

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS AKTA PENGAKUAN HUTANG DAN KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEBAGAI DASAR EKSEKUSI BENDA AGUNAN (JAMINAN) OLEH BANK(Studi di BTN Syariah Kantor Cabang Malang)

 Oleh: YUDHA PRATAMA PUTRA (06400212)

Law

Dibuat: 2010-10-18 , dengan 5 file(s).

Keywords: Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual

Pada realisasi KPR BTN Syariah Cabang Malang dibuat beberapa akta yang harus ditandatangani oleh Debitor, diantaranya adalah akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual. Di dalam akta tersebut memuat kuasa dari debitor kepada Bank untuk menjual agunan apabila Debitor cidera janji. Klausula Kuasa Untuk Menjual tersebut bertentangan dengan ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 20 ayat (4) UUHT yang berbunyi “setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum”, maka klausula Kuasa Untuk Menjual tersebut menjadi batal demi hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang timbul adalah apakah akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual pada Kredit Pemilikan Rumah di BTN Syariah Kantor Cabang Malang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi benda jaminan ? Kemudian bagaimana proses dalam pelaksanaan akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual apabila nasabah cidero janji.

Dalam penulisan tugas akhir ini, metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil penelitian terhadap permasalahan yang timbul tersebut diatas mengungkapkan bahwa kedudukan akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual pada Kredit Pemilikan Rumah di BTN cabang Malang adalah sebagai alat bukti di Pengadilan apabila dikemudian hari terjadi sengketa untuk pemberian kredit dibawah 50 juta dan sebagai bukti pelengkap dan penguat dalam bentuk pernyataan dan persetujuan nasabah kepada pihak bank yang menyatakan pihak bank bisa menjual dibawah tangan untuk pemberian kredit di atas 50 juta. Akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pengikatan agunan karena agunan yang berupa tanah dan bangunan hanya dapat diikat dengan Hak tanggungan dan dituangkan dalam Akta Pemberian hak tanggungan (APHT) dan di dalam prakteknya, BTN Syariah tidak meningkatkan SKMHT ke APHT untuk pembiayaan kredit diatas 50 juta. Pihak BTN Syariah baru meningkatkan SKMHT menjadi APHT untuk pembiayaan kredit lebih dari 50 juta, ketika Debitor menunjukkan gejala kredit macet. Kemudian Faktor-faktor yang menghambat digunakannya akta Pengakuan hutang dan Kuasa Untuk Menjual sebagai alat untuk mengeksekusi agunan ketika debitor cidera janji adalah Pejabat BTN lebih memilih menggunakan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di muka umum; Debitor tidak bersedia jika agunan dijual secara langsung oleh BTN tanpa melalui mekanisme lelang; dan Notaris beranggapan bahwa akta tersebut tidak dapat langsung digunakan oleh BTN untuk menjual agunan ketika debitor wanprestasi dikarenakan agunan tersebut dibebani pula dengan Hak Tanggungan. Sedangkan peranan notaris dalam kaitannya dengan pembuatan akta Pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual sangat penting, yaitu Notaris harus memberikan

nasihat terkait dengan adanya ketentuan UUHT yang melarang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan cara diluar ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta kewajiban peningkatan SKMHT menjadi APHT untuk pembiayaan kredit melebihi 50 juta sesuai dengan ketentuan UUHT Pasal 15 ayat (30, ayat (4) dan ayat 95). Apabila notaris tidak melaksanakannya maka dapat dikategorikan Notaris tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dan terhadapnya dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 85 UUJN.

On the realization of KPR BTN Syariah Malang Branch made some deed to be signed by the debtor, including the deed of Promissory Notes and Authorization To Sell. In the deed contains the power of the debtor to the Bank to sell the collateral if the debtor's default. Authorization To Sell clause is contrary to the provisions contained in Law Number 4 Year 1996 about Mortgage. Under the provisions of Article 20 paragraph (4) UUHT which reads "Any promise to execute the Mortgage is in a way contrary to the provisions of paragraph (1), subsection (2) and paragraph (3) null and void", then the clause Authorization To Sell it becomes null and void. Based on the description above, the problem that arises is whether the deed of Promissory Notes and Credit Authorization To Sell on Home Ownership in Malang BTN Syariah Branches can be used as the basis for the execution of object security? Then how processes in the implementation of deed of Promissory Notes and Authorization To Sell cidero if customer promise. In this thesis, the methods used method of empirical legal research using sociological juridical approach. The results of the above problems arising deed reveals that the status of Promissory Notes and Authorization To Sell on BTN in mortgage in Malang branch is as evidence in court if the dispute arises in future for lending under 50 million and as evidence in complementary and reinforcing declaration form and approval by customers to the bank stating the bank could sell under his hand for lending over 50 million. This deed can not be used as the basis for binding of the collateral for collateral such as land and buildings can only be tied with dependents and rights set forth in the Deed of mortgage (APHT) and in practice, BTN Syariah SKMHT to APHT not increase to above 50 million loan financing . Parties BTN Syariah SKMHT become APHT to improve credit financing more than 50 million, when the debtor shows symptoms of bad credit. Then the factors that inhibit the use of debt and Deed of Recognition Authorization To Sell as a tool for executing collateral when debtors default is BTN officials prefer to use Mortgage execution through the sale in public; the debtor is not willing, if the collateral sold directly by the BTN without going through auction mechanism, and assume that the notarial deed can not be directly used by the BTN to sell the collateral when the debtor is in default due to collateral is also burdened with the Mortgage. While the role of notaries in connection with the manufacture of debt and Deed of Recognition of the power to sell is very important, namely Notary must provide advice related to the provision that prohibits the execution UUHT mortgage in a way beyond the provisions of Article 20 paragraph (1), subsection (2) and paragraph (3) and liabilities increased SKMHT become APHT to exceed 50 million mortgage financing in accordance with the provisions of Article 15 paragraph UUHT (30, subsection (4) and paragraph 95). If the deed does not do it then can be categorized Deed has been violating the provisions of Article 16 paragraph (1) letter a UUJN and may be subject to sanctions against him under Article 85 UUJN.