

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERBANKAN**

TESIS



OLEH :

**NAMA MAHASISWA : HARRY DWICHA PRAYOGA, S.H.
NO. POKOK MAHASISWA : 18921015**

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022

HALAMAN JUDUL

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERBANKAN**

TESIS



OLEH :

**NAMA MAHASISWA : HARRY DWICHA PRAYOGA, S.H.
NO. POKOK MAHASISWA : 18921015**

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN
YANG SUDAH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT PERBANKAN**

TESIS



OLEH :

NAMA : HARRY DWICHA PRAYOGA., S.H

NIM : 18921015

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari Jum'at, 30 September 2022**

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022



**PENGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN
YANG SUDAH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT PERBANKAN**

Oleh :

NAMA : HARRY DWICHA PRAYOGA., S.H

NIM : 18921015

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Dan dinyatakan LULUS pada Jum'at, 30 September 2022
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta, 19 Oct 2022

Pembimbing 2

Pandan Nurwulan, S.H., M.H.

Yogyakarta, 17 Oct 2022

Anggota Penguji

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta, 24 Oct 2022

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

MOTTO

“Salah satu pengkerdilan terkejam dalam hidup adalah
membiarkan fikiran yang cemerlang menjadi budak bagi tubuh yang malas
yang mendahulukan istirahat sebelum lelah “

(Prof. Dr. H. Abdul Malik Karim Amrullah)

~ Ulah Medal Sila Upama Ka Panch ~

~ Kudu Asih Ka Jalma Anu Mikamewa Ka Maneh ~

(Pangersah Guru Almarhum K.H Ahmad Shohibulwafa Tadjul Arifin)

Persembahan

Tesis ini penulis persembahkan teruntuk :
Madrasah sekaligus Guru pertama dan terbaikkku dalam hidup
Papa juara satu seluruh dunia

**PERNYATAAN ORISINALITAS
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Harry Dwicha Prayoga, S.H.
No. Mahasiswa : 18921015

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis yang berjudul :

**“PENGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUPAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERBANKAN”**

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya nyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik maupun sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Pihak Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat rohani jasmani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Yogyakarta, 19 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan

Harry Dwicha Prayoga, S.H



KATA PENGANTAR

Dengan mengucap dan memanjatkan Puji serta Syukur Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala Rahmat dan Karunia-Nya pada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “PENGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Selama penulis menjalani masa studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, terlebih khusus lagi dalam proses menyelesaikan penyusunan tesis ini, penulis mendapat banyak sekali bantuan dan dukungan yang tak terhingga dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa syukur dan hormat serta ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, Drs., selaku Dosen Pembimbing Bidang Akademik, atas kemurahan, kebaikan dan bantuannya dalam memberikan ilmu, saran dan kritik yang membangun sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan;
3. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Bidang Praktisi, atas kebaikan dan dukungan serta bantuannya dalam memberikan

ilmu, saran dan kritik yang membangun sehingga tesis ini dapat terselesaikan;

4. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis;
5. Seluruh Staf dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas bantuannya kepada penulis selama ini;
6. Mama, Papa, Nenek, Ayuk ka, dan Iyung keciak ku yang tiada lelah dan henti-hentinya berdo'a, memberikan fasilitas, semangat, serta dukungan moral dan materiil kepada penulis yang tak terhingga agar penulis bisa berkembang dan bermanfaat;
7. Hj. Siti Khodijah (Mamah Otin) selaku pembina, pengasuh dan sekaligus ibu di Asrama Putra ketika penulis belajar amaliyah ilmiah di PonPes Suryalaya Tasikmalaya, terimakasih atas bimbingan, bekal dan nasihat serta wejangan penyejuk buat penulis;
8. Teman hidup sholehahku Raudhatul Fitri dan anakku Rasyad Khalifah Muttaqin, terimakasih untuk selalu semangat memberi dukungan dan do'anya kepada penulis;
9. Makwo (Ayu Hapsari Mufty), David Iben, Iksan Daeng, Sahlan Albone, cak Sidik serta Mulya dan teman-teman takmir al-azhar sewaktu S1 yang selalu menjadi tempat bergurau, sharing dan diskusi hingga kritik yang membangun.

10. Herwan Julianda, S.E, kawan seperjuangan penulis Ketika masih berkarir di BRI Kanca Manna, terimakasih atas support dan dukungan serta bantuannya selama penulis mengerjakan tugas akhir.
11. Dedi Betet, Hengki Balok, Dang Ayi, Mamek Tedok, Yadi Colok, Iwan Donga dan Dang Yok Koyok (Tim Pecah Kuah).
12. Teman-teman seangkatan Magister Kenotariatan Angkatan IX yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala do'a, dukungan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dan menjadi ladang amal yang tak pernah putus dari Allah SWT. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat khususnya untuk diri penulis sendiri, dan pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 19 Agustus 2022
Penulis

Harry Dwicha Prayoga, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I	
PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Orisinalitas Penelitian	16
E. Teori dan Doktrin	20
F. Metode Penelitian	27
G. Sitematika Penulisan	30
BAB II	
TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERJANJIAN, KUASA DAN HUKUM JAMINAN KEBENDAAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pada Umumnya	32
1. Unsur-unsur Perjanjian	37
2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	41
3. Asas-asas Hukum Perjanjian	49
B. Tinjauan Umum Tentang Kuasa	54
1. Pengertian Tentang Kuasa	54
2. Jenis Pemberian Kuasa	58
3. Bentuk Pemberian Kuasa	62
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	64
1. Pengertian Hukum Jaminan	64
2. Fungsi Perjanjian Jaminan	67
3. Lembaga Jaminan Kebendaan	70

BAB III

PENGGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBYEK JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

- A. Surat Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Eksekusi Terhadap Jaminan Yang Sudah DibeKani Hak Tanggungan Dalam Menjamin Kepastian Atas Terpenuhnya Piutang Kredeitur 80
- B. Akibat Hukum Penggunaan Sura Kuasa Menjual Terhadap Obyek Jaminan Yang Sudah DibeKani Hak Tanggungan bagi Kreditor (Perbankan) 90

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan 99
- B. Saran 100

DAFTAR PUSTAKA 102

LAMPIRAN 108

Abstract

This Thesis examines the use of the Power of Attorney to Sell against the object of guarantees burdened by dependent rights in banking credit agreements. Thus, the author is interested in examining more deeply theoretically related to the imminent legal consequences. Therefore, the author divides the subject matter into 2 (two) parts. ,First, Whether the use of the Power of Attorney selling against the object of Jaminant that has been burdened with Dependent Rights can be used as an alternative execution in ensuring certainty of the fullness of receivables Kreditur related to debt-receivables agreements in banking credit. Second What are the legal consequences of using the Power of Attorney to Sell against the object of Jaminant that has been burdened with Dependent Rights in the debt-receivables agreement for Kreditur (banking). In this study, the method used uses the Normative research method through a Conceptual Approach and Legislation (Statue Approach) to be analyzed juridically. Then the results of the study showed that: First, the Power of Attorney to Sell cannot be used as an alternative execution on the object of the Dependent Rights Guarantee, because the object of the Guarantee that has been burdened by the Dependent Right will be subject to Law No. 4 of 1996 concerning Dependent Rights to Land and Objects Related to Land. Second, the legal consequences arising from the use of the Power of Attorney to Sell are not binding, meaning that according to the provisions of article 1320 paragraph 4 concerning "lawful causes" the objective conditions of using the Power of Attorney to Sell are not met and the legal consequences are null and void.

Keywords : Debt-receivables (credit) Promise, Power of Attorney to Sell, Guarantee.

Abstrak

Tesis ini meneliti tentang penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang di bebani Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan. Dengan demikian, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam secara teoritis terkait dengan akibat hukum yang akan terjadi. Oleh sebab itu, penulis membagi pokok permasalahan tersebut menjadi 2 (dua) bagian. Pertama, Apakah penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek Jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai alternatif eksekusi dalam menjamin kepastian atas terpenuhinya piutang Kreditur terkait dengan perjanjian utang-piutang dalam kredit perbankan. Kedua, Bagaimanakah akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek Jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditur (perbankan). Pada penelitian ini metode yang digunakan menggunakan metode penelitian Normatif dengan melalui pendekatan secara Konseptual (Conceptual Approach) dan Perundang-undangan (Statue Approach) hingga di analisa secara Yuridis. Kemudian hasil dari penelitian menunjukkan bahwa : Pertama, Surat Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan sebagai alternatif eksekusi pada obyek Jaminan Hak Tanggungan, karena obyek Jaminan yang sudah dibebani oleh Hak Tanggungan maka akan tuduk kepada Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Kedua, akibat hukum yang ditimbulkan dari penggunaan Surat Kuasa Menjual tersebut tidak mengikat, artinya menurut ketentuan dari pasal 1320 ayat 4 tentang “sebab yang halal” maka syarat obyektif dari penggunaan Surat Kuasa Menjual tersebut tidak terpenuhi dan akibat hukumnya batal demi hukum.

Kata-Kata Kunci : Penjanjiaan Utang-piutang (kredit), Surat Kuasa Menjual, Jaminan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi merupakan sebagai wujud dari pembangunan nasional yang mengacu kepada salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945. Untuk mewujudkan sebuah pembangunan nasional yang berkelanjutan serta berkesinambungan maka peran pelaku usaha memiliki andil yang cukup besar. Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya tidak selalu berkuat dengan manajemen usaha yang baik dan teknik pemasaran yang mumpuni saja, akan tetapi dalam memulai suatu usaha para pelaku usaha harus memiliki pondasi keuangan yang cukup kuat dan memadai sehingga dapat menciptakan kegiatan usaha yang tidak mudah goyah, berkelanjutan serta berkesinambungan seperti amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945.

Modal dalam dunia usaha merupakan kunci utama dalam membangun sebuah usaha, tanpa adanya modal awal untuk mewujudkan usaha yang berkelanjutan maka akan sangat susah untuk terwujud, maka tak ayal para pengusaha sangat membutuhkan fasilitas modal dalam jumlah yang tidak sedikit agar roda usaha tetap terus berjalan. Bagi pelaku usaha yang memiliki modal yang terbatas untuk dapat mengembangkan usaha atau yang baru akan memulai suatu usaha pada umumnya harus didukung dengan dana dari pihak luar, sedangkan modal milik sendiri menempati prosentasi relative kecil, untuk itu diperlukan lembaga terkait lainnya dalam memberikan fasilitas modal kepada para pelaku usaha.

Dunia perbankan merupakan seakan-akan menjadi jawaban dari kebutuhan dari para pelaku usaha. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sudah dipersiapkan kegunaannya untuk menggiring dan mewujudkan kegiatan usaha sesuai dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945. Lembaga perbankan memegang peranan penting dalam perekonomian selaku lembaga yang membantu pemerintah dalam rangka meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi suatu negara. Bank merupakan jembatan untuk mengatasi masalah finansial, salah satunya untuk memberikan pembiayaan berupa modal yang diberikan oleh pihak Bank kepada pelaku usaha. Bank merupakan suatu Lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki dana dengan pihak yang memerlukan modal. dari penjelasan tersebut dapat di artikan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Lebih lanjut definisi Bank dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, menyatakan bahwa:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak¹

Jika dicermati dalam pasal diatas dapat diketahui bahwa salah satu fungsi utama perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya

¹ Lihat Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

dalam bentuk kredit, oleh karena itu salah satu sentral usaha Bank itu sendiri yaitu memberikan fasilitas kredit². Try Widianto lebih ringkas menjelaskan bahwa Bank diartikan memiliki dwifungsi yakni menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan (*Funding*) dan menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit (*Lending*)³.

Sejalan dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, maka salah satu kegiatan usaha sebuah Bank yang merupakan fungsi dari Bank itu sendiri yakni memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat maupun pelaku usaha yang membutuhkan dana/modal untuk membiayai dan membangun usaha. Penyaluran kredit merupakan salah satu dari jenis usaha yang mendominasi terdapat pada Bank sebagaimana fungsinya sebagai Lembaga Intermediasi itu sendiri. Selain untuk memberikan dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit yang di berikan, kredit yang diberikan oleh Bank juga bertujuan untuk menghasilkan laba bagi perusahaan. Hasil dari laba tersebut merupakan berasal dari provisi dan selisih bunga pendapatan dari hasil pemberian kredit dan merupakan salah satu sumber penghasilan utama pendapatan Bank itu sendiri. Dalam prinsip ilmu management modern, suatu badan usaha yang dianggap sukses dalam kontemplasi perekonomian dan perdagangan adalah badan usaha yang dapat secara optimal memanfaatkan dana permodalan dari sumber luar, dimana bagi perusahaan industri maupun perdagangan modal usaha yang terbesar berasal dari kucuran dana atau kredit yang

² Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2013), hlm. 2

³ Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2001), hlm. 1

diberikan oleh pihak Bank kepada pengusaha itu sendiri yang persentasenya bisa mencakup sampai dengan 20% untuk membiaya roda usaha⁴.

Sebelum dikenal dengan istilah kredit dalam dunia modern seperti sekarang ini, dahulu istilah kredit berasal dari Bahasa romawi yaitu *Credere* yang artinya kepercayaan⁵. Apabila dikaitkan dengan Bank maka Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uangnya kepada Debitur selaku nasabah, karena Debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan⁶. Dalam memberikan fasilitas kredit maka Bank harus menggunakan teknik analisis yang mumpuni agar kredit-kredit yang diberikan oleh Bank tidak menimbulkan masalah sehingga terhindar dari kredit yang tidak berkualitas dan menjadi kredit yang bermasalah dikemudian hari. Bila kredit-kredit yang diberikan oleh Bank banyak yang mengalami masalah maka sudah barang tentu kedepannya akan melumpuhkan kemampuan Bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap nasabah yang mempercayakan dananya yang disimpan dan dikelola oleh bank. Dalam hal ini maka Bank harus memiliki prinsip kehati-hatian, sesuai dengan pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang menyatakan bahwa:

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian⁷.

⁴ Muchdarsyah Sinungan, *Management Dana Bank*, (Jakarta: Bumi Aksara 1993), hlm. 84

⁵ Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Edisi 3, (Yogyakarta: Penerbit BPF 1993), hlm. 9

⁶ Sidharta P. Soerjadi, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, (Bandung: BPHN Binacipta, 1987), hlm. 11

⁷ Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Sedangkan menurut pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau Itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan⁸.

Kegiatan usaha perbankan dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah merupakan salah satu kegiatan usaha yang utama sehingga pendapatan dari kredit tersebut berupa bunga kredit yang dihasilkan merupakan salah satu pendapatan yang paling besar dibandingkan dengan pendapatan-pendapatan jasa lainnya seperti *Fee Based Income* dan jasa-jasa lainnya. Oleh karena itu dalam penyaluran kredit harus dilakukan prinsip kehati-hatian melalui analisa akurat yang mendalam, penyaluran dana yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat, dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap⁹.

