, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Moh.Tjoekam, 1998, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Muchdarsyah Sinungan, 2001, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta.
- Purwahid Patrik, dkk, 2002, *Hukum Jaminan*, Semarang : Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

- Qosim, Sarah; Suma, Muhammad Amin; Rais, Isnawati. 2021. *Positivisasi Hukum Kewarisan Islam Terkait Hak Waris Cucu Dzawī Al-Arḥām di Indonesia dan Malaysia Perspektif Gender dan Imam Mazhab*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Remi Sutan Sjahdeini, 1998, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Rezki, A; Yunus, NR. *Kemerosotan Ekonomi Negara Sebagai Dampak Pembatasan Sosial Covid 19 di Indonesia*. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (6), 2111-2122
- Safithri, Hijriyana. 2020. *Sita Marital (Maritale Beslag) Atas Harta Bersama Dalam Perkawinan Dalam Hal Terjadi Perceraian*. Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan. Vol. 1 No. 2. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v1i2.2588>
- Soekamto, Soejono 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Suhendar, S; Rezki, A; Yunus, NR. *Legal Certainty in the Application of the Crime of Narcotics Abuse Judging from the Disparity of Judges' Decisions*. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 9 (1).
- Suhendar, S; Yunus, NR; A Rezki, A. *Criminalization of Birth Certificate Forgery in Minors' Marriages*. Mizan: Journal of Islamic Law 6 (1).
- Supriadi, 2009, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.
- Taryono, T; Anggraeni, RRD; Yunus, NR; Rezki, A. *Good Governance and Leadership; Sustainable National Development with Good Governance and Leadership in Indonesia*. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (2), 2021.
- Thomas Suyatno, 2007, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Usman, Abdu Hamid. 2021. *Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar*. Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan. Volume 2 Nomor 2. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i1.3047>

- Yunus, N.R.; Anggraeni, RR Dewi.; Rezki, Annissa. (2019). "The Application of Legal Policy Theory and its relationship with Rechtsidee Theory to realize Welfare State," 'Adalah, Volume 3, No. 1.
- Yunus, N.R.; Rezki, Annissa. "Kebijakan Pemberlakuan Lock Down Sebagai Antisipasi Penyebaran Corona Virus Covid-19," Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Volume 7, No. 3 (2020).
- Yunus, NR; Rezki, A; Taryono, T. The Application of Political Theories in the Indonesian Political Reform Movement in 1998. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (2) 2021.
- Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. The Role of Workers Unions in the Effort to Fight for the Rights and Obligations of Workers in Companies Declared Bankrupt In Indonesia. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (1)
- Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. Legal Politics on the Regulation of Obligations to Hold General Meeting of Shareholders in Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (1), 333-344
- Zulhidayat, M; Razief, IB; Rezki, A; Yunus, NR. Comparison Of Legal Policies Against Racism In Football In Indonesia And The European Union. NVEO-NATURAL VOLATILES & ESSENTIAL OILS Journal| NVEO, 11696-11705

**Peraturan Perundang-undangan:**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

**INTERNET**

[www.oocities.com/hukum97/rahasiabank.pdf](http://www.oocities.com/hukum97/rahasiabank.pdf)