

## Aspek yuridis surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang gugur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah

Heribertus Marwoto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20268688&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Dalam perjanjian kerja sama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah antara debitur dengan bank biasanya selalu diatur mengenai klausul Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan yang merupakan jaminan kredit dari debitur kepada bank atas rumah yang dibeli debitur dari pengembang yang merupakan agunan kredit pemilikan rumah pada bank, selama sertipikat atas rumah di maksud belum selesai dibalik nama ke atas nama debitur dan belum dipasang hak tanggungan. Pengaturan dan pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara nasabah debitur dengan bank dilakukan dengan penandatanganan akta pemberian hak tanggungan dan perjanjian kredit tanpa disampaikan kepada nasabah debitur perihal agunan kredit berupa sertipikat atas rumah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan setempat.

Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada kreditor kemudian sertipikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan apabila di dalam akta pemberiana hak tanggungan tidak tercantum janji, sedangkan apabila didalam pemberian Hak Tanggungan tercantum janji maka sertipikat atas tanah diserahkan kepada pemegang Haka tanggungan atau kuasanya berdasarka janji itu.

Sedangkan proses pengurusan sertipikat tanah tersebut ternyata membutuhkan waktu yang cukup relatif lama melebihi waktu yang diberikan dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Nasabah debitur menolak tandatangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ulang karena merasa bukan kesalahannya. Pada akhirnya penolakan dari nasabah debitur tersebut menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penjualan atas rumah yang diajukan bank dalam gugatan dari Pengadilan Negeri. Permasalahan yang timbul tersebut adalah merupakan dampak atau akibat dari gugurnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.