Bentuk dari Analisa yang dilakukan oleh pihak Bank itu sendiri terkait dengan pemberian kredit yaitu dengan menggunakan ketentuan prinsip 5C atau *'The five C's Principle of credit Analysis'*¹⁰. Adapun Prinsip 5C yang dikenal dalam dunia perbankan selama ini yakni meliputi:

⁸ Lihat Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁹ Willy Putra dan Haryati Widjaja, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Semarang)" *Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 3, february 2018, hlm. 82

¹⁰ Sentosa Sembiring, "Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan", *Gloria Juris*, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007, hlm. 25

1. Character/ Kepribadian
2. Capacity/ Kemampuan
3. Capital/ Modal yang dimiliki
4. Colateral/ Jaminan
5. Condition of Economic/ Keadaan ekonomi setempat.

Prinsip 5C atau *The Five C's Principle of Credit Analysis* merupakan implementasi dari ketentuan kehati-hatian yang mana Bank berkewajiban untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank. Sebagaimana dijelaskan pada pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Penyedia informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi Bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Apabila informasi tersebut telah dilaksanakan maka Bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa Bank benar-benar memiliki tanggung jawab dengan nasabahnya. Hal ini sangat relevan dengan konsep hubungan antara Bank dengan nasabahnya yang bukan hanya sekedar hubungan antar debitur melainkan hubungan kepercayaan¹¹.

Dalam memberikan kredit, kreditur sebagai penyedia fasilitas kredit lebih mendalam memfokuskan kepada jaminan atau *Collateral* yang terdapat pada prinsip 5C. Bank selaku Kreditur tentu akan meminta jaminan sebagai bentuk kehati-hatian

¹¹ Penjelasan Pasal 29 ayat 4 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

agar menjamin kredit yang diberikan oleh Bank tidak disalahgunakan sehingga nasabah sebagai penerima fasilitas kredit akan lebih hati-hati dan lebih bijaksana dalam menggunakan fasilitas kredit agar tidak malfungsi kredit yang bersifat konsumtif.

Pada dasarnya, sebelum masuk ke tahap prinsip 5C yakni *Colleteral/jaminan*, kedua belah pihak terlebih dahulu mengikatkan diri dalam perjanjian kebendaan. Adapun perjanjian kebendaan ini dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni perjanjian Pokok dan perjanjian *Accessoir* ataupun perjanjian ikutan. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Lembaga perbankan atau Lembaga keuangan non bank. *Rutten* berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welkezeftandigeen redder van bestaan recht*). Adapun contohnya yakni, perjanjian kredit/ utang-piutang antara Bank sebagai pihak kreditur dan nasabah/ pelaku usaha sebagai pihak debitur. Sementara perjanjian *accessoir*/ perjanjian ikutan adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Adapun contohnya dari perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi sifat dari perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yakni mengikuti perjanjian pokoknya¹².

Agar terjaminnya kepastian hukum antara kedua belah pihak antara kreditur dan debitur maka Notaris/PPAT berperan aktif sebagai pejabat yang berwenang

¹² Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Prenadamedia Group 2016), hlm. 90

dalam membuat akta tersebut. Setelah akta notaris atas perjanjian kredit tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, maka dalam hal ini munculah suatu akta baru yang lahir dari akta perjanjian kredit tersebut. Akta lain yang mengikuti adanya akta perjanjian kredit ini diharuskan untuk dibuat dalam akta autentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang Selanjutnya Disebut Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pada pasal 1 angka 4 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan PPAT dalam membuat akta untuk menjamin kepastian hukum tertuang dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan/APHT. Setelah akta tersebut diterbitkan maka kemudian didaftarkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diterbitkan SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) sehingga dalam hal ini kreditur telah menjadi pemegang Hak Tanggungan yang sah.

Terlepas dari peran Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang sebagai pembuat akta autentik, potensi akan resiko kredit sering terjadi dalam usaha perbankan pada umumnya, salah satunya adalah resiko kredit macet atau dalam dunia perbankan disebut sebagai *Non Performing Loan* (NPL). Apabila resiko ini tidak diantisipasi dengan baik, maka jumlah kredit yang bermasalah akan meningkat, sehingga jumlah peningkatan NPL tersebut akan mempengaruhi

Kesehatan Bank itu sendiri¹³. Bank harus mencermati dan mengevaluasi pertumbuhan kredit secara berkala dan berkesinambungan untuk menjaga kualitas kreditnya tetap aman.

Pada setiap pemberian kredit Bank selaku Kreditur dan Nasabah/ Debitur lazimnya memperjanjikan berbagai hal seperti yang tertuang dalam pengikatan kredit yang di kenal dengan Surat Pengakuan Hutang yang isinya memuat jangka waktu pemberian fasilitas, kewajiban pembayaran kembali disertai dengan jadwal atau rencana pembayaran angsuran pokok dan bunga (*Schedule of Repayment*) dan lain-lain atas kewajiban para pihak yang harus dipahami. Apabila dalam perkembangannya setelah dilakukan realisasi dan dimonitoring oleh pihak kreditur secara berkala dan debitur terlihat melalui tanda-tanda sebagai berikut¹⁴:

1. Mulai menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga;
2. Menggunakan kredit yang menyimpang dari pada tujuan penggunaan;
3. Menyampaikan laporan keuangan hasil rekayasa;
4. Mengalami problem internal, yang timbul antara lain karena campur tangan pemilik dalam memutus pemberian kredit secara berlebihan, dan lain sebagainya.

Hal tersebut diatas merupakan indikasi dari kredit yang bersangkutan mulai menghadapi masalah, oleh karena itu dengan mengetahui perkembangan lebih awal mutu kredit yang diberikan pada Debitur secara berkala dan berkelanjutan, maka

¹³ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cetakan ke 1, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm 11

¹⁴ Indrawati Soewarsol, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Jakarta: Institut Banlur Indonesia, 2002), hlm. 131

Bank selaku Kreditur dapat mengambil keputusan dan mempersiapkan tindakan yang akan dilakukan, mulai dengan melakukan pendekatan secara persuasif yakni berkunjung ke kediaman atau ketempat usaha Debitur , berkomunikasi 2 arah dan memberikan solusi-solusi pemecahan yang tepat dan sesuai.

Pada prakteknya, realisasi kredit diiringi dengan pengikatan jaminan berupa Tanah atau benda tidak bergerak, maka akan diterbitkan APHT oleh Notaris/PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan setempat sehingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini merupakan bentuk kehati-hatian dari Kreditur untuk mencegah terjadinya kredit macet sehingga Bank selaku Kreditur akan cepat memperoleh pengembalian dana yang di berikan kepada Debitur, karena Bank cukup dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah-irah "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA* ", dan langsung dapat mengajukan permohonan eksekusinya kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana tanah atau obyek jaminan tersebut berkedudukan. Hal tersebut merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh Pihak Bank dalam menyelesaikan kredit macet.

Dalam menyelesaikan kredit macet, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pasal 20 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

1. Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
 - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-Kreditur lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan¹⁵.

Lebih rinci lagi penjelasan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pasal 20 ayat 1 (satu) menjelaskan bahwa:

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan¹⁶.

Dapat ditafsirkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan yang harus dibayarkan dari hasil lelang Hak Tanggungan maksimal sehingga kelebihan dari hasil pelelangan tersebut dapat dikembalikan kembali ke pada Debitor.

Disisi lain, Bank memiliki Standar Operasional Pekerjaan (SOP) agar terjaminnya kualitas kredit yang baik dengan menekankan prinsip kehati-hatian

¹⁵ Lihat Pasal 20 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁶ Pejelasan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

maka, dalam menerima suatu jaminan pihak Bank terlebih dahulu mempertimbangkan 2 aspek, yaitu:

1. *Marketable*, artinya pada saat kredit macet sehingga diharuskan untuk dilakukan proses eksekusi maka, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh utang Debitur .
2. *Secured*, artinya benda jaminan kredit dapat dikat secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi maka, Bank mempunyai kekuatan hukum secara yuridis formal untuk melakukan Tindakan eksekusi¹⁷.

Tidak hanya itu, Bank sendiri sangat cermat dan teliti dalam menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut demi mencegahnya masalah kemudian hari. Adapun salah satu nya, bentuk dari prinsip kehati-hatian tersebut yakni dengan membuat dan menyertakan Surat Kuasa Menjual pada saat proses realisasi kredit akan di cairkan. Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat oleh pihak Kreditur dengan asumsi agar terjaminnya kualitas kredit yang baik sehingga Debitur beranggapan apabila wanprestasi maka jaminan milik Debitur sewaktu-waktu dapat jual oleh pihak Kreditur untuk menutupi utang itu sendiri. Hal ini sebagai bentuk langkah awal bagi Kreditur untuk melakukan tindakan pencegahan apabila dikemudian hari pihak Debitur mengalami gagal bayar sehingga kredit menjadi macet. Sejalan dengan itu Instruksi Kementrian dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hal ini

¹⁷ Irma Devita Permatasari, *Kiat-kita Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2014), hlm. 19

bertentangan dengan kebijakan yang dibuat oleh pihak Bank itu sendiri. Penulis menemukan bahwa terdapat Bank yang masih menggunakan Surat Kuasa Menjual walaupun Jaminannya sudah dijamin di Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan. Bahwa, dengan adanya Surat Kuasa Menjual maka memudahkan untuk melakukan tindakan secara mudah dan cepat tanpa proses berbelit-belit yang memakan waktu dan biaya. Bagi pihak Bank itu sendiri dengan adanya Surat Kuasa Menjual dapat dijadikan sebagai alternatif pemecahan masalah terhadap kredit macet dan memudahkan untuk melakukan tindakan secara mudah dan cepat¹⁸ sehingga dapat terhindar dari prosedur yang terlalu berbelit-belit, memakan biaya dan waktu yang relatif tidak singkat. Dari data yang penulis dapat, penulis pengutip isi dari Surat Kuasa Menjual tersebut yaitu :

“Khusus, menjual secara dibawah tangan maupun didepan umum terhadap benda milik pemberi kuasa yang diserahkan kepada penerima kuasa sebagai agunan”

“untuk keperluan tersebut, melakukan pemasangan iklan/pengumuman, melakukan negosiasi harga dengan calon pembeli, menghadap kepejabat yang berwenang, memberi keterangan-keterangan menetapkan harga penjualan, memberi dan membuat kwitansi/tanda penerimaan pembayaran, menandatangani/mengajukan segala surat-surat yang diperlukan untuk telaksananya penjualan tersebut.

Dengan ditetapkannya klausula tersebut, maka pihak Bank selaku Kreditur atas jaminan yang dijamin sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok yakni perjanjian kredit, maka penulis melihat adanya ketimpangan yang sangat signifikan apabila serta-merta pihak Bank selaku kreditur melakukan

¹⁸ Muhammad Edo Afian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukadaji Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum, Vol III, No. 02, Oktober 2016, hlm. 11

eksekusi secara langsung untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan.

Bila melihat ketentuan pasal 20 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang. Artinya jika menjual secara dibawah tangan, melakukan negoisasi harga dengan calon pembeli seperti yang tertulis pada isi klausul Surat Kuasa Menjual tersebut diatas tidak dapat dibenarkan, terlebih tanpa adanya kesepakatan dan persetujuan dari pihak Debitur apabila nilai jaminan yang dijual bernilai dibawah standar pasar sehingga hanya cukup untuk menutup kekurangan/ hutang dari Debitur saja.

Melihat dinamika tersebut diatas, maka penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti lebih dalam secara akademik (teoritis) terkait dengan ketentuan dan aturan eksekusi jaminan pada praktek utang-piutang/ kredit perbankan.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai alternatif eksekusi dalam menjamin kepastian atas terpenuhinya piutang kreditur terkait dengan perjanjian utang-piutang dalam kredit perbankan?
2. Bagaimanakah akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan)?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan seperti yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penggunaan surat kuasa menjual terhadap obyek jaminan yang dijamin di Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan sebagai alternatif eksekusi serta batas-batasan dan akibat hukum yang ditimbulkan dari pelaksanaan eksekusi berdasarkan surat kuasa menjual.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan terkait penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap jaminan yang sudah di bebani Hak Tanggungan atas perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan).

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai “PENGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN YANG SUDAH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN” peneliti menemukan beberapa hasil yang telah dipublikasikan, meskipun dengan demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam penelitian hukum yang paling mendekati penelitian yang dilakukan penulis. Adapun penelitian tersebut diantaranya adalah:

No	Nama	Perbandingan Penelitian
1.	Imam Khanafi Ridhwan/ Universitas Islam Indonesia/ 2006	<p>Tesis dengan judul <i>Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Penjualan Dibawah Tangan</i>, dalam penelitian ini penulis tersebut merumuskan beberapa masalah diantaranya sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana tatacara eksekusi hak tanggungan dibawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? 2. Bagaimana peranan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dalam kredit perbankan pada saat terjadi kredit macet? <p>Penelitian ini merupakan penelitian Normatif, dimana pada penelitiannya berpegang pada aturan terkait Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, pada penelitian ini peneliti memaparkan secara sistematis mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UUHT. Setelah di jelaskan secara sistematis</p>

		<p>penulis pada tesis ini lebih lanjut memaparkan peranan eksekusi terhadap jaminan dengan cara menjual jaminan tersebut secara dibawah tangan.</p>
2.	<p>Hariyanto/ Universtias Gadjah Mada/ 2017</p>	<p>Tesis dengan judul <i>Analisis Terhadap Praktek Pembuatan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan Dalam Menjamin Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro di PT Bank X Kantor Cabang Surakarta</i>, dalam penelitian ini penulis tersebut merumuskan beberapa masalah diantaranya sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apa yang menjadi latar belakang pembuatan surat kuasa menjual dibawah tangan dalam perjanjian kredit (KUR) kredit usaha rakyat di PT Bank X Kantor Cabang Surakarta? 2. Bagaimana keabsahan surat kuasa menjual dibawah tangan dalam menjamin kepentingan PT Bank X Kantor Cabang Surakarta sebagai kreditur?

		<p>Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Empiris, dimana penelitian ini berfokus kepada akan terjaminnya kepentingan pihak bank dalam kedudukannya sebagai kreditur dengan adanya surat kuasa menjual dibawah tangan tanpa adanya pengikatan hak tanggungan yang sempurna.</p>
3.	<p>Gemi Sugiyarti/ Universitas Diponegoro/ 2008</p>	<p>Tesis dengan judul <i>Pelaksanaan kuasa menjual dalam kaitannya Dengan perjanjian utang piutang di wilayah jakarta selatan</i>, dalam penelitian ini penulis tersebut merumuskan beberapa masalah diantaranya sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan kuasa menjual yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang dalam praktek? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian utang piutang? <p>Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Empiris, dimana pada penelitian ini penulis</p>

		berfokus pada kuasa jual dalam kaitannya dengan utang-piutang. Di satu sisi, dalam penelitian ini penulis juga menekankan aspek perlindungan hukum terhadap pemberi kuasa.
--	--	--

Berdasarkan dengan ketiga penelitian tersebut diatas terdapat kesamaan atas tema yang akan diteliti yakni terkait dengan kuasa menjual sebagai dasar peralihan dan eksekusi jaminan melalui dibawah tangan sebagai alternatif pemecahan masalah pada kredit perbankan. Perbedaan dalam penelitian yang di teliti oleh penulis yakni tidak hanya terfokus pada alternatif eksekusi penjualan dan peralihan hak atas obyek jaminan berdasarkan pada surat kuasa menjual saja, namun lebih ke substansi kedudukan dan akibat hukum dari surat kuasa menjual apabila kuasa menjual tersebut di gunakan sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum, dalam tesis ini penulis juga akan membahas dan menganalisis serta memaparkan kontruksi hukum yang tepat pada tesis yang akan jadi fokus penelitian penulis.

