



PERJANJIAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM MENJUAL HAK TANGGUNGAN NASABAH KREDIT MACET PADA PERBANKAN

Rama Hadi Wijaya¹, Irawan Harahap², Yeni Triana³

^{1,2,3} Magister Ilmu Hukum, Universitas Lancang Kuning; ramawijayahadi201@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords:

Agreement,
Guarantee,
Execution

Kata Kunci:

Perjanjian ,
Jaminan ,
Eksekusi,
Kuasa Menjual

Article history:

Received 2025-03-20

Revised 2025-06-04

Accepted 2025-06-12

ABSTRACT

The Power of Attorney Agreement to Sell which is used by banks to bind Mortgage Rights objects and is also used by banks to sell mortgage rights if the customer experiences default or default does not have strong legal force. Moreover, the signing of the Power of Attorney to Sell Agreement is carried out when the credit agreement is executed. Banks still carry out these agreements for reasons of freedom of contract and securing assets from the banking sector. The author in this research wants to examine how the Power of Attorney to Sell agreement is carried out by banks and what legal consequences will arise for banks if they continue to execute the collateral of bad credit customers make utilize a authority to Sell. The research method used is the normative legal research method, namely legal research carried out by examining library materials or secondary legal materials, while the problem approach is carried out using the Law approach and the Conceptual Approach. The results of the research show that the Power of Attorney to Sell Agreement executed which is conducted by the bank and the debtor in conjunction with the credit contract agreement Cannot used as a legal basis for executing the mortgage guarantee. Legal protection for banks remains even if the Power of Attorney to Sell agreement becomes invalid as a basis for executing collateral because in principle all of the debtor's assets will become general collateral for his debts with all banks or creditors.

ABSTRAK

Perjanjian Surat Kuasa Menjual digunakan oleh perbankan dalam pengikatan objek Hak Tanggungan sekaligus digunakan oleh perbankan untuk menjual hak tanggungan tersebut yang mana apabila nasabah mengalami gagal bayar atau wanprestasi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Apalagi penandatanganan Perjanjian Surat Kuasa Menjual tersebut dilakukan pada saat akad kredit dilaksanakan. Perbankan masih saja melakukan perjanjian tersebut dengan alasan kebebasan berkontrak dan mengamankan asset dari pihak perbankan. Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah bagaimana perjanjian Surat Kuasa Menjual itu dilakukan oleh perbankan dan apakah akibat hukum yang timbul kepada pihak perbankan apabila tetap melakukan eksekusi terhadap

agunan nasabah kredit macet dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual. Metode ilmiah yang digunakan adalah metode ilmiah yang meneliti tentang hukum normative, yaitu penelitian ilmiah tentang suatu aturan atau Norma yang mengatur dengan cara menelaah studi perpustakaan atau sumber dari aturan dan norma sekunder sedangkan analisis terhadap Permasalahan dengan menggunakan penelitian Undang-Undang dan Pendekatan Konseptual. Hasil penelitian menunjukkan Perjanjian Surat Kuasa Menjual yang dilakukan oleh pihak perbankan dan debitur pada saat bersamaan dengan perjanjian akad kredit tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan. Pengamanan Norma hukum untuk perbankan harus selalu ada walaupun Perikatan atau perjanjian Surat Kuasa Menjual menjadi tidak sah sebagai dasar eksekusi jaminan karena pada prinsipnya segala aset nasabah akan menjadi jaminan umum bagi kewajiban pembayarannya dengan semua perbankan atau kreditur.

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.



Corresponding Author:

Rama Hadi Wijaya

Magister Ilmu Hukum, Universitas Lancang Kuning; ramawijayahadi201@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Perbankan dalam melakukan penyaluran kredit baik itu kredit Konsumtif, modal kerja, investasi dan kredit pembiayaan kepemilikan Rumah (KPR) tentu ingin mengamankan aset dari kredit yang mereka salurkan. Biasanya perbankan mengamankan aset perbankan dengan pengikatan jaminan melalui Jaminan kebendaan dan Perjanjian Surat Kuasa Menjual (SKM). Pengaturan Hak Tanggungan atau jaminan kebendaan terdapat didalam norma tentang Hak Tanggungan atau Hak jaminan itu sendiri yaitu, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas tanah serta benda –benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam peraturan tersebut Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang ditetapkan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Jika diartikan berdasarkan dengan bahasa Indonesia Hak Tanggungan adalah Jaminan kebendaan, sedangkan jaminan kebendaan itu artinya agunan atau objek atas benda yang diterima¹.