E. Teori dan Doktrin

1. Teori Perjanjian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan parameter terkait dengan teori perjanjian, sebagai landasan teori untuk mengkaji lebih dalam dan sebagai tolak ukur keabsahan para pihak dalam bertindak untuk melakukan sebuah perbuatan hukum.

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Perjanjian dalam arti sempit ialah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan¹⁹. Sedangkan menurut pendapat Subekti, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu²⁰.

Perjanjian utang piutang uang termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini diatur di dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan, bahwa pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula²¹. Perjanjian utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada Kreditur dan Debitur yang timbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah Kreditur memberikan pinjaman uang kepada Debitur, dan Debitur wajib untuk mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur untuk setiap bulannya²².

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 290

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1

²¹ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 9.

²² *Ibid*, hlm. 146

2. Teori Tentang Kuasa

Pada teori kedua ini, penulis menggunakan teori kuasa sebagai pisau analisis mengenai kuasa menjual agunan. Dalam pengetiannya (*machtiging*) maupun "*volmacht*" yang semuanya diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia dengan satu perkataan yakni "Kuasa"²³. Pada pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan pemberian kuasa, yakni kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan²⁴. Pengetian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada pasal 1313 KUHPerdara merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih, dan pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu, kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya" berarti bahwa yang diberikan kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan²⁵. Pasal 1972 KUHPerdara memberikan batasan (definisi) mengenai "*lastgeving*" dimana dikatakan bahwa *lastgeving* merupakan suatu persetujuan. Artinya seseorang memberikan kekuasaan (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan. Perkataan dari "suatu urusan" (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedangkan perkataan "atas

²³ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, (Ikatan Notaris Indonesia, 1990), hlm. 469

²⁴ Djaja S. meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 3

²⁵ *Ibid*, hlm. 3

namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa²⁶.

Jika mengkaji lebih rinci pada pasal 1795 KUHPerdata dapat ditemukan 2 jenis surat kuasa yakni, Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus. Surat Kuasa Umum merupakan suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum, artinya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik (Pasal 1796 KUHPerdata). Pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang berkaitan dengan pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai kepemilikan. Dalam Pasal 1796 KUHPerdata perkataan “Umum” mempunyai kaitannya dengan cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedangkan perkataan “umum” dalam pasal 1796 lebih menekankan kepada perkataan-perkataan yang digunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain dengan kata-kata tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda.

Adapun Surat Kuasa Khusus hanya terbatas kepada kepentingan tertentu atau lebih, karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan

²⁶ *Ibid*, hlm. 472

tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa. Sebagaimana sudah diketahui makna dari khusus merupakan hanya terbatas kepada mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh si penerima kuasa. Dalam KUHPerdara baik berupa kuasa umum maupun khusus, misalnya pada pasal 334 KUHPerdara tentang kuasa untuk mewakili seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya, pasal 1683 KUHPerdara tentang untuk menyatakan penerimaan suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik, pasal 1925 KUHPerdara tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, hal tersebut merupakan sebagian kecil aturan-aturan yang mengatur tentang kuasa yang bersifat khusus.

3. Teori Jaminan Kebendaan

Pada teori yang ketiga, penulis memaparkan secara garis besar terkait dengan hukum jaminan. Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhi segala tagihannya. Disamping pertanggungjawaban Debitur terhadap barang-barangnya. Secara umum pendapat pakar hukum, jaminan dapat di artikan sebagai sesuatu yang diberikan Debitur kepada Kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa Debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan²⁷. Sifat dari perjanjian jaminan

²⁷ Mertokusumo Soedikno, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Bina Cipta Pers, 2007), hlm. 10

dikonstruksikan sebagai perjanjian yang sifatnya ikutan/ *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian ikutan/ *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditur. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat ikutan/ *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum, seperti²⁸:

- a. Adanya perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian ikutan juga ikut batal;
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok; dan
- e. Jika perhutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Secara umum jaminan dapat digolongkan menjadi 2 bagian, yaitu Jaminan Perseorangan (Personal Guarante) dan Jaminan Kebendaan. Menurut Subekti, yang dimaksud dengan jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang yang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang (debitur)²⁹. Jaminan perorangan ini tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu

²⁸ Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 28.

²⁹ Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Banudng: Citra Aditya Bhakti, 1989), hlm. 15

perikatan seperti *borgtocht*³⁰. Dasar hukum dari jaminan perorangan atau penanggungan diatur dalam pasal 1820 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Kemudian dalam pasal 1822 KUHPerdara lebih lanjut menyatakan:

Seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat, dari pada perikatan si berhutang.

Adapun penanggungan boleh diadakan untuk hanya Sebagian saja dari hutangnya atau dengan syarat-syarat yang kurang. Jika penanggungan diadakan untuk lebih dari hutangnya, atau dengan syarat-syarat yang kurang jika penanggung diadakan untuk lebih dari hutangnya, atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan itu tidak sama sekali batal, melainkan ia adalah hanya untuk apa yang diliputi oleh perikatan

Jadi dalam perjanjian penanggungan, kewajiban dari penanggung kurang ataupun sama dari perjanjian pokoknya, maka perjanjian penanggungan dapat dilaksanakan. Namun, apabila kewajiban penanggungan lebih besar dari pada perjanjian penanggungan batal, akan tetapi kewajiban dari penanggung hanya sebatas pada jumlah yang disyaratkan pada perjanjian pokok.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik Debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika Debitur melakukan wanprestasi. Dalam jaminan kebendaan ini, benda milik debitur yang dapat dijaminkan dapat berupa benda bergerak maupun benda tak bergerak. Benda bergerak dapat dijaminkan dengan Gadai dan Fidusia, sedangkan untuk benda yang tidak bergerak, dapat dijaminkan dengan Hak Tanggungan, adapun ciri-ciri jaminan kebendaan adalah:

³⁰ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan*, Jilid 2, (Jakarta: Indo Hill-Co, 2005), hlm.8

- a. Merupakan hak mutlak atas suatu benda;
- b. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur;
- c. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun;
- d. Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite/ Zakaaksqevolg*);
- e. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan dari pada yang terjadi kemudian (*droit de preference*);
- f. Dapat diperalihkan secara Hipotik bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*);

Dengan adanya hak jaminan kebendaan ini diharapkan dapat memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya dari hasil penjualan benda tertentu. Begitu pula jika benda tertentu milik debitur dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, maka kreditur dapat memintakan pemenuhan atas haknya kepada debitur, sehingga kreditur dapat memberikan beban psikologis kepada debitur untuk dapat melunasi utang-utangnya, hal tersebut adalah dikarenakan benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan benda yang berharga bagi pihak debitur, karena pada dasarnya sifat alami dari manusia itu sendiri untuk berusaha kuat agar dapat mempertahankan apa yang dipandang berharga, sehingga menjadi dasar hukum jaminan³¹.

³¹ J. Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2002), hlm. 10

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berangkat dari Problematika hukum pada pembahasan dalam penelitian ini, maka penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif ini disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal yakni yang berfokus kepada peraturan yang tertulis³², atas dasar adanya problematika penerapan konstruksi hukum yang menyimpang dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, sehingga dalam penerapannya akan menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji secara teoritis-normatif mengenai akibat hukum dan proses eksekusi Jaminan kebendaan yang sudah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Menjual pada perjanjian utang-piutang (kredit perbankan).

2. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa jenis pendekatan, dengan pendekatan tersebut, peneliti diharapkan dapat memperoleh informasi mengenai masalah yang diteliti. Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian³³. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah

³² Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1 Cet IV, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 118.

³³ H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm, 12-13.

pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)³⁴.

Pendekatan perundang-undangan (*The Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji adanya permasalahan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian hukum ini.

Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum, prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang relevan dengan isu yang dihadapi³⁵.

3. Bahan Hukum Penelitian

Untuk memecah isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian, sumber-sumber tersebut yaitu³⁶:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang dapat berupa norma dasar (Pancasila), peraturan dasar, peraturan perundang-

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum... loc. cit.*,

³⁵ *Ibid.*, hlm. 134

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 133

undangan, hukum yang tidak dikodifikasi, hukum adat, hukum islam, yurisprudensi, traktat³⁷ dan bahan hukum yang lain dan berlaku sebagai bahan hukum positif, misalnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang dapat mendukung obyek penelitian dan/atau bahan hukum yang bisa menjelaskan mengenai hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil penelitian dari hasil karya kalangan akademisi maupun praktisi hukum, misalnya Disertasi, Tesis, Putusan-putusan Pengadilan, Jurnal, Makalah, Artikel, Surat kabar yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini strategi untuk pengumpulan bahan hukum adalah dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan atau bahan non-hukum. Penelusuran bahan-bahan

³⁷ M. Syamsudin, *Operasionalisasi... op. cit.*, hlm. 96

hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun dilakukan dengan penelusuran melalui media internet³⁸.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan analisis Yuridis, yakni pada penelitian ini analisis didasarkan pada sudut pandang ketentuan hukum dan aturan Perundang-undangan yang berlaku serta teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti agar mendapatkan hasil yang signifikan, ilmiah dan sistematis sehingga menghasilkan kesimpulan atas permasalahan yang berkaitan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman dalam tesis ini maka peneliti akan mengelompokkan menjadi 4 (empat) bab, kesemuanya itu merupakan suatu pembahasan yang utuh, saling berkesinambungan antara satu dengan yang lainnya guna mempermudah pemahan terhadap keseluruhan hasil penelitian yang penulis paparkan. Adapun sistematika dan kerangka penulisan secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I:

Dalam bab ini berisi tentang Pendahuluan yang merupakan uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, teori dan doktrin, juga diuraikan metode penelitian yang terdiri dari: Jenis Penelitian,

³⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cetakan keempat, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2017), hlm. 160.

Pendekatan Penelitian, Bahan Hukum Penelitian, Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum, serta Sistematika Penulisan.

BAB II:

Pada bab ini memuat tentang gambaran umum tentang Perjanjian, pemberian kuasa dan hukum jaminan kebendaan.

BAB III:

Pada bab ini berisi tentang pemaparan struktur dan aturan terkait penggunaan Surat Kuasa Menjual sebagai alternatif Eksekusi pada Jaminan yang sudah dibebani Hak tanggungan, serta membahas tentang akibat hukum yang ditimbulkan bagi kreditor (perbankan) terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Menjual.

BAB IV:

Berisi penutup yang isinya memaparkan kesimpulan serta saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERJANJIAN, KUASA DAN HUKUM JAMINAN KEBENDAAN

A. TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERJANJIAN PADA UMUMNYA

Perjanjian secara umum adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak untuk menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan sebuah perikatan. Sehingga didalam perjanjian maka akan menimbulkan sebuah perikatan, dan didalam perikatan akan melahirkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1313 menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih³⁹.

Menurut *R. Wiryono Prododikoro* perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian⁴⁰.

R. Subekti merumuskan pengertian sebagai suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk

³⁹ R. Subekti & R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketiga puluh Sembilan (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 338

⁴⁰ R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1987), hlm.

melaksanakan sesuatu hal⁴¹. Menurut *Sudikno Mertokusumo* perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum⁴².

Beberapa ahli hukum juga berpandangan bahwa rumusan perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut memiliki kelemahan ataupun kurang lengkap. *R. Setiawan* memiliki pandangan bahwa definisi perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut selain belum lengkap juga memiliki makna yang luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut maka definisi perjanjian perlu untuk diperbaiki menjadi:

1. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yakni perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdara.

Menurut *R. Setiawan*, Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih⁴³.

⁴¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian... loc. cit.*,

⁴² Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1990), hlm.

⁴³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1879), hlm. 49

Menurut *Salim HS*, Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang sudah di sepakati⁴⁴.

Yahya Harahap mengemukakan Perjanjian mengandung pengertian atau suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak atau sesuatu untuk memperoleh prestasi atau sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan kewajiban pada pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi.

Abdulkadir Muhammad menganggap isi Pasal 1313 KUHPerdata tersebut di atas memiliki beberapa kelemahan, yaitu:

1. Kata mengikat dalam rumusan pasal tersebut hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah “saling mengikat diri” sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.
2. Pengertian “perbuatan” dapat diartikan luas termasuk didalamnya tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*Zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, dan seharusnya dipakai dengan menggunakan kata “persetujuan”.
3. Pengertian perjanjian dalam pasal ini terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum

⁴⁴ Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). hlm. 27

keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4. Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga ruang lingkup pihak-pihak dalam mengikat diri terlalu luas makna dan tujuan yang terkandung didalamnya⁴⁵.

Berdasarkan alasan tersebut, maka *Abdulkadir Muhammad* merumuskan perjanjian menjadi : perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁴⁶.

Terkait dengan rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Adanya para pihak dan sedikitnya dua orang;
2. Adanya persetujuan antara para pihak;
3. Adanya tujuan yang akan dicapai;
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
5. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian;

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 78

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 78

6. Adanya bentuk tertentu baik secara lisan maupun tulisan.

Sistem pengaturan dalam hukum perjanjian yang terdapat di dalam Buku ke III KUHPerdara memiliki karakter atau sifat sebagai pelengkap⁴⁷. Sistem pengaturan dalam hukum kontrak juga menggunakan sistem terbuka ((*open system*)⁴⁸. Para pihak boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Buku ke III KUHPerdara tersebut. Di dalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri menyimpang dari ketentuan akan Buku ke III KUHPerdara.

Apabila dua orang melakukan suatu perjanjian maka sesungguhnya mereka atau para pihak yang bermaksud agar di antara mereka terdapat suatu Perikatan dan selanjutnya mereka terikat oleh janji yang telah mereka berikan. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang untuk bertujuan tertentu, terjadi diluar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Pada kenyataannya, yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Para pihak boleh membuat suatu perjanjian dan saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, mereka sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku secara terbatas bagi para pembuat perjanjian. Hal tersebut didasarkan pada hak dan wewenang untuk membuat

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Di Indonesia*, (Jakarta: binacipta Pers, 2007), hlm. 10

⁴⁸ *Ibid.*, hlm 10

hukum dengan lingkup terbatas yang diberikan atau dilimpahkan oleh suatu hukum lain yang lebih mendasar dan berlaku umum. Disimpulkan bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*consensus*) dari kedua belah pihak, dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu Undang-Undang.

Pengetian akan perikatan berbeda dengan perjanjian, dimana pengertian akan perjanjian mempunyai arti yang lebih luas dari pada pengertian perikatan. Perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian lebih mengacu pada hal yang konkrit atau lebih mengacu pada suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kita sendiri suatu perikatan tersebut, kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, akan tetapi kita dapat melihat atau membaca isi dari perjanjian.

1. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata (atau sering disebut perjanjian khusus)⁴⁹.

Untuk dapat membuat ketentuan-ketentuan dalam membuat sebuah perjanjian haruslah memiliki unsur-unsur yang dapat dijadikan sebagai acuan

⁴⁹ Idil Viktor, “Permasalahan Pokok dalam Perjanjian”, dalam <http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html>. Akses pada Juni 2022

baku dalam merumuskan sebuah perjanjian⁵⁰. Jika melihat dari struktur perjanjian, maka Asser membedakan bagian-bagian perjanjian, yakni bagian inti (*Wezenlijk Oordel*) dan bagian yang bukan inti (*Non Wezenlijk Oordel*). Bagian inti ini disebut sebagai *essensialia*, sedangkan bagian yang tidak inti dibedakan atas *Naturalia* dan *Accidentalialia*⁵¹. Dari makna perjanjian/kontrak yang berkembang di Indonesia dan Belanda dapat ditarik kesimpulan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam perjanjian/kontrak, yaitu⁵² :

- a. Adanya para pihak;
- b. Adanya kesepakatan yang membentuk kontrak;
- c. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum; dan
- d. Ada objek tertentu.

Menurut *J. satrio*, unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian lebih tepat dibagi menjadi dua unsur, yaitu unsur *Essensialia* dan bukan unsur *Essensialia*. Yang bukan unsur *Essensialia* dibagi menjadi dua yaitu unsur *Naturalia* dan unsur *Accidentalialia*.

Unsur *Essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian

⁵⁰ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm. 48

⁵¹ Asser, *Hendleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgelijk Recht*, Tjeenk Willink – Zwolle, 1968, hlm 337, Dikutip dari, Mariam Daruz Badruzaman, *Hukum perikatan dalam KUH Perdata Buku ketiga Yurisprudensi, Doktrin serta penjelasan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hlm. 107

⁵² Ridwan khairandy, *Hukum kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan (bagian pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 58

tidak mungkin ada⁵³. Menurut *Mariam Daruz Badruzaman*, unsur *Essensalia* merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian. Sifat yang menentukan atau yang menyebabkan perjanjian itu ada dan tercipta (*Constupive Ordeel*), seperti persetujuan para pihak dan objek perjanjian⁵⁴. Hal ini merupakan hal yang sangat penting dimana hal ini lah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian yang lainnya. Unsur *Essensalia* sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi, dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi esensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat dari perjanjian tersebut. Misalnya esensi yang terdapat dalam sebuah perjanjian jual beli dengan perjanjian pemberian kuasa (KUHPperdata pasal 1792). Maka dari definisi yang dimuat dalam isi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara perjanjian jual beli dan perjanjian pemberian kuasa.

Dalam pasal 1457 KUHPperdata menyebutkan bahwa “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”.

Dalam pasal 1792 KUHPperdata menyebutkan bahwa “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

⁵³ J. Satrio, Hukum perikatan, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 67.

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPERDATA Buku III*, (Bandung: Alumni, 2008), hlm.

Dari definisi tersebut diatas maka berdasarkan essensi atau isi yang terkandung dari definisi diatas sudah jelas bahwa perjanjian jual beli dibedakan dengan perjanjian pemberian kuasa dalam wujud “pembayaran sesuai dengan yang dijanjikan”, dan “menyelenggarakan sebuah urusan”. Maka dengan demikian bahwa unsur essensialia yang terkandung didalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain.

Unsur *Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*Regelend/Aanvullend Recht*)⁵⁵. Bagian ini merupakan sifat bawaan (*Natur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat pada benda yang akan dijual (*Vrijwaring*)⁵⁶. Dalam unsur ini wajib untuk dimiliki dalam suatu perjanjian yang menyangkut kedalam suatu keadaan tertentu yang sudah pasti ada setelah diketahui unsur *Essensial*-nya baru dapat dirumuskan unsur *Naturalia*-nya. Hal ini dapat dijumpai dalam suatu perjanjian jual beli, *Naturalia*-nya adalah yakni si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-catat yang dimiliki oleh barang yang di jualnya.

⁵⁵ J. Satrio, Hukum perikatan, *Perikatan yang... op.cit.*, hlm. 67.

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPERDATA... op. cit.*, hlm. 107

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-Undang itu sendiri tidak mengatur hal tersebut⁵⁷. Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian jika secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Misalnya mengenai domisili para pihak⁵⁸, ataupun dimana dalam sebuah perjanjian diatur mengenai tempat pelaksanaan suatu prestasi. Dari uraian diatas dapat diartikan bahwa unsur *accidentalialia* merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan suatu syarat khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

2. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Perjanjian hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat. Syarat yang pertama yakni tujuan perjanjian mempunyai dasar yang patut/pantas, dan yang kedua yakni perjanjian harus mengandung sifat yang sah⁵⁹. Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta yaitu⁶⁰ :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;

⁵⁷ J. Satrio, *Perikatan yang...* loc. cit.

⁵⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPERDATA...* loc. Cit.

⁵⁹ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm.

⁶⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) dengan Tambahan UUPA dan UU Perkawinan* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1992), hlm. 339

d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat ini oleh *Prof Subekti* di kelompokkan ke dalam 2 syarat, yakni syarat subyektif dan syarat obyektif⁶¹. Dalam Pasal 1320 KUHperdata huruf a dan b merupakan syarat subyektif, dimana syarat tersebut merupakan terapan dari para pihak yang melakukan perjanjian atau tepatnya syarat yang mengatur para pihak dalam perjanjian. Jika dalam syarat subyektif itu tidak dapat dipenuhi, maka dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak akan mengakibatkan lahirnya sebuah perjanjian, dan dapat dibatalkan sepanjang para pihak yang karena ketidakcakapan dan/atau tidak bebasnya dalam melakukan kesepakatan, dalam hal ini ada indikasi atau interpersi dimana pihak yang lain terpaksa untuk membuat kesepakatan diluar kehendaknya. Sedangkan untuk huruf c dan d dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang termasuk ke dalam syarat obyektif, yakni jika syarat tersebut tidak dapat terpenuhi maka, akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan di anggap bahwa perjanjian tersebut tidak akan pernah ada sebelumnya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat dalam syarat subyektif tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*Nietig*), namun hanya memberikan kemungkinan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan (*Vernitiegbaar*), sementara apabila cacat ini terjadi pada syarat obyektifnya maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum⁶².

⁶¹ Subekti, *Hukum Perjanjian.... op. cit.*, hlm. 11

⁶² J. Satrio, *Perikatan Yang... op. cit.*, hlm. 167

1. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan unsur yang paling utama dalam sebuah perjanjian, tanpa adanya kata sepakat dalam sebuah perjanjian, maka suatu perjanjian tersebut hanya ada sebatas perjanjian sepihak dan tidak menimbulkan sebuah perikatan. Kesepakatan adalah hasil kehendak bebas dari para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut melahirkan perjanjian atau kontrak.

Menurut *Subekti*, sepakat adalah kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju dan/atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain⁶³.

Kesepakatan adalah bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam suatu perjanjian. Orang dikatakan telah memberikan persetujuan/sepakatnya (*Toestemming*), jika memang seseorang tersebut menghendaki apa yang disepakati⁶⁴. Sepakat juga merupakan sebab inti dari sebuah penawaran yang di terima oleh para pihak. Dengan demikian bahwa, sepakat sebenarnya merupakan pertemuan kehendak antara para pihak, yang saling mengisi antara pihak satu yang berkehendak dan pihak yang lainnya menerima kehendak atau sebaliknya sehingga adanya titik temu yang dikehendaki. Tanpa kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut tidaklah sah. Dengan

⁶³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum perdata*, (Bandung: Sumur, 1995), hlm. 28

⁶⁴ J. Satrio, *Perikatan Yang... op. cit.*, hlm. 164

adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut berarti para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian. Sehingga apabila terjadinya kekhilafan (*Dwaling*), paksaan (*Dwang*), dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan untuk dimintakan pembatalan karena terjadi cacat kehendak (*Wilsgebrek*) sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya kesepakatan dalam suatu perjanjian. Agar suatu perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat dalam segala hal yang terdapat dalam suatu perjanjian, dengan kata lain para pihak dapat mengapresiasi kehendak apakah menyepakati perjanjian tersebut sehingga perjanjian tersebut sah dan menimbulkan akibat hukum, atau menolak untuk menyepakati perjanjian tersebut sehingga akibatnya perjanjian tersebut berhenti dan tidak menimbulkan sebuah akibat hukum seolah-olah tidak adanya perjanjian dikarenakan tidak bertemunya kesepakatan yang dikehendaki dalam perjanjian tersebut.

Disisi lain, persamaan akan sebuah kehendak dalam suatu perjanjian saja tidak melahirkan suatu perjanjian, akan tetapi kehendak tersebut harus ada dinyatakan dan pernyataan kehendak tersebut merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak tersebut harus nyata bagi para pihak dan dapat dimengerti oleh para pihak⁶⁵. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa

⁶⁵ *Ibid.*, hlm 162

suatu pernyataan kehendak merupakan suatu penawaran, sedang penawaran tersebut harus diketahui dan dimengerti oleh pihak lain, sehingga apabila pihak lain keliru dalam memaknai penawaran akan suatu kehendak maka pada dasarnya tidak lahir perjanjian atau kontrak⁶⁶.

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata sayarat yang kedua yakni kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dapat dimaknai bahwa kata “membuat” perikatan dan perjanjian bahwa didalamnya terdapat unsur “niat” untuk membuat suatu perjanjian sehingga formulasi dari niat tersebut dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian yang merupakan sebuah tindakan hukum⁶⁷.

Arti kecakapan menurut *Subekti* adalah kecakapan untuk membuat perjanjian menurut hukum, yang pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. KUHPerdata Pasal 1330 menjelaskan siapa saja yang tidak cakap dalam melakukan perjanjian, yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, serta pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

⁶⁶ *Ibid.*,

⁶⁷ J. Satrio, *Perikatan Yang... loc. cit.*

Menurut *J. Satrio* istilah yang tepat untuk menyebutkan syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah kecakapan untuk membuat perjanjian⁶⁸. Hukum perikatan Indonesia sama sekali tidak menentukan tolak ukur atau batasan umur agar seseorang dinyatakan dewasa. Secara umum makna dewasa sering dihubungkan dengan kematangan mental, kepribadian, dan pola pikir, namun di lain hal kedewasaan juga erat hubungannya dengan pertumbuhan fisik dan usia. Kedewasaan juga kadang dikaitkan dengan kondisi seksual seseorang, kedewasaan merupakan perpaduan yang seimbang antara, jiwa, raga dan intelektual individu itu sendiri.

Menurut Pasal 330 KUHPerdara menyebutkan bahwa “*belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap umur dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin*”⁶⁹. Berbeda dengan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Undang-Undang Hukum Perkawinan yang terdapat pada Pasal 47 dan Pasal 50 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak yang berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Begitu juga dengan UU No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang terdapat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf (a) menyebutkan bahwa penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut : “paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah”.

⁶⁸ *Ibid*

⁶⁹ Prof. R. Subekti & R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke Tiga Puluh Sembilan (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 90

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan syarat yang ke tiga dalam Pasal 1320 KUHperdata. Kausa hal tertentu menurut KUHPperdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Hal ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak⁷⁰.

Suatu hal tertentu menurut Subekti dijelaskan sebagai apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan.

Menurut *J Satrio*, Objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku (*Handeling*) tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu⁷¹. Dalam Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*Hepaald Onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada⁷².

4. Kausa Hukum yang Halal

Kausa hukum yang halal merupakan syarat obyektif yang terakhir terkait dengan Pasal 1320 dalam KUHPperdata. Syarat Obyektif merupakan

⁷⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak... op. cit.*, hlm. 186

⁷¹ J. Satrio, *Perkataan Yang... op. cit.*, hlm. 32

⁷² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (standar) perkembangannya di Indonesia (kumpula pidato pengukuhan)*, (Bandung: Citra aditya bakti, 2008), hlm 79.

sebuah syarat yang artinya apabila unsur di dalam suatu perjanjian yang di dalamnya tidak memuat dan/atau terkandung dan terpenuhinya syarat obyektif tersebut maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan kata lain syarat tersebut merupakan salah satu unsur *essensialia* dalam perjanjian. Sudah diketahui bahwa, unsur *essensialia* merupakan unsur pokok dan wajib ada dalam sebuah perjanjian.

Menurut yurisprudensi yang di tafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa di dalam prektek maka hal tersebut merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat mengkaji apakah tujuan dari perjanjian tersebut dapat dilaksanakan serta isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam pasal 1335, 1336 dan 1337 KUHPerdara.

Suatu perjanjian yang sah harus terpenuhinya suatu syarat subyektif dan syarat obyektif yang termuat dalam pasal 1320 KUHperdata. Apabila syarat kesatu dan kedua tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan. Artinya para pihak harus memenuhi unsur ini, dimana kesepakatan maupun unsur kecakapan harus dipenuhi. Dapat dibatalkan membawa konsekuensi, bahwa perjanjian itu telah membawa akibat terhadap para pihak bahwa terhadap perjanjiannya sejak adanya gugatan atau putusan pengadilan terhadap suatu perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan, karena adanya gugatan atau putusan pengadilan tersebut, dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*) oleh

salah satu pihak. Selanjutnya apabila syarat yang kedua tidak dapat terpenuhi maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum⁷³. Hal ini membawa konsekuensi bahwa dari sejak semula kontrak itu menjadi tidak membawa akibat hukum apa-apa, karena kontrak ini telah bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jadi secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian. Dengan demikian tidaklah dapat pihak yang satu menuntut pihak lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada⁷⁴.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas hukum menempati posisi penting dalam tatanan kehidupan masyarakat, terlebih lagi dalam melakukan hubungan hukum, kehidupan bermasyarakat didasarkan pada asas-asas hukum. Merumuskan suatu perjanjian juga berdasarkan asas-asas dikarenakan asas hukum merupakan pengejawantahan dari nilai-nilai yang ada dalam suatu masyarakat⁷⁵. Asas-asas hukum perjanjian perlu untuk dikaji lebih mendalam, agar lebih mudah memahami berbagai ketentuan Undang-Undang mengenai sahnyanya suatu

⁷³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 94

⁷⁴ N. Ike Kusmiati, *Undue Influence Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak diluar Kuhperdata, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum*, Jurnal ilmu Hukum Litigasi, Vol. 17, No. 1. (2016). hlm. 75

⁷⁵ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 90

perjanjian. *Nieuwenhuis* menjelaskan hubungan fungsional antara asas-asas hukum dengan peraturan-peraturan hukum (*Rechtsregel*), sebagai berikut⁷⁶:

- a. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pembangun-pembangun sistem.

Karena asas-asas itu bukan hanya mempengaruhi hukum positif tetapi juga di dalam banyak keadaan menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada, tanpa adanya asas-asas itu.

- b. Asas-asas hukum itu membentuk satu sama lain suatu sistem *Check and Balans*, asas-asas sering menunjuk ke arah yang berlawanan, apa yang kiranya merupakan rintangan bagi peraturan-peraturan hukum, di sini adalah merupakan berkat. Oleh karena menunjuk ke arah yang berlawanan asas-asas itu saling kekang-mengekang dan dengan demikian seimbang.