Didalam peraturan jaminan kebendaan yaitu undang-undang No. 4 Tahun 1996, sangat jelas dan eksplisit mengenai bagaimana cara perbankan yang disebut sebagai pemegang hak tanggungan atau disebut juga kreditur melakukan Penjualan hak tanggungan tersebut jika nasabah atau pihak yang menyerahkan jaminan kebendaan yang menjadi agunan dalam proses kredit tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak yang disepakati.

¹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 1971), hlm 96

Sebagaimana dapat kita lihat perbankan sebagai penerima atau pemilik sekaligus pengikat jaminan atau kreditur dan si pemberi Hak Tanggungan adalah debitur . yang mana diatur pada peraturan perundang-undangan Hak tanggungan menjelaskan bahwa Perbankan merupakan pemberi kredit atau kreditur untuk suatu hubungan hukum utang-piutang tertentu sementara nasabah merupakan bagian yang menggunakan kredit atau debitur sebagai penerima kredit dalam suatu aktivitas hukum utang-piutang tertentu.

Pasal 20 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 juga menjelaskan tentang perjanjian Surat Kuasa Menjual , sesuai dengan kesepakatan Perbankan dan nasabah maka objek hak tanggungan dapat dijual dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan adanya turan tersebut mak perbankan melakukan pengamanan asset kredit mereka dengan Perjanjian Surat Kuasa Menjual yang nantinya memudahkan perbankan dalam melakukan penjualan asset kredit nasabah apabila terjadi gagal bayar dari nasabah. Perjanjian Surat Kuasa Menjual juga didasari oleh peraturan Perbankan Indonesia Nomor 13 tahun 2011 tentang kualitas Aktiva produktif yang mana pada peraturan No. 23 ayat 1 yang menjelaskan bahwa Bank Perkreditan Rakyat atau perbankan memiliki hak untuk memiliki agunan dengan cara mengambil alih atau membeli jaminan yang diagunkan oleh nasabah terlebih dahulu sebagai proses awal untuk penyelesaian kredit yang memiliki kualitas macet. Dilanjutkan dengan ayat 1 poin a, yang menjelaskan bahwa pengambil alih agunan tersebut wajib dipadukan dengan surat kuasa penyerahan Jaminan dari debitur dan surat keterangan lunas dari Perbankan atau lembaga keuangan kepada debitur².

Peraturan perundang-undangan tersebut diatas yang memberikan motifasi kepada perbankan untuk melaksanakan pengamanan asset jaminan yang diberikan oleh debitur . jika perbankan mengamankan agunan hak tanggungan debitur dengan pengikatan hak tanggungan biasanya perbankan melakukan penjualan dengan mekanisme lelang. Sebagai mana yang kita ketahui mekanisme lelang cenderung birokratis , tidak efisien dan biaya yang cukup tinggi. Namun perbankan tentunya tidak ingin berlama-lama menghadapi kredit macet yang ditimbulkan oleh nasabah. Biaya yang rendah , waktu penyelesaian yang singkat dan efektif menjadi tujuan perbankan dalam menekan kredit macet.

Kriteria dalam penyelesaian kredit macet tersebut diatas memotifasi perbankan dalam melakukan perjanjian Surat Kuasa Menjual (SKM) untuk mengamankan asset apabila nasabah mengalami gagal bayar. Perjanjian SKM yang dilakukan oleh perbankan dimuat dalam akta dihadapan notaris yang mana perjanjian tersebut merupakan suatu syarat dalam penyaluran kredit . ketika akad kredit , nasabah juga diberikan draft notaris tentang Perjanjian SKM. Nasabah yang menginginkan suatu pembiayaan kredit tentunya menandatangani draft perjanjian SKM tersebut karena nasabah menginginkan suatu pembiayaan kredit. Disisi yang lain perbankan tentu sangat membutuhkan Perjanjian tersebut yang mana apabila nasabah mengalami gagal bayar , perbankan dapat melakukan eksekusi agunan hak tanggungan dari nasabah tersebut. Menurut Kasmir , Eksekusi jaminan dilakukan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, seperti tidak membayar angsuran atau melanggar ketentuan perjanjian kredit. Eksekusi ini bertujuan agar pihak Bank dapat mengambil kembali nilai kredit yang telah diberikan³.