Hukum perjanjian juga mengenal beberapa asas penting yang merupakan sebagai landasan sebuah kehendak para pihak dalam mencapai tujuan untuk disepakati. Adapun beberapa asas hukum perjanjian tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perbuatan hukum berupa membuat suatu perjanjian, baik yang sudah diatur maupun belum di atur oleh Undang-Undang. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral

⁷⁶ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm 9

dalam hukum kontrak, meskipun tidak dituangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak memiliki pengaruh sangat kuat dalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur buku ke III KUHPerdata⁷⁷. Bahkan menurut *Rutten*, hukum kontrak seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak⁷⁸.

Buku ke III BW menganut sistem terbuka, artinya hukum memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukum⁷⁹. Sistem terbuka buku ke III BW ini tercermin pada Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian yang disebut pada pasal 1338 KUHPerdata tersebut dapat diartikan bahwa perjanjian mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya sebuah Undang-Undang, dengan kata lain para pihak harus tunduk pada perjanjian yang telah mereka buat sebagaimana mereka tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang.

⁷⁷ Ridwan Khairandy II, *op.cit.*, hlm. 86.

⁷⁸ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986), hlm. 3, dikutip dari Ridwan Khairandy-I, *Ibid.* hlm. 86

⁷⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 94

b. Asas konsensual

Konsensual berasal dari bahasa latin yakni “*Consensus*” yang berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Asas ini berkaitan dengan terjadinya atau lahirnya suatu perjanjian. Terjadinya perbuatan hukum berupa perjanjian tersebut karena adanya konsensus⁸⁰. Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Pasal tersebut mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak di adakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya para pihak yang bersepakat⁸¹.

c. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian

Asas ini juga dikenal dengan *Pacta Sunt Servanda* yang berarti janji yang mengikat, kaitannya dengan akibat dari perjanjian itu sendiri. Pasal 1338 KUHPerdota merupakan dasar dari asas ini, yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Menurut *Subekti* maksud dari pasal tersebut tidak lain adalah dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak⁸². Para pihak harus melaksanakan apa yang disepakati sehingga perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang, dengan kata lain bahwa para pihak wajib untuk mentaati dan melaksanakan

⁸⁰ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan ... op. cit.*, hlm 97

⁸¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm

⁸² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2010), hlm. 27

perjanjian⁸³. Namun disisi lain apabila asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikatnya perjanjian dipegang teguh maka hal tersebut berpotensi menimbulkan ketimpangan dan ketidakadilan dalam suatu perjanjian. Dengan timbulnya polemik tersebut maka lahirlah pembatas-pembatas atas kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, baik melalui suatu peraturan perundang-undangan maupun melalui pengadilan. Menurut *Prof. Ridwan Khairandy*, salah satu instrumen dalam membatasi kedua asas tersebut ialah itikad baik dalam melakukan suatu perjanjian⁸⁴.

d. Asas Itikad Baik

Asas Itikad baik merupakan salah satu instrumen hukum dalam membatasi asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian. Dalam hukum kontrak itikad baik memiliki tiga fungsi, *pertama* kontrak harus ditafsirkan dengan itikad baik. *Kedua*, fungsi menambah (*Aanvullende Werking Van De Goede Trouw*), yakni dengan fungsi menambah ini hakim dapat menambahkan kata-kata peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. *Ketiga*, fungsi membatasi dan meniadakan (*Beperkende En Derogerende Werking Van De Goede Trouw*), yakni fungsi ini hakim dapat mengesampingkan

⁸³ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan... op. cit.*, hlm 105

⁸⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm 33

isi perjanjian atau peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan⁸⁵.

Asas itikad baik termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi : “*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”. Dengan demikian pasal 1338 KUHPerdara berbicara tentang itikad baik dalam membuat suatu perjanjian, dengan kata lain formulasi akan terjadinya suatu perjanjian tersebut setelah berlangsungnya suatu perjanjian harus didasarkan pada itikad baik⁸⁶. Senada dengan Ridwan Khairandy, bahwa itikad baik juga ada pada tahap pra kontrak. Itikad baik pada pra kontrak tersebut dalam bentuk kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta materil bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan⁸⁷.

B. TINJAUAN UMUM TENTANG KUASA

Pembahasan terkait dengan kuasa sebenarnya tidak dapat dilepaskan dan sangat berkaitan erat dengan masalah perwakilan (*vertegenwoordiging*), karena pemberian kuasa akan menerbitkan perwakilan, yakni adanya seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum⁸⁸.

Pemberian kuasa itu sendiri merupakan suatu perbuatan hukum yang mana perbuatan tersebut bersumber pada persetujuan dan/atau perjanjian yang sering

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 365

⁸⁷ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik... op. cit.*, hlm 252

⁸⁸ Djaja S.Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm 1

dapat kita jumpai pada kehidupan sehari-hari. Perbuatan hukum ini terjadi karena terdapat suatu hal yang tidak dapat untuk di tinggalkan sehingga memungkinkan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut diberikan kepada orang lain seolah-olah yang melakukan perbuatan tersebut adalah orang yang bersangkutan.

Pemberian kuasa tersebut di atur didalam KUHPerdara pada pasal 1792 – 1819, dimana dalam perbuatan hukum pemberian kuasa tersebut pada prinsipnya harus ada para pihak yakni sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa.

1. Pengertian Tentang Kuasa

Pengertian kuasa hukum romawi menganut satu asas, bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti bahwa seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya tersebut. Dengan demikian apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh suatu hak, maka ia sendiri yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak tersebut dan tidak dapat diwakilkan oleh orang lain. Sejalan dengan perkembangan kehidupan masyarakat dan meningkatnya akan suatu kebutuhan itu sendiri, lambat laun hukum romawi melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu dalam masyarakat mulai dikenal dengan lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena suatu hal tidak dapat untuk melakukan sendiri perbuatan hukum tersebut guna untuk memperoleh suatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk

mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu⁸⁹. Kalaupun di atas dikatakan bahwa di dalam masyarakat mulai dikenal dengan lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu lintas hukum adalah lembaga perwakilan tidak langsung (*Middellijke Tegenwoordiging*) pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subyek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena dia dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain. Baru sesudah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu kepada orang yang sesungguhnya berkepentingan pada perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain. Baru sesudah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu kepada orang yang sesungguhnya berkepentingan pada perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas, bahwa pada perwakilan tidak langsung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan *intern* antara yang diwakili dan yang mewakili. Seiring dengan berkembangnya kegiatan masyarakat sehingga lalu lintas hukum juga mengikuti, begitu juga dengan lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai dengan

⁸⁹ G.H.S.L Tobing, *Lembaga Kuasa*, makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal 29-31 mei 1998, tanpa halaman.

pemberian wewenang (*Lasgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*Machtigging*), maupun “*Volmacht*” yang keseluruhannya ditafsirkan kedalam bahasa Indonesia dengan satu kata yakni “Kuasa”⁹⁰. Pasal 1972 KUHPerdara memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan⁹¹. Pengertian suatu urusan jika merujuk akan pasal 1313 KUHPerdara merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih, dan pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada para pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu. Kemudian kata-kata “untuk atas namanya” berarti bahwa yang diberikan kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan⁹².

Pada umumnya pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian sepihak, artinya bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yakni si penerima kuasa. Kuasa adalah pernyataan, dimana seseorang memberikan wewenang kepada si penerima kuasa, bahwa yang diberi kuasa berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain sebagai perbuatan hukum atas wewenang yang diberikan oleh si

⁹⁰ Komar Andasmita, *Notaris II... op.cit.*, hlm. 469

⁹¹ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito 1982), hlm. 3

⁹² *Ibid*, hlm. 3

pemberi kuasa, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa itu sendiri. Dengan kata lain, bahwa penerima kuasa memiliki wewenang, dapat bertindak dan/atau berbuat seolah-olah penerima kuasa tersebut adalah sebagai orang yang memberikan kuasa. Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan mengenai “*Lastgeving*” bahwa “*Lasgeving*” merupakan suatu persetujuan, dimana seseorang memberikan kekuasaan (*Match*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya, melakukan suatu urusan. Maksud dari “suatu urusan” (*Een Zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedangkan “atas namanya” dapat diartikan bahwa, penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa⁹³. Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan diatas, maka dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu adalah pemberi kuasa dan bukan sebagai orang yang menerima kuasa. Oleh sebab itu, akibat hukum yang ditimbulkan dari pemberian kuasa tersebut yakni akan menimpa diri pemberi kuasa itu sendiri, kecuali penerima kuasa melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa.

2. Jenis Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi dua bagian, yakni pemberian kuasa secara di bawah tangan dan pemberian kuasa secara notariil atau akta

⁹³ *Ibid*, hlm 472

yang dibuat oleh seorang notaris⁹⁴. Pemberian kuasa di bawah tangan ialah suatu pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang pembuatan suratnya dibuat sendiri oleh para pihak, dapat dipahami bahwa pemberian surat kuasa dalam hal ini tidak lain di buat sendiri oleh para pihak dan tidak dibuat oleh pejabat notaris. Pembuatan surat kuasa secara bawah tangan memiliki beberapa kelebihan, yakni tidak memakan waktu atau lebih cepat dalam pembuatannya, lebih praktis bahasanya sehingga para pihak paham mengenai isi yang terkandung karena kehendak para pihak itu sendiri dalam membuat isi dan ketentuannya, dan yang terpenting biaya lebih terjangkau, karena hanya menggunakan alat tulis dan materai secukupnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan pemberian kuasanya notaris merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis dimana yang bertindak dalam pembuatan akta tersebut adalah pejabat notaris yang membuatnya.

Menurut ketentuan pasal 1795 KUHPerdara dapat ditemukan dua jenis pemberian kuasa, yaitu pemberian kuasa secara khusus dan pemberian kuasa secara umum.

a. Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan satu atau lebih perbuatan hukum tertentu. Pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan

⁹⁴ Nathalia Tenegar, *Analisis pembatalan eksekusi hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada PT Bank Ganeshha (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 257/Pdt.BTH/1998/PN.TNG)*, Jurnal UNTAR, (2007). hlm 85

atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotik. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Dalam beberapa hal tertentu Undang-Undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititik beratkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 Rbg, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang “dilegalisir” menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43. Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain

dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu⁹⁵.

Di samping itu juga terdapat berbagai pasal dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 334 KUHPerdara tentang kuasa untuk mewakili seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya Pasal 1683 KUHPerdara tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik, Pasal 1925 KUHPerdara tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

b. Kuasa Umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan.

Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk

⁹⁵ Komar Andasmita, *Notaris II... op. cit.*, hlm. 477

perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan. Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerdara, perlu kiranya mendapat perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerdara. Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda. Walaupun perkataan “umum” dalam Pasal 1793 KUHPerdara mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (*Hoogst Persoonlijk*), seperti misalnya pembuatan surat wasiat dan pengakuan anak luar kawin.

3. Bentuk Pemberian Kuasa

Pada prinsipnya pemberian kuasa tidak terikat suatu bentuk tertentu kecuali ditentukan lain⁹⁶. Menurut pasal 1793 KUHPerdara pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk⁹⁷ :

a. Akta Otentik

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta otentik adalah pemberian kuasa yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dalam bentuk akta yang telah ditentukan oleh undang undang. Dalam hal perbuatan hukum tertentu, Undang-undang telah menentukan bahwa kuasa harus diberikan dalam bentuk akta otentik, seperti kuasa memasang hipotik⁹⁸, kuasa mencoret pembukuan hipotik⁹⁹, (Pasal 1196 KUHPerdara) dan kuasa membebaskan hak tanggungan¹⁰⁰. Penyimpangan terhadap bentuk kuasa-kuasa tersebut, akan mengakibatkan kebatalan terhadap kuasanya.

b. Akta Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan akta dibawah tangan adalah kuasa yang diberikan secara tertulis oleh pemberi kuasa, baik itu dengan atau tanpa

⁹⁶ Ada beberapa ketentuan undang undang yang mewajibkan suatu kuasa terikat pada suatu bentuk tertentu. Hlm ini terlihat pada Pasal 1171 KUHPerdara, Pasal 1196 KUHPerdara, Pasal 15 UUHT, Pasal 1683 KUHPerdara, Pasal 7 ayat (7) UUPT, Pasal 71 ayat (1) UUPT. Yang mana pelanggaran atas ketentuan Undang-Undang tentang bentuk kuasa yang ditentukan berakibat kebatalan pada kuasanya.

⁹⁷ Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007), hlm. 52

⁹⁸ Pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹⁹ Pasal 1196 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰⁰ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

campur tangan pejabat. Suatu akta dibawah tangan, tidak terikat oleh bentuk formal tertentu, dan dapat dibuat oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan untuk membuatnya.

c. Surat Biasa

Pemberian kuasa yang diberikan dengan surat biasa adalah kuasa yang diberikan melalui surat tidak atas segel/tanpa materai yang dinyatakan si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

d. Secara Lisan

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima secara tidak tertulis. mengenai kuasa lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 KUHPerdara bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, termasuk secara lisan.

e. Secara Diam-Diam

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam adalah kuasa yang pemberiannya maupun penerimaannya dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa. Ketentuan pemberian kuasa dengan diam-diam ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 ayat (2) KUHPerdara

C. TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM JAMINAN

1. Pengertian Hukum Jaminan

Berbicara tentang jaminan berarti erat kaitannya dengan hak kebendaan, jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda sebagaimana diatur dalam buku II BW¹⁰¹. Timbulnya jaminan dalam kaitannya dengan hak kebendaan ini didasarkan pada kelemahan jaminan umum yang ada dalam pasal 1131 BW¹⁰². Pembentuk Undang-Undang menyiapkan alternatif perangkat jaminan lainnya yang lebih mumpuni, yakni jaminan khusus yang obyeknya adalah benda milik debitur, hanya saja telah ditunjuk secara tertentu dan diperuntukkan bagi kreditor tertentu pula. Oleh karena obyeknya benda, maka ketentuan jaminan khusus ini pengaturannya dikelompokkan menjadi satu ke dalam hukum benda yang diatur dalam buku II BW.

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan *Zekerheidsstelling* atau *Security of Law*. disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan. Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhi segala tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Pengertian Jaminan adalah menjamin dipenuhinya

¹⁰¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, (Bandung: Citra Aditya Baksti, 1996), hlm. 25

¹⁰² Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, (Surabaya: Dharma Muda, 1996), hlm.

kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda¹⁰³.

Soedikno Mertokusumo dalam memberikan pengertian secara terpisah mengenai hukum dan jaminan itu sendiri. Hukum adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Sedangkan pengertian tentang jaminan adalah rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹⁰⁴.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa, hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah¹⁰⁵. *J. Satrio* mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur¹⁰⁶.

¹⁰³ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang creditverband, Gadai dan fidusia*, Cetakan ke IV, (Bandung: Alumni, 1987), hlm. 227

¹⁰⁴ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Bina Cipta Pers, 2007), hlm. 10

¹⁰⁵ H. Salim Hasil, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), hlm 5-6

¹⁰⁶ *Ibid*

Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, selain istilah jaminan dikenal juga dengan agunan¹⁰⁷. Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan yang dibuat dalam perjanjian terpisah atau tambahan (*accessoir*). Kedudukan Perjanjian Penjaminan yang dikontruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh Debitur. Tujuan akan agunan itu sendiri untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank. Nilai dari suatu jaminan yang diberikan kepada kreditor biasanya melebihi dari nilai kredit, hal tersebut dilakukan oleh pihak kreditor agar terlindungi dari kerugian¹⁰⁸. Jadi, ketika terjadi kemacetan kredit maka pihak bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit tersebut untuk membayar atau menutupi kredit yang macet. Tujuan dari jaminan kredit disini untuk melindungi bank itu sendiri dari nasabah yang tidak kredibel, sebab hanya sedikit nasabah yang mampu tapi tidak membayar kreditnya. Intinya bahwa jaminan kredit disini merupakan terikatnya pihak debitor kepada kreditor dengan utang yang dimiliki dengan jaminan harta Debitur, agar Debitur tidak mangkir tanggung jawabnya sebagai pemilik utang.

2. Fungsi Perjanjian Jaminan

Jaminan pada hakikatnya merupakan katub pengaman terhadap dana yang dipinjamkan atau disalurkan kepada pihak lain, sebagaimana diatur

¹⁰⁷ Lihat Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memberikan pengertian mengenai Agunan yaitu Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah

¹⁰⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.80

dalam peraturan Perundang-undangan berkaitan dengan jaminan utang yang disebut dengan Hukum Jaminan. Dalam Lembaga Perbankan hakikat fungsi pokok jaminan adalah lebih ditujukan untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola bank sekaligus melindungi kelangsungan bisnis perbankan, sedangkan pihak lain nasabah peminjam dana atau Debitur dituntut komitmennya untuk bertanggung jawab mengembalikan utangnya. Terdapat beberapa fungsi pokok agunan/jaminan antara lain meliputi¹⁰⁹ :

- a. Untuk menjaga harta bank dalam bentuk kredit, karena dengan diserahkannya jaminan ke bank maka bank berhak memperoleh pelunasan atau hasil penjualan jaminan apabila nasabah cidera janji.
- b. Menjamin agar pembiayaan usaha tersebut berjalan lancar dengan diserahkannya harta pemilik (Debitur) sebagai jaminan bank yang secara moral Debitur akan bertanggung jawab terhadap proyek usahanya tersebut.
- c. Mendorong Debitur untuk membayar kembali hutang-hutangnya agar tidak kehilangan harta yang telah dijaminakan tersebut.

Senada dengan *M. Bahsan*¹¹⁰ mengemukakan, bahwa jaminan memiliki beberapa fungsi diantaranya yakni jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan utang, jaminan kredit sebagai pendorong motivasi Debitur, fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

¹⁰⁹ Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Universitas Airlangga, 1998, hlm. 66

¹¹⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali press, 2007), hlm. 40

Jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan utang dimaksudkan bahwa kredit sebagai pengaman bagi pihak Kreditur untuk mendapatkan kembali kredit yang diberikan kepada Debitur, dengan adanya jaminan kredit maka pada saat Debitur cidera janji maka pihak Kreditur dapat melakukan pencairan terhadap jaminan kredit yang diberikan, hal ini disebabkan karena ketika kredit tidak dilunasi baik keseluruhan maupun sebagian merupakan kerugian bagi pihak Kreditur itu sendiri.

Fungsi jaminan sebagai pendorong motivasi dimaksudkan bahwa adanya ketakutan akan kehilangan harta jaminan Debitur yang dijaminan Debitur ke Kreditur sehingga memotivasi Debitur untuk menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Kreditur dengan sebaik-baiknya, sehingga dengan seksama memunculkan niat untuk bersungguh-sungguh dalam mengelola dana yang diberikan secara hati-hati dan terkelola dengan baik agar jaminan/agunan yang dijaminan tersebut tidak hilang.

Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan dimaksudkan yakni keterkaitan jaminan/agunan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, dalam hal ini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan tentang penilaian agunan/jaminan sebagai faktor penentu pengurangan dalam perhitungan PPA (Penyisihan Penghapusan Aset), persyaratan agunan untuk *restrak/resktrukturisasi* kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen resiko kredit dan sebagainya.

Selain itu agunan atau jaminan memberikan manfaat secara psikologis bahwa Kreditur akan merasa aman dan tidak akan kehilangan kekayaannya, artinya uang/dana yang dipinjamkan dapat diperoleh kembali dan memperkecil resiko, artinya kerugian Kreditur berkurang karena sebagian pinjaman dapat dibayar dari hasil penjualan barang-barang agunan/jaminan.

Mengingat agunan/jaminan berfungsi sebagai unsur pengaman (*Safety*) di dalam menyalurkan kredit maka pada saat dilakukan penilaian atau analisa kredit kondisi agunan (*Collateral*) tersebut harus benar-benar diperhatikan. Maksudnya agar agunan tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu, sehingga dengan adanya kredit yang telah disalurkan oleh bank akan lebih menjamin keamanannya. Agunan yang diberikan oleh debitur kepada bank diharapkan mampu menekan tingkat resiko (*Degree of Risk*) yang mungkin timbul dikemudian hari. Dengan kata lain, agunan merupakan salah satu unsur pengaman terpenting yang memberikan perlindungan hukum dalam kegiatan perkreditan. Jangan sampai terjadi sebaliknya, dengan adanya jaminan justru menambah resiko bagi bank dikemudian hari.

3. Lembaga Jaminan Kebendaan

Jaminan menurut sifatnya yakni menjadi dua golongan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Pada jaminan umum, timbul karena Undang-Undang yang mengaturnya, yakni diatur pada pasal 1131 KUHPerdara. Menurut pasal 1131 KUHPerdara bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang

baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Adapun jaminan Khusus yakni dapat di temui pada pasal 1132 KUHPerdara bahwa “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para perpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Yang termasuk dalam jaminan khusus ini untuk jenis benda tidak bergerak yaitu Hak Tanggungan dan Hipotek, sedangkan untuk benda bergerak ada lembaga Gadai, Fidusia, Cessie dan Resi Gudang¹¹¹. Jika melihat dari sisi jenisnya, maka dapat di lihat dari regulasi yang berlaku di Indonesia telah membagi lembaga jaminan yang didasarkan atas sifat dari pada benda itu sendiri. Dalam hal ini penulis akan memfokuskan pembahasan pada jaminan khusus, salah satunya untuk jenis benda tidak bergerak terkait dengan Hak Tanggungan.

a. Hak Tanggungan

Menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun

¹¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Djembatan, 1996), hlm.78

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 yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain. Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara Kreditur dan Debitur. Jaminan yang adanya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan¹¹².

Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Artinya Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan lahir karena adanya perjanjian pokok.

Hak Tanggungan (sebelum lahirnya Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebut Hipotek), merupakan lembaga jaminan yang diperuntukkan bagi objek jaminan berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehingga objek jaminan kredit yang diterima bank selaku Kreditur yang berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat diikat secara Yuridis Formal dengan akta PPAT berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

¹¹² Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan... op. cit.*, hlm. 151

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu wajib untuk didaftarkan dan dapat untuk di pindahtangankan, demikian agar dapat mempermudah pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

b. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah secara rinci mengatur tentang pemberi hak tanggungan. Dalam hal ini tertuang pada pasal 8 menyebutkan bahwa “Pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Dapat dipahami bahwa berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut maka, pemberi Hak Tanggungan disini ialah pihak Debitur selaku yang berutang. Namun, tidak dapat di pungkiri bahwa dimungkinkan subyek hukum lain dapat pula untuk menjamin pelunasan terkait dengan utang Debitur dengan syarat pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk dapat melakukan perbuatan

hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan¹¹³.

Selanjutnya, pada Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan juga menyebutkan terkait dengan penerima Hak Tanggungan, bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Dapat dipahami bahwa, pihak yang berpiutang ialah lembaga keuangan salah satunya yaitu bank. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka walaupun Hak Tanggungan dipegang oleh yang berpiutang akan tetapi obyek tanah tersebut tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan.

Berbicara terkait dengan obyek atas Hak Tanggungan Undang-Undang Hak Tanggungan mengaturnya dalam Pasal 4, adapun obyek atas Hak Tanggungan tersebut ialah sebagai berikut:

¹¹³ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1990), hlm. 52

1. Hak Milik;
 2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan;
 4. Hak Pakai atas Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
 5. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.
- c. Pembebanan Hak Tanggungan

Dalam proses pembebanan hak tanggungan, hal ini terdapat pada Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang terdapat pada angka 7 bahwa, proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam

rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Pada saat pembuatan SKMHT atau Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Taggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada Kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat

didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditor. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarnya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatungannya.

d. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut *Subekti*, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah Salinan Putusan dan Grosse Akta. *Grosse* Akta dapat dieksekusi karena memuat titel *Eksekutorial*, sehingga *Grosse* Akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. *Sudikno Mertokusumo* juga memberikan pendapat bahwa eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Untuk itu terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut¹¹⁴:

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang;
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan.

¹¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 240.

3. Eksekusi riil yakni Eksekusi yang merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada Debitur oleh putusan hakim secara langsung.
4. Eksekusi langsung "*Parate Executie*" hal ini terjadi apabila seseorang kreditor menjual barang-barang tertentu milik Debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat (2) KUH Perdata.

Dalam eksekusi jaminan kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan, pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur :

“Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Sedangkan pada pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang- Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

1. Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;;
 - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang HakTanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan demikian, jika melihat secara seksama akan eksistensi pada pasal 20 pada Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka jika debitur wanprestasi eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yakni dengan menggunakan metode :

1. Mengacu pada ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf (a), yakni berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT;
2. Berdasarkan pada ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf (b), yakni pelaksanaan eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
3. Berdasarkan Pasal ketentuan pasal 20 ayat (2) yakni, eksekusi dibawah tangan, ialah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

BAB III

PENGGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBYEK JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

A. Surat Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Eksekusi Terhadap Jaminan Yang Sudah DibeKani Hak Tanggungan Dalam Menjamin Kepastian Atas Terpenuhinya Piutang Kreditor.

Pemberian kuasa diatur dalam pasal 1972 KUHPerdato yang berbunyi :

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”

Berdasarkan ketentuan ini, unsur yang harus ada dalam pemberian kuasa adalah persetujuan. Secara yuridis, surat kuasa dikategorikan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa umum diatur dalam Pasal 1796 KUHPerdato yang menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan terkait dengan pengurusan. Sehingga, surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Pasal ini selanjutnya menjelaskan bahwa untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Sedangkan kuasa khusus pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1975 KUHPerdato. Dalam surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan

apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi, karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Muatan kuasa khusus, didalamnya menjelaskan terkait dengan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Sehingga harus ada tindakan-tindakan yang lebih rinci dalam kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Sedangkan kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja, oleh karena itu, untuk mengalihkan suatu benda, atau suatu perbuatan lain, maka yang hanya boleh melakukannya ialah pemilik dari kebendaan itu sendiri, dan tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus¹¹⁵.

Perbedaan yang mendasar antara kuasa umum dan kuasa khusus terletak pada pencantuman kata-kata “surat kuasa umum” dan “surat kuasa khusus”, serta secara substansi kuasa umum meliputi 1 (satu) kepentingan atau lebih dari pemberi kuasa yang diperinci mengenai hal-hal yang boleh dilakukan penerima kuasa. Sementara itu, kuasa khusus secara substansi meliputi pengurusan segala kepentingan pemberi kuasa¹¹⁶.

Berkaitan dengan bentuk surat kuasa tersebut di atas, kuasa untuk menjual masuk kedalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, artinya

¹¹⁵ <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=785#:~:text=Pasal%201796%20KUHPer%20menyatakan%20bahwa,hanya%20meliputi%20perbuatan%2Dperbuatan%20pengurusan.,> diakses Juli 2022.

¹¹⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kuasa-khusus-cl5976>, diakses Juli 2022.

merupakan kuasa khusus sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1975 KUHPerduta. Pada penelitian ini, penulis mengkaji terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Menjual sebagaimana isi dari kutipan Surat Kuasa Menjual tersebut tertanggal 26 April 2019 antara Tuan A sebagai pemberi kuasa dan PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk, sebagai penerima kuasa yang berbunyi sebagai berikut¹¹⁷ :

“Khusus, menjual secara dibawah tangan maupun didepan umum terhadap benda milik pemberi kuasa yang diserahkan kepada penerima kuasa sebagai agunan”

“untuk keperluan tersebut, melakukan pemasangan iklan/pengumuman; melakukan negosiasi harga dengan calon pembeli; menghadap ke pejabat yang berwenang; memberi keterangan-keterangan menetapkan harga penjualan; memberi dan membuat kwitansi/tanda penerimaan pembayaran; menandatangani/mengajukan segala surat-surat yang diperlukan untuk telaksananya penjualan tersebut”.

“surat kuasa ini tidak dapat dicabut kembali baik oleh Undang-Undang yang mengakhiri pemberi kuasa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1813 KUHPerduta maupun oleh sebab apapun juga”.

Sejalan dengan Surat Kuasa Menjual tersebut di atas, terdapat juga Surat Pengakuan Hutang yang disusul dengan menyertakan Surat Kuasa Menjual tersebut, yang dibuat oleh pihak bank selaku Kreditur untuk nasabah selaku Debitur secara di bawah tangan dan hal tersebut merupakan satu kesatuan yang utuh dalam perjanjian kredit tersebut. Dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut menyebutkan¹¹⁸ :

- 1) *“Kuasa-kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri, baik oleh ketentuan Undang-*

¹¹⁷ Surat Kuasa Menjual “Khusus” di bawah tangan tertanggal 26 April 2019.

¹¹⁸ Surat Pengakuan Utang Nomor: B.544/3551/4/2019 Bank Rakyat Indonesia Unit Pasar

Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat”

- 2) *“Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat maupun dibuatkan dengan dokumen-dokumen/akta-akta lain, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini”.*

Dalam perkembangan dunia hukum, selain adanya kuasa umum dan kuasa khusus yang diatur dalam KUHPerdata, ada satu kuasa lagi yang dikenal dengan istilah Kuasa Mutlak. Istilah Kuasa Mutlak tidak dikenal dalam KUHPerdata, melainkan diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 (Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982) tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat untuk ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Senada dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) yang terdapat pada Pasal 39 ayat (1) huruf (d) menyebutkan bahwa :

- (1) PPAT menolak untuk membuat Akta, jika :

- (d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

Merujuk dari ketentuan tersebut diatas bahwa, penggunaan Surat Kuasa Menjual terkait untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual dan melakukan peralihan hak atas tanah jelas sangat dilarang. Larangan tersebut diatur dalam

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dalam diktum kedua disebutkan bahwa :

- a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Terlepas dari ketentuan Kuasa Mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri dan Peraturan Pemerintah tersebut diatas, penggunaan Surat Kuasa Menjual yang digunakan oleh Kreditor diperuntukan sebagai bagian dalam menjamin kepastian atas terpenuhinya piutang Kreditor. Surat Kuasa Menjual terhadap pinjaman kredit antara Debitur dan Kreditor merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari obyek jaminan yang telah diberi Hak Tanggungan. Jika tidak menggunakan Surat Kuasa Menjual, maka pengajuan pinjaman kredit tidak akan diproses oleh Kreditor. Sebab Kreditor beralasan perlu kepastian atas terpenuhinya piutang Kreditor meskipun obyek tanah yang dijaminan telah diberi Hak Tanggungan¹¹⁹. Lebih lanjut, pemberian Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT), yang berbunyi :

- 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang

¹¹⁹ Pasal 11 ayat (1) Surat Pengakuan Utang Nomor B.544/3551/4/2019 Bank Rakyat Indonesia Unit Pasar Tais.

dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut

- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Apabila Debitur ingkar atau cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut¹²⁰. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada Kreditor-Kreditor yang lain. Sisa dari hasil penjualan tersebut tetap menjadi hak pemberi Hak

¹²⁰ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Tanggung¹²¹. Hak Tanggungan tersebut tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada¹²².

Hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi (*Ondeelbaar*) artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan tapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum lunas kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Hak Tanggungan bersifat tambahan (*accessoir*), hanya merupakan ikatan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang¹²³.

Dari ketentuan tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan atas pelunasan piutangnya bila terdapat wanprestasi atau cidera janji pada perjanjian pokoknya. Sehingga Hak Tanggungan dapat dieksekusi melalui pelelangan umum seperti yang tertulis pada pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tanpa harus dilahirkannya atau dibuatnya Surat Kuasa Menjual.

¹²¹ Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²² Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²³ I Dewa Ayu Widyani, L. Elly AM Pandiangan, *Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Utang Dengan Dibebani Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum t \hat{o} -r \hat{a} , Vol. 1, No. 2, (Agustus 2015), hlm. 152.

Agar Hak Tanggungan dapat dieksekusi, seperti yang termuat pada pasal 6 UUHT, maka harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UU HT sebagai berikut :

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Penggunaan Surat Kuasa Mutlak tertanggal 26 April 2019 antara Tuan A dengan PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk tersebut sudah menyalahi aturan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lebih dari itu,

penggunaan Surat Kuasa Menjual tersebut merupakan cacat kehendak sebagaimana perjanjian yang tertuang dalam Surat Kuasa Menjual tersebut.

Perumusan terkait dengan pasal 1320 KUHPerdara ayat 1 berkaitan dengan “sepakat”. Sepakat berarti bertemunya kehendak antara para pihak sehingga terjadinya kesepakatan, dari bentuk kesepakatan tersebut lahirnya sebuah perjanjian atas kehendak para pihak. Dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut, berarti para pihak mempunyai kebebasan untuk berkehendak dan menentukan terkait apa yang akan diperjanjikan. Sehingga apabila terjadi kekhilafan (*Dwling*), paksaan (*Dwang*) dan penipuan (*Bedrog*), maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan untuk dimintakan pembatalan karena terjadinya cacat kehendak (*Wilsgebrek*) dan merupakan tidak terpenuhinya unsur subyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara. Lebih lanjut pasal 1322-1328 KUHPerdara menjelaskan lebih rinci perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak. Dalam doktrin dimasukkan perjanjian-perjanjian yang mengandung unsur “kesesatan, paksaan dan/atau penipuan” pada saat lahirnya perjanjian. Belakangan juga dimasukan kedalam perjanjian yang timbul atas dasar adanya “penyalahgunaan keadaan”. Pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, maka kehendak dalam perjanjian ini bukan didasarkan pada kehendak (sepakat) yang murni, sepakat dalam penelitian ini diberikan karena kekeliruan, tertekan, tertipu dan/atau dibawah tekanan dan pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada¹²⁴.

¹²⁴<https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dala-kehendak-lt5a4c5a257a301>, diakses Juli 2022.

Dari Pasal 1321-1328 KUHPerdara bisa disimpulkan, bahwa “sepakat” yang diberikan atas dasar kesesatan, paksaan dan penipuan (dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan), bukanlah “sepakat” sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 KUHPerdara, karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan, bukan merupakan sepakat yang sah (sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara) dan karenanya bisa dituntut pembatalannya. Padahal “sepakat yang benar” mengikat pihak yang memberikan sepakat itu sebagai suatu Undang-Undang (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara). Kiranya patut untuk diterima, bahwa sepakat yang tidak didasarkan atas kehendak yang sebenarnya tidak melahirkan perjanjian yang sah¹²⁵.

Dengan demikian, penggunaan Surat Kuasa Menjual tertanggal 26 April 2019 yang dilakukan oleh Tuan A selaku Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk selaku Kreditor untuk dijadikan acuan sebagai dasar alternatif untuk mengeksekusi jaminan yang sudah dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat untuk dijadikan dasar dalam mengeksekusi jaminan tersebut. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berkaitan dengan unsur “sepakat” yang murni tanpa adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan/atau penyalahgunaan keadaan pada perjanjian. Terlebih lagi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak mengenal istilah Kuasa Menjual. Mengenai eksekusi obyek jaminan kebendaan sudah diatur jelas dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserata Benda-benda Yang Berkaitan

¹²⁵ *ibid*

Dengan Tanah apabila jaminan tersebut sudah diikatkan dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan (b) dan ayat (2). Lebih lanjut penggunaan Surat Kuasa Menjual sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 sebagaimana diatur dalam Diktum Kedua dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 melarang untuk melakukan perbuatan hukum atas dasar Kuasa Mutlak pada obyek jaminan kebendaan.

B. Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Menjual Terhadap Obyek Jaminan Yang Sudah Dibebani Hak Tanggungan Bagi Kreditor (Perbankan).

Kedudukan Perjanjian Penjaminan yang dikontruksikan sebagai perjanjian *accessoir* untuk menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh Kreditor. Perjanjian Jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum, seperti¹²⁶ :

- a. Adanya perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal – ikut batal;
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e. Jika perutusan pokok beralih karena *Cessie*, *Subrogasi*, maka ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

Tujuan agunan atau jaminan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank. Nilai dari suatu jaminan yang diberikan kepada Kreditor biasanya melebihi

¹²⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan... op. cit.*, hlm. 28

dari nilai kredit, hal tersebut dilakukan oleh pihak Kreditor agar ia terlindungi dari kerugian¹²⁷.

Jadi, saat terjadi kredit macet maka pihak bank dapat menggunakan atau menjual jaminan kredit tersebut untuk membayar atau menutupi kredit yang macet. Tujuan dari jaminan kredit itu sendiri untuk melindungi pihak bank dari nasabah yang nakal, sebab hanya sedikit nasabah yang mampu tapi tidak membayar kreditnya. Intinya bahwa jaminan kredit disini merupakan terikatnya pihak Debitur kepada Kreditor dengan utang yang dimiliki dengan jaminan harta Debitur, agar Debitur tidak lari dari tanggung-jawabnya. Sehingga bila dilihat secara seksama terdapat beberapa unsur-unsur dalam suatu jaminan atau agunan, yaitu¹²⁸ :

- a. Jaminan tambahan;
- b. Diserahkan oleh Debitur kepada Bank/ Kreditor;
- c. Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Menurut *Rahmadi Usman*, unsur-unsur yang terkandung di dalam perumusan jaminan adalah sebagai berikut¹²⁹ :

- a. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis.

Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang

¹²⁷ Kasmir, *Manajemen Perbankan... op. cit.*, hlm.80

¹²⁸ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan Ke-5, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.22

¹²⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.

berasal dari peraturan perundang-undangan. Sedangkan ketentuan hukum jaminan tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang terpelihara didalam masyarakat;

- b. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (Debitur) dan penerima jaminan (Kreditur). Pemberi jaminan disebut sebagai Debitur yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai jaminan kepada penerima jaminan (Kreditur). Dalam hal ini yang dapat bertindak sebagai pemberi jaminan bisa orang atau badan hukum yang akan mendapatkan fasilitas kredit tertentu atau pemilik benda yang menjadi obyek jaminan utang tertentu. Adapun penerima jaminan disebut sebagai Kreditur yaitu pihak yang berpiutang dalam suatu utang piutang tertentu, yang menerima penyerahan suatu kebendaan tertentu sebagai jaminan dari pemberi jaminan. Dalam hal ini yang dapat menjadi penerima jaminan bisa orang perseorangan atau badan hukum. Sama halnya badan hukum yang dimaksud disini ialah bank atau lembaga keuangan non-bank;
- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh Debitur kepada Kreditur. Karena utang yang dijamin itu berupa uang maka jaminan disini harus dapat dinilai dengan uang; dan
- d. Pemberi jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan bagi pelunasan utang tertentu yang artinya pembebanan kebendaan jaminan dilakukan dengan maksud untuk mendapat utang,

pinjaman atau kredit yang diberikan oleh seseorang atau badan hukum kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan. Pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu terhadap Kreditur bila Debitur mengalami wanprestasi.

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua Kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap Kreditur-Kreditur yang lain, tidak ada Kreditur yang diutamakan atau di istimewa dalam hal pelunasan pembayaran utang. Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi Kreditur yakni memiliki kedudukan yang sama serta tidak ada pendahuluan pembayaran utang, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat dalam perjanjian tambahan (*accessoir*) secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang Debitur, sehingga Kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan dari pada Kreditur-Kreditur lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada Kreditur dan di dalam perjanjian akan diterangkan mengenai hak dan kewajibannya¹³⁰.

Lebih lanjut, berkaitan dengan jaminan kebendaan penyediaan atas benda obyek jaminan dalam Perjanjian Jaminan Kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan Kreditur tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi Kreditur tersebut. Pada hakikatnya, jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu,

¹³⁰ J. Satrio, Hukum Jaminan, *Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm 4.

sehingga apabila seorang Debitur tidak melunasi utangnya kepada Kreditor, maka jaminan tersebut dapat dijadikan sebagai kepastian untuk memenuhi piutang Kreditor sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Dari pernyataan tersebut maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi Kreditor manakala Debitur ingkar atau cidera janji sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu akan dijaminkan dan dapat dijual di depan umum (pelelangan umum) untuk diuangkan yang mana hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada Kreditor sesuai dengan hak tagihnya.

Jaminan Kebendaan terkait dengan Hak Atas Tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tanah dan benda di atasnya yang dijadikan jaminan merupakan obyek Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan atas adanya Perjanjian Utang-Piutang atau kredit antar kedua belah pihak. Tujuan Hak Tanggungan tersebut untuk menjamin kepastian pelunasan piutang Kreditor. Dengan kata lain, jika dalam proses berjalannya utang-piutang antara para pihak dan kredit tersebut macet, maka Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak penuh untuk melakukan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dipegangnya sesuai dengan aturan yang di atur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sesuai ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

Berkaitan dengan adanya pemberian Hak Tanggungan atas obyek berupa Tanah dan Benda Yang Berada Di Atasnya, tentu memiliki akibat hukum. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum¹³¹. Senada dengan hal tersebut, akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Wujud dari akibat hukum dapat berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum¹³².

Berkaitan dengan akibat hukum di atas, adanya pemberian Hak Tanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan mengikuti perjanjian pokoknya, yakni Perjanjian Utang-Piutang atau Perjanjian Kredit. Dalam praktik dunia perbankan, Perjanjian Kredit (pokok) secara bersamaan dilekatkan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat tambahan (*accessoir*) sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal itu diperlukan guna menjamin kepastian terpenuhinya pelunasan piutang Kreditur. Akan tetapi, dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

¹³¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hlm. 192

¹³² R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 295

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut tidak mengenal dan mengatur penggunaan Surat Kuasa Menjual, oleh karena itu merupakan suatu hal yang dilarang berdasarkan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut Instruksi Mendagri dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud Kuasa Mutlak adalah *“kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan juga pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”*. Merujuk akan aturan tersebut, penulis akan mengutip kembali petikan isi dari surat kuasa menjual tersebut adalah sebagai berikut :

“Khusus, menjual secara dibawah tangan maupun didepan umum terhadap benda milik pemberi kuasa yang diserahkan kepada penerima kuasa sebagai agunan”

“Surat kuasa ini tidak dapat dicabut kembali baik oleh Undang-Undang yang mengakhiri pemberi kuasa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1813 KUHPerdara maupun oleh sebab apapun juga”

Dapat dilihat isi dari ketentuan Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Tuan A sebagai pemberi kuasa tersebut sangat tidak rasional, seakan-akan Tuan A memberikan sepenuhnya kebebasan kepada Pihak PT Bank Rakyat Indonesia Tbk untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap agunan yang dijaminan pada Perjanjian Utang-Piutang (kredit) tersebut, walaupun sudah menjadi rahasia umum bahwa, Surat Kuasa Menjual tersebut bukan dari kesepakatan oleh kedua belah pihak, melainkan sudah di siapkan oleh Pihak Kreditur dan untuk kemudian di tanda tangani oleh Tuan A itu sendiri sebagai pemberi kuasa pada saat melakukan Perjanjian Utang-Piutang (kredit), dengan asumsi seolah-olah Tuan A sendiri yang

membuat Surat Kuasa Menjual. Menurut penulis, hal tersebut justru ketidakberpihakan hukum terhadap pemberi kuasa dan melemahkan dirinya sendiri selaku Debitur (pemberi kuasa) dari segi perlindungan hukum.

Jika melihat pasal 1470 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara : kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya”.

Sejalan dengan itu, pasal 1320 KUHPerdata yang mengacu kepada suatu syarat sahnya perjanjian, obyek hak tanggungan tersebut tidak dapat dijual secara dibawah tangan karena bertentangan dengan pasal 20 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dapat dipahami bahwa, apabila Surat Kuasa Menjual tersebut benar-benar (melakukan perbuatan hukum dalam hal ini memindah tangankan alas hak dari obyek Hak Tanggungan, berupa menjual dan lain-lain) sesuai dengan isi dari Kuasa Menjual yang sudah di uraikan di atas maka atas dasar syarat sahnya perjanjian hal itu bertentangan dengan ayat (4) dalam KUHPerdata tentang “suatu/sebab yang halal”. Terkait dengan suatu/ sebab yang halal, Pasal 1337 KUHPerdata menekankan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Surat Kuasa Menjual tidak dapat untuk di jadikan dasar hukum atas pelunasan utang Debitur terlebih lagi jaminan tersebut sudah di bebaskan dengan Hak Tanggungan, maka sudah barang tentu jaminan tersebut akan tunduk terhadap aturan Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebab, hak untuk menjual, mengalihkan

dan memindah tangankan suatu hak atas tanah merupakan kewenangan mutlak dari Debitur itu sendiri. Asas *Nemo Plus Iuris Ad Alium Transferre Potest Quam Ipse Haberet* menerangkan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari hak yang dimilikinya. Dengan kata lain pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada yang dimilikinya¹³³.