Ketika perjanjian SKM telah dilaksanakan banyak kendala yang dihadapi , terutama apabila nasabah mengalami gagal bayar . perbankan memiliki keinginan untuk percepatan dalam menghadapi kredit macet yang disebabkan oleh gagal bayar nasabah. Perjanjian SKM yang semula menjadi alternatif kedua selain pelaksanaan lelang banyak terbentur dengan hal-hal yang terkait dengan proses Perjanjian yang dilaksanakan. Perjanjian SKM tersebut

² Pasal 23 Peraturan Bank Indonesia No 13/26/PBI/2011 Tentang Kualitas Aktiva Produktif

³ Kasmir , *manajemen perbankan* (jakarta : rajawali pers) 2014, hlm 99

hanya menjadi penguat dalil perbankan untuk melakukan eksekusi dengan mekanisme lelang, sehingga perjanjian SKM tersebut cenderung tidak berguna sehingga mekanisme dalam penjualan Hak Tanggungan agunan nasabah kredit macet hanya melalui mekanisme lelang. Hal tersebut dapat dilihat dari berbagai kasus atau putusan pengadilan tentang Perjanjian SKM yang digunakan oleh perbankan yang cenderung hanya sebagai penguat dalil untuk perbuatan hukum perbankan dalam melakukan penjualan dimuka umum atau lelang.

Terdapat beberapa kasus tentang penggunaan SKM yang menjadi dasar penulis untuk melakukan penelitian terhadap Perjanjian SKM pada perbankan ini. Yang pertama adalah Putusan Nomor 0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt. Gugatan dalam perkara tersebut diawali dengan adanya wanprestasi dalam akad Murabahah bil wakalah, disini Bank BRI Syariah bertindak sebagai penggugat dan debitur serta penjaminnya adalah sebagai tergugat I dan tergugat II, gugatan yang diajukan oleh BRI Syariah ke Pengadilan Agama (PA) Purwokerto adalah gugatan wanprestasi. Jaminan yang digunakan dalam akad Murabahah bil wakalah antara kreditur yaitu bank BRI Syariah cabang Purwokerto dengan debitur (tergugat I) adalah sebidang tanah dan bangunan yang merupakan hak milik atas nama tergugat II yang juga merupakan orang tua dari tergugat I. Kreditur dalam hal ini Bank BRI Syariah Cabang Purwokerto menggunakan jaminan hak tanggungan dalam pengikatan akad pembiayaan. Kreditur meminta kepada debitur dan penjamin untuk membuat surat kuasa menjual atas sebidang tanah tersebut, ini lah salah satu bukti bahwa sudah adanya surat kuasa menjual yang sudah ditandatangani di awal perjanjian/akad tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Pada Putusan Nomor 0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt, penggugat dalam hal ini kreditur memasukkan surat kuasa menjual menjadi bukti surat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, yang seringkali juga dibantah oleh tergugat. Hakim dalam perkara tersebut memutuskan bahwa penggugat berhak untuk menjual di muka umum sebidang tanah yang dijamin. Dari kasus tersebut SKM yang ada di awal kredit hanya digunakan untuk memperkuat proses eksekusi kedepannya yaitu pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagai mekanisme utama terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan debitur wanprestasi.

Yang kedua adalah permasalahan antara Bank BRI Syariah Kota Palu dengan nasabah Bank BRI yang bernama Kifran terkait persengketaan gagal bayarnya nasabah tersebut yang mana Hakim Pengadilan Agama Kota Palu memutuskan perkara tersebut sesuai dengan putusan Nomor 510/Pdt.G/2020/PA.Pal yaitu sesuai dengan adanya surat kuasa menjual yang dimiliki oleh Bank BRI Syariah Kota Palu terhadap agunan Nasabah atas nama Kifran yaitu tanah dan bangunan dengan sertifikat SHM No 573 Sebagai jaminan pemberian kredit modal kerja (Murabahah) nasabah yang mana pengadilan memutuskan bahwa Bank BRI Syariah diperbolehkan melakukan penjualan dimuka umum atau melalui pelelangan yang mana hasil penjualan dari lelang dipergunakan untuk melunaskan kewajiban dari nasabah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa Surat Kuasa Menjual yang dimiliki oleh perbankan tidak bisa dipergunakan walaupun sudah mendapatkan persetujuan oleh nasabah di awal perjanjian, artinya putusan pengadilan tetap menyatakan bahwa semua yang menjadi jaminan Hak Tanggungan diperbankan apabila mendapatkan suatu persengketaan wajib dijual melalui pelelangan umum. Tidak adanya peraturan hukum khusus tentang pelaksanaan SKM yang ada pada awal kredit menyulitkan perbankan untuk mengaktifkan SKM tersebut, padahal nasabah sudah bersedia untuk melepas hak nya dengan memberikan kuasa penuh kepada perbankan untuk mengeksekusi agunan Hak Tanggungan Debitur.

Beberapa masalah dan kasus diatas memotifasi penulis untuk meneliti dan menghasilkan analisis mengenai yang pertama bagaimana Perjanjian Surat Kuasa Menjual dalam menjual hak tanggungan agunan nasabah kredit macet pada perbankan dan yang kedua

bagaimanakah akibat hukum Perjanjian Surat Kuasa Menjual dalam menjual hak tanggungan agunan nasabah kredit macet pada perbankan .

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu meneliti sumber-sumber kepustakaan yang relevan dengan topik penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber- sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas. Data-data yang diperoleh kemudian di analisis secara deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendiskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta yang ada dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat mengenai perjanjian surat kuasa menjual dalam menjual hak tanggungan agunan nasabah kredit macet dan bagaimana akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian Surat Kuasa Menjual Tersebut pada Perbankan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Surat Kuasa Menjual Dalam Menjual Hak Tanggungan Agunan Nasabah Kredit Macet Pada Perbankan

Dalam perbankan SKM merupakan suatu dokumen wajib yang harus di tandatangani bersama kedua belah pihak antara Perbankan dan Debitur dalam proses pelaksanaan pencairan Kredit , baik itu kredit pembiayaan , konsumtif dan kebutuhan modal kerja untuk usaha atau kredit usaha rakyat (KUR). Perjanjian SKM harus memenuhi persyaratan hukum dari perbankan.

Dalam perbankan Surat kuasa Menjual harus disetujui oleh bank pemilik kredit dan nasabah atau debitur yang menerima kredit . Biasanya perbankan dan debitur menandatangani Perjanjian atau pernyataan yang isinya tentang Kuasa Menjual pada saat perjanjian kredit ditandatangani oleh kreditur dan debitur. Perjanjian Surat Kuasa Menjual (selanjutnya disingkat SKM) Hak tanggungan merupakan upaya dari pihak perbankan untuk mengamankan objek jaminan Hak Tanggungan sehingga kedepannya perbankan dapat dengan mudah melakukan penjualan jaminan apabila nasabah mengalami gagal bayar atau wanprestasi.

Pada pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Hak Tanggungan sudah mengatur tentang penjualan agunan nasabah kredit macet yang sudah diikat atau diamankan oleh perbankan , yaitu “ jika nasabah gagal bayar , maka sesuai dengan wewenang pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 6”. Pasal tersebut menjelaskan “ jika debitur wanprestasi atau gagal bayar , kreditur atau perbankan memiliki hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁴. “. Berdasarkan dengan apa yang diuraikan oleh 2 (dua) pasal tersebut bahwa cara utama dalam penjualan Jaminan tanggungan nasabah adalah dengan cara penjualan dimuka umum atau pelelangan melalui Instansi Pemerintah yaitu melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara atau Lelang sesuai dengan wilayah objek Hak Tanggungan⁵.

Namun jika kita melihat bahwa pada Undang-Undang Nomor .4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan pada pasal 20 ayat 2 (dua) yang mana menjelaskan " atas kesepakatan Pemberi Hak Tanggungan , Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan

⁴ Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

⁵ Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996

semua pihak. Berdasarkan Undang-Undang tersebut perbankan membuat Perjanjian Surat Kuasa Menjual yang dilakukan pada saat akad kredit bersama dengan nasabah atau debitur. Peraturan perundang-undangan tersebut belum menjelaskan secara detail mengenai proses penjualan hak tanggungan tersebut⁶. Perjanjian Surat Kuasa Menjual pada perbankan juga tidak menjelaskan secara detail tentang kesepakatan harga yang ada hanya kesepakatan tentang siapa yang berwenang menerima kuasa menjual jaminan nasabah dan siapa yang memberikan kuasa untuk menjual jaminan nasabah. Jika mengacu pada peraturan tersebut Perjanjian SKM yang dilakukan Perbankan tidak memiliki kekuatan hukum melaksanakan penjualan Objek Hak Tanggungan.

Perjanjian SKM juga ditanda tangani serentak dengan penandatanganan Perjanjian kredit yang mana kedua dokumen tersebut digunakan untuk pencairan kredit. Biasanya di dalam perjanjian kedua belah pihak menyatakan bahwa , debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk perbuatan-perbuatan yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli. Surat kuasa menjual atau sering juga disebut dengan istilah surat kuasa jual ini, merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu, disetiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah debitur, surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotifasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari apabila debitur wanprestasi atau macet.

Jika ditelaah tentang surat kuasa , tercantum didalam Buku III KUH Perdata mulai dari Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUH Perdata, yang mana dalam pasal 1792 berbunyi “ Penyerahaan kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan pada orang lain yang menerimanya , untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Didasarkan kepada hal tersebut , unsur-unsur pemberian kuasa adalah :

1. Persetujuan
2. Memberi kuasa kepada penerima kuasa
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Sedangkan menurut Subekti mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum. Berdasarkan definisi yang dikemukakan Subekti diatas, maka surat kuasa harus memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdata⁷, yaitu:

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan para pihak
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu, artinya memiliki objek tertentu yang jelas dan tegas
4. Suatu sebab yang halal, artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁸

Pada perbankan biasanya Akta SKM yang dibuat tidak mencerminkan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika dilihat debitur atau nasabah adalah pihak yang cukup terdesak dengan kata lain, pihak yang lemah. Debitur menginginkan suatu pendanaan atau kredit dari pihak perbankan sehingga debitur biasanya menandatangani apa yang menjadi syarat kredit supaya debitur mendapatkan kredit yang dibutuhkan . Jika mengacu kepada

⁶ Pasal 20 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1999, hlm 140-141

⁸ Pasal 1320 KUHPerdata

pendapat dari Prof Purwahid Patrik mengenai Perjanjian SKM yang dilakukan oleh perbankan melanggar dari teori konsensualisme yang mana ia menyampaikan bahwa Perjanjian dianggap sah apabila adanya kesepakatan berkehendak. Jika dilihat Perjanjian SKM yang dilaksanakan oleh perbankan menunjukkan kehendak dari perbankan saja, yang mana SKM yang disepakati hanya bertujuan untuk perbankan mengamankan asset atau jaminan nasabah yang telah diberikan oleh debitur agar kedepannya perbankan dapat melakukan penjualan hak tanggungan dari debitur, sementara kehendak dari debitur tidak diperhatikan karena SKM yang disepakati tidak mencantumkan secara detail tentang penjualan Objek Hak Tanggungan⁹.

Dari berbagai kasus yang ada yang telah mendapatkan putusan pengadilan seperti Putusan pengadilan Agama Purwokerto dengan Nomor 01 tahun 2020 yang mana SKM yang dimiliki oleh Bank BRI syariah hanya digunakan sebagai penguat dalil untuk perbankan syariah melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan lelang. Begitu juga pada putusan pengadilan Agama Kota Palu No. Nomor 510 tahun 2020, yang mana SKM yang dimiliki oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah Kota Palu tidak dapat digunakan dengan berbagai pertimbangan Hakim, sebaliknya menguatkan untuk dilakukan eksekusi lelang atau penjualan dimuka umum.

Akibat Hukum Perjanjian Surat Kuasa Menjual Dalam Menjual Hak Tanggungan Agunan Nasabah Kredit Macet pada Perbankan.

Setiap pelaksanaan suatu perbuatan hukum akan menemukan suatu konsekuensi hukum tersendiri, namun kita harus melihat juga apakah semua perbuatan hukum tersebut dilakukan dengan mekanisme hukum yang sah dan menimbulkan suatu kerugian kepada berbagai pihak. pelaksanaan Penjualan objek hak tanggungan dengan berbagai metode yang dilakukan oleh perbankan baik itu secara penjualan lelang dan penjualan langsung menggunakan SKM, pihak perbankan senantiasa melakukan dengan hati-hati dan selalu mengutamakan mediasi dan mencari solusi agar eksekusi hak tanggungan adalah opsi terakhir apabila tidak tercapai suatu kesepakatan antara pihak perbankan dan debitur.

Pelaksanaan SKM pada perbankan haruslah dibuat dengan memenuhi ketentuan 1795 KUHPerdara, yaitu diberikan oleh pemberi kuasa (debitur) kepada penerima kuasa (Perbankan) secara sah. Jika surat kuasa tidak sesuai dengan aturan tersebut (tanpa persetujuan atau melebihi wewenang), maka tindakan jual beli hak tanggungan dapat dianggap batal demi hukum. Berdasarkan peraturan mengenai hak tanggungan yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, perbankan selaku pemegang hak Jaminan memiliki hak menjual Jaminan Nasabah melalui pelelangan, namun jika Surat Kuasa Menjual yang digunakan maka perbankan dapat menjual langsung tanpa melalui pelelangan, asalkan sesuai kesepakatan. Penggunaan surat kuasa menjual (SKM) selalu menimbulkan persoalan, terutama jika pihak debitur merasa dirugikan atau tidak dilibatkan.

Dampak hukum lainnya adalah penggunaan SKM dapat disalahgunakan oleh kreditur untuk menjual objek dengan harga yang lebih rendah daripada nilai pasarnya, sehingga merugikan debitur. hal ini menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Dampak hukum yang terjadi apabila tidak adanya prinsip kehati-hatian oleh pihak perbankan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan metode SKM. Perbankan menilai penjualan dengan metode SKM yang ada selalu menimbulkan gugatan hukum dari pihak debitur dan memiliki celah hukum yang mengakibatkan batalnya eksekusi yang dilakukan. Misalnya gugatan debitur terhadap harga jual,

⁹ Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, (semarang, Undiv, 1986) hlm. 44

pemberitahuan pelaksanaan eksekusi , dan menilai perbankan tidak pernah mempublikasikan terhadap harga jual agunan hak tanggungan kepada public.

Jika dilihat dari kasus yang ada , Putusan Nomor0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt. Gugatan dalam perkara tersebut diawali dengan adanya wanprestasi dalam akad Murobahah bil wakalah , yang mana Pihak Bank BRI syariah Cabang Purwokerto dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan menggunakan SKM , harus membuat SKM terbaru agar perbankan dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan nasabah wanprestasi , setelah dilakukan penjualan , pemilik hak tanggungan melakukan gugatan dan hasilnya sesuai putusan tersebut SKM dari Bank BRI syariah cabang purwokerto tidak sah atau dibatalkan berdasarkan hukum yang mengatur dan dianggap tidak ada perikatan, namun Penjualan Objek tersebut harus dilaksanakan dengan Pelelangan atau penjualan secara umum yang mana SKM yang pada awal akad digunakan sebagai dalil penguat untuk perbankan melakukan penjualan dimuka umum atau pelelangan. Dampak hukum yang terjadi apabila perbankan nekad melaksanakan eksekusi dengan perjanjian SKM adalah pembatalan perjanjian SKM tersebut yang mengakibatkann banyaknya waktu yang terbuang dan kerugian materil karena pelaksanaan eksekusi wajib menggunakan eksekusi lelang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan SKM juga tidak didukung dengan praktisi dan materil hukum yang ada di Negara republic Indonesia . sehingga jika terjadi gugatan di pengadilan banyak putusan pengadilan yang selalu berpihak kepada debitur, padahal debitur adalah pihak yang wanprestasi dan merugikan perbankan, sehingga penjualan SKM tersebut dapat dibatalkan dan memberikan putusan tambahan terkait ganti rugi yang harus dikeluarkan oleh pihak perbankan. Padahal SKM sangat memberikan dampak yang baik karena dengan pelaksanaan SKM perbankan dapat dengan mudah menjual agunan hak tanggungan tersebut secara efektif dan efisien.

Dikarenakan banyaknya persoalan hukum yang terjadi apabila perbankan tetap melaksanakan SKM , perbankan cenderung menjadikan SKM yang disepakati di awal sebagai dokumen asesoris dan tambahan untuk memperkuat langkah pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Perbankan juga selalu melakukan pembuatan SKM yang baru apabila debitur cukup kooperatif dan menyerahkan sepenuhnya kepada pihak perbankan untuk melakukan penjualan Hak Tanggungan mereka kepada pembeli atau Investor. Karena berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan tentang jaminan kebendaan yang menyatakan penjualan hak tanggungan harus menggunakan lelang umum dan juga penjualan dibawah tangan yang mana pelaksanaan penjualan tersebut menurut penulis memberikan kerancuan karena tidak dijelaskan secara terinci tentang metode penjualan tersebut apakah dapat menggunakan SKM yang ada pada awal kredit atau perbankan wajib menggunakan SKM yang baru.

Penggunaan SKM yang baru menimbulkan kesulitan bagi pihak perbankan apabila menemukan nasabah yang tidak kooperatif dan cenderung menghindar. Kesulitan mencari nasabah dan apabila bertemu dalam suatu mediasi nasabah atau debitur tidak ada itikad menyelesaikan permasalahan kredit macet mereka. Apabila perbankan sudah mendapatkan suatu SKM yang baru dari debitur biasanya akan timbul suatu masalah yang baru seperti permasalahan tidak adanya transparansi harga karena penjualan dilakukan dibawah tangan asalkan dapat melunaskan utang debitur tersebut. Hal ini memberikan keberatan dari debitur karena debitur tidak diberikan informasi terkait harga jual dan sisa penjualan dari pihak perbankan , karena SKM yang baru dibuat kembali biasanya debitur memberikan kuasa menjual kepada petugas atau yang mewakili perbankan.

4. KESIMPULAN

Perjanjian SKM yang ada pada Perbankan tidak dapat dijadikan dasar atau acuan oleh perbankan dalam melakukan penjualan hak tanggungan nasabah kredit macet. dikarenakan Perjanjian SKM tidak didukung oleh aturan-aturan yang cukup jelas dalam pelaksanaannya belum lagi pelaksanaan Perjanjian SKM Bertentangan dengan dengan teori perjanjian yang mana didalam teori perjanjian harus diperhatikan suatu kehendak, mufakat , kemampuan , keinginan para pihak dan tujuan yang baik. Perjanjian SKM juga berseberangan dengan syarat sah perjanjian yang dikemukakan oleh pendapat ahli dan juga berseberangan atau tidak harmonis dengan aturan KUHperdata yang dinyatakan dalam pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian SKM tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan bukanlah suatu acuan dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan.

Perjanjian Surat Kuasa Menjual yang ada pada perbankan tidak akan memberikan dampak hukum terhadap perbankan apabila perjanjian SKM tersebut hanya digunakan untuk memperkuat dalil penjualan dimuka umum melalui mekanisme lelang terhadap agunan nasabah kredit macet. Sebaliknya untuk debitur dengan adanya SKM tersebut apabila debitur wanpresatsi maka debitur wajib menerima apabila perbankan melakukan eksekusi hak tanggungan dengan mekanisme lelang sesuai dengan prosedur hukum yang ada . namun apabila perbankan tetap menggunakan SKM yang ada untuk melakukan penjualan langsung dibawah tangan yang mana hasil penjualan digunakan untuk pelunasan utang debitur , maka hal tersebut dapat menimbulkan beberapa akibat hukum seperti , batal atau tidak sahnya penjualan agunan.

REFERENSI

Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia*.

Hidup Nasional, Perjuangan. “Kepastian Hukum tentang Pelaksanaan Surat Kuasa Menjual dalam Eksekusi Objek Jaminan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 10 tentang Perbankan.” Tesis Magister Hukum, Universitas Hukum Pharayangan, 2018.

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)*.

Indonesia. *Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Prayoga, Harry Dwicha. “Penggunaan Surat Kuasa Menjual pada Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan.” Tesis Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2022.

Rahardjo, Satjipto. *Teori dan Praktik Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2003.

Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo, 2000.

Soebekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Alumni, 2000.

Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 1997.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia, 1982.