Secara yuridis, hal ini didukung kuat oleh aturan perundang-undang seperti yang sudah dipaparkan tersebut diatas, dari sisi KUHPerdara, maupun dari sisi Undang-Undang Hak Tanggungan, Instruksi Menteri Dalam Negeri maupun Peraturan Pemerintah, sehingga penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan tersebut memiliki akibat hukum. Akibat hukum yang muncul atas penggunaan Surat Kuasa Menjual tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum bagi pihak Kreditor. Terhadap kuasa menjual yang tidak memenuhi unsur dalam pasal 1320 ayat (4) tentang suatu/ sebab yang halal maka tidak terpenuhinya sarat obyektif dari suatu perjanjian tersebut, oleh karena itu dapat dinyatakan batal demi hukum. Artinya, penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan gugur secara hukum sejak pembuatan Surat Kuasa Menjual itu lahir, dengan demikian sangat jelas bahwa Perjanjian Kuasa dalam hal ini Surat Kuasa Menjual tidak memberikan perlindungan hukum sedikitpun bagi Kreditor terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan tersebut.

¹³³ Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas* Jilid I, Modul Perkuliahan., hal. 128

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait dengan penggunaan surat kuasa menjual pada objek jaminan yang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Peralihan hak (menjual dan/atau memindah-tangankan) terhadap obyek Jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Menjual, karena larangan untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan pemindahan hak berdasarkan surat kuasa diatur pada Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 pada diktum ke 2 (dua) tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak, dan pasal 39 ayat 1 huruf (d) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak mengenal terkait dengan Surat Kuasa Menjual baik itu dibuat dibawah tangan maupun secara akta otentik, sehingga Surat Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan sebagai landasan alternatif eksekusi terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan.
2. Akibat hukum dari penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan adalah batal demi hukum, hal tersebut dimaksudkan karena tidak terpenuhinya unsur obyektif yang terdapat dalam pasal 1320 ayat 4 pada KUHPerdara tentang kausa/sebab yang halal, terlebih lagi pada pasal 20 ayat 2 Undang-Undang no. 4 Tahun 1996 tidak dapat

diterjemahkan sebagai landasan dan dasar dari penggunaan Surat Kuasa Menjual.

B. SARAN

1. Peralihan Hak berupa menjual dan memindahtangankan obyek jaminan Hak Tanggungan tidak dibenarkan jika Surat Kuasa Menjual dijadikan landasan sebagai alternatif Eksekusi. Hal tersebut sudah di atur pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Akan tetapi, eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan di depan umum dapat disimpangi dengan cara membuat “perjanjian/kesepakatan bersama” antara pihak Kreditur dan Debitur terkait dengan penjualan obyek Jaminan Hak Tanggungan tanpa menggunakan Surat Kuasa menjual sebagai alternatif eksekusi.
2. Akibat dari penggunaan Surat Kuasa Menjual atas obyek jaminan Hak Tanggungan yakni batal demi hukum. Pasal 20 ayat 2 UUHT dalam menjual obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan sebagai landasan menjual obyek jaminan berdasarkan Surat Kuasa Menjual, namun Pasal 20 ayat 2 UUHT berlaku dan dapat dilaksanakan melalui dibawah tangan dengan syarat adanya kesesuaian kehendak bagi pihak antara debitur dan kreditur terutama dalam hal harga jual dan diharapkan dapat mencapai kesepakatan dengan harga tertinggi sehingga para pihak tidak merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- _____, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cetakan ke 1, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2010
- Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007
- Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Baksti, Bandung, 1996
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Jakarta, 2008
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan*, Jilid 2, Indo Hill-Co, Jakarta, 2005
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Cetakan Kedua, Djambatan, Jakarta, 1996
- _____, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013
- Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Jakarta, 2007
- H. Salim Hasil, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007
- H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2010

- Indrawati Soewarsol, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Banlur Indonesia, Jakarta, 2002
- Irma Devita Permatasari, *Kiat-kita Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Jakarta, 2014
- Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996
- J. Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002
- _____, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- _____, *Hukum perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- _____, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, (Ikatan Notaris Indonesia, 1990
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang creditverband, Gadai dan fidusia*, Cetakan ke IV, Alumni, Bandung, 1987
- _____, *KUHPERDATA Buku III*, Alumni, Bandung, 2008
- _____, *Perjanjian Baku (standar) perkembangannya di Indonesia (kumpula pidato pengukuhan)*, Citra aditya bakti, Bandung, 2008
- Muchdarsyah Sinungan, *Management Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993
- Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta 2016

- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cetakan keempat, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2017
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013
- Prof. R. Subekti & R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Ke Tiga Puluh Sembilan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986
- _____, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1990
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1879
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1963
- R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1987
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak di Indonesia Dalam perspektif perbandingan (bagian pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014
- _____, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan Ke-5, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- _____, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Sidharta P. Soerjadi, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Binacipta, Bandung, 1987
- Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002

_____, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1989

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2010

Soedikno Mertokusumo, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, Bina Cipta Pers, Jakarta, 2007

_____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998

_____, *Mengenai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1990

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, 2013

Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Edisi 3, Penerbit BPF, Yogyakarta, 1993

Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2001

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum perdata*, Sumur, Bandung, 1995

B. Skripsi Dan Thesis

Imam Khanafi Ridhwan, *“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Penjualan Dibawah Tangan”* Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2006

Hariyanto, *Analisis Terhadap Praktek Pembuatan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan Dalam Menjamin Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro di PT Bank X Kantor Cabang Surakarta*, Tesis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2017

Gemi Sugiyarti, *Pelaksanaan kuasa menjual dalam kaitannya Dengan perjanjian utang piutang di wilayah jakarta selatan*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, 1998

B. Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah

Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid I*, Modul Perkuliahan

- G.H.S.L Tobing, Lembaga Kuasa, *makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris*, Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya tanggal 29-31 mei 1998
- I Dewa Ayu Widayani, L. Elly AM Pandiangan, *Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Utang Dengan Dibebeani Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum to-ra, Vol. 1, No. 2, Agustus 2015
- Muhammad Edo Afian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukadaji Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum, Vol III, No. 02, 2016
- Nathalia Tenegar, *Analisis pembatalan eksekusi hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada PT Bank Ganesha (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 257/Pdt.BTH/1998/PN.TNG)*, Jurnal UNTAR, 2007
- N. Ike Kusmiati, *Undue Influence Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak diluar Kuhperdata, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum*, Jurnal ilmu Hukum Litigasi, Vol. 17, No. 1, 2016
- Sentosa Sembiring, *“Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan”*, Gloria Juris, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007
- Willy Putra dan Haryati Widjaja, *“Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Semarang)”* Jurnal Ilmu Hukum, Edisi No. 1 Vol. 3, februari 2018

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 Tentang perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Instruksi Menteri Dalam Negeri no 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

D. Internet

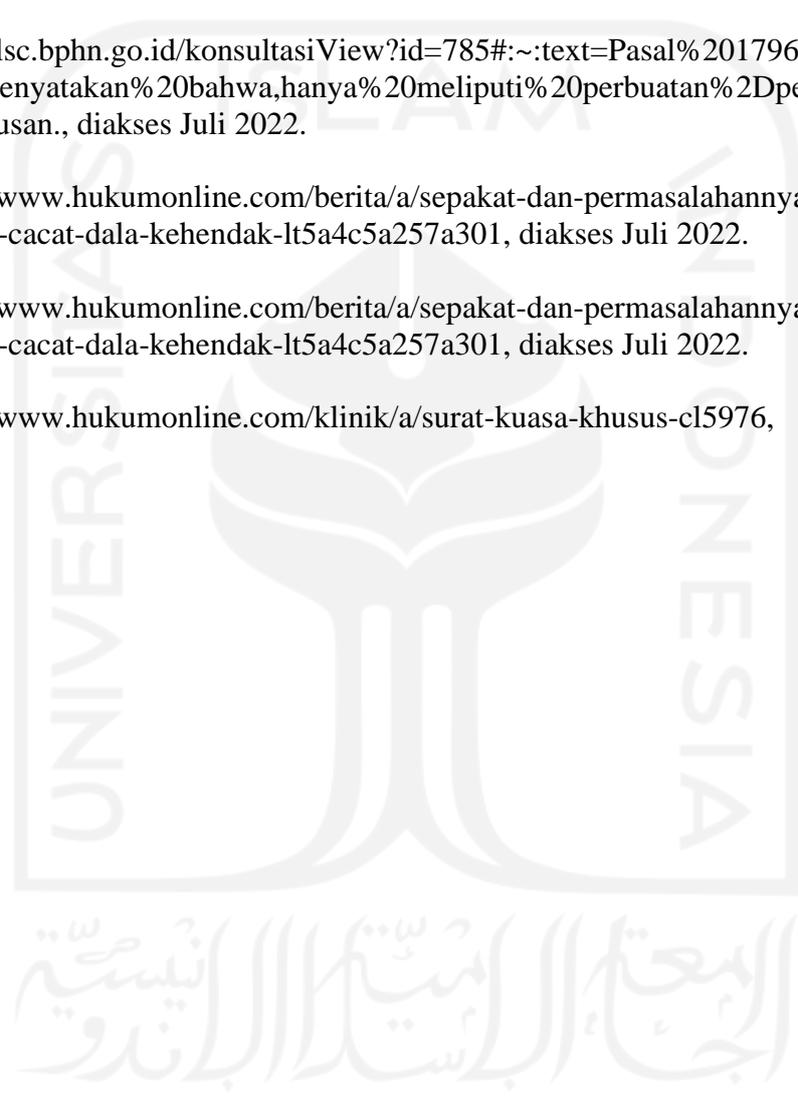
Idil Viktor, “Permasalahan Pokok dalam Perjanjian”, dalam <http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html>. Akses pada Juni 2022

<https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=785#:~:text=Pasal%201796%20KUHPe r%20menyatakan%20bahwa,hanya%20meliputi%20perbuatan%2Dperbuatan%20 pengurusan.,> diakses Juli 2022.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dala-kehendak-lt5a4c5a257a301>, diakses Juli 2022.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dala-kehendak-lt5a4c5a257a301>, diakses Juli 2022.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kuasa-khusus-cl5976>, diakses Juli 2022.



LAMPIRAN

1. Surat Kuasa Menjual

SURAT KUASA MENJUAL AGUNAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : Desman Manurung
Tempat/tgl lahir : Medan,05-06-1968
Pekerjaan : Petani Kebun Sawit
Alamat : Desa Tenangan Kec. Seluma Timur
KTP : 1705090506880001

Selanjutnya disebut **Pemberi Kuasa**, yang dalam tindakan pemberian kuasa ini telah mendapatkan persetujuan dari suami/istri *) :

N a m a : Jumina Siahaan
Tempat/tgl lahir : Medan,21-06-1972
Pekerjaan : ibu Rumah Tangga
Alamat : Desa Tenangan Kec. Seluma Timur
KTP : 1705096106720001

dengan turut menandatangani surat kuasa ini sebagai tanda persetujuannya.

Pemberi Kuasa dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada :

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, berkedudukan di Jakarta, selanjutnya disebut **Penerima Kuasa**.

K H U S U S

Untuk dan atas nama **Pemberi Kuasa** menjalankan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Menjual baik secara di bawah tangan maupun di muka umum terhadap Benda milik Pemberi Kuasa yang diserahkan kepada Penerima Kuasa sebagai Agunan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengakuan Hutang atas nama :Desman Manurung

Nomor : 3551-01-011706-10-8 , tanggal 26/04/2019 beserta perubahannya
(Selanjutnya disebut Surat Pengakuan Hutang), sebagai berikut :

SHM No 141 Tgl 16-12-1992
Atas Nama : Wadi B
Luas : 2,500 m2

Terletak di	:		Dengan batas-batas :	
Desa/Kelurahan	:	Air Teras	Utara	: Berbatasan dengan Tanah Alex
Kecamatan	:	Seluma	Timur	: Berbatasan Dengan Tanah Surip
Kabupaten	:	Seluma	Selatan	: Berbatasan Dengan Tanah Jalan
Propinsi	:	Bengkulu	Barat	: Berbatasan Dengan Tanah Asiskan

*)Dicoret yang tidak perlu

2. Untuk keperluan penjualan tersebut, melakukan pemasangan iklan/pengumuman, melakukan negosiasi harga dengan calon pembeli, menghadap kepada pejabat yang berwenang, memberi keterangan-keterangan menetapkan harga penjualan memberi dan membuat kuitansi/tanda penerimaan pembayaran, menandatangani/mengajukan segala surat-surat yang diperlukan untuk terlaksananya penjualan tersebut.
3. Menerima dan menyetorkan hasil penjualan Benda milik Pemberi Kuasa sebagaimana tersebut diatas untuk pembayaran/ pelunasan pinjaman sebagaimana tercantum dalam Surat Pengakuan Hutang. Apabila ada sisanya, pengembalian sisa uang hasil penjualan kepada Pemberi Kuasa setelah dikurangi dengan pembayaran/ pelunasan pinjaman tersebut serta segala biaya yang timbul dalam rangka penjualan.
4. Menyerahkan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Benda sebagaimana disebut dalam butir 1 tersebut diatas kepada pembeli apabila seluruh kewajiban-kewajiban pembeli dalam jual-beli tersebut telah selesai dilaksanakan.

Selanjutnya apabila diperlukan, Pemberi Kuasa (pemilik agunan) bersedia hadir untuk menandatangani transaksi jual beli atas Benda yang disebutkan pada butir 1 tersebut diatas serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan transaksi jual beli dimaksud.

Dalam melaksanakan kuasa ini, Pemberi Kuasa membebaskan Penerima Kuasa dari segala tuntutan baik secara perdata maupun pidana atas Pemberi Kuasa bersedia bertanggungjawab sepenuhnya

Surat Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali baik oleh undang-undang yang mengakhiri pemberi kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan.

Pasar Tais, 26/04/2019

anti



Pemberi Persetujuan
(Suami/ Istri Pemberi Kuasa)


Jumina Siahaan

2. Surat Pengakuan Hutang (Perjanjian Kredit)

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

Model SH-03 / KUPEDES

KANTOR CABANG : UNIT PASAR TAIS MANNA

UNIT : PASAR TAIS MANNA

Nomor SKPP : B.544/3551/4/2019

Nomor Pangkal / CIF : 4576

SURAT PENGAKUAN HUTANG

Nomor : B.544/3551/4/2019

Untuk kepentingan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Nomor 51 tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 68 tanggal 25 Agustus 2009, tambahan Nomor 23079;

Pada hari ini jum'at, tanggal dua puluh enam bulan April tahun dua ribu Sembilan belas (26/04/2019) Yang bertandatangan dibawah ini :¹

1. Nama : DESMAN MANURUNG
Pemegang KTP No. : 1705090506680001
Alamat : DESA TENANGAN
TENANGAN SELUMA TIMUR
Kab. Seluma 38885
Pekerjaan : Wiraswasta
2. Nama : JUMINA SIAHAAN
Pemegang KTP No. : 1705096106720001
Alamat : TENANGAN
Pekerjaan : Lain-lain

dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang sejumlah di bawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan Surat Pengakuan Hutang ini, sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung segala hutang (hoofdelijk)², selanjutnya disebut YANG BERHUTANG, menyatakan mengaku berhutang kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Unit PASAR TAIS MANNA selanjutnya disebut BANK, karena telah menerima uang sebagai pinjaman Kupedes sejumlah Rp.150,000,000.00 (seratus lima puluh juta rupiah) menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh BANK sebagaimana tersebut dibawah ini :

¹ Diisi dengan nama, alamat dan pekerjaan dari YANG BERHUTANG

² Dicoret kalimat 'dengan s/d segala hutang (hoofdelijk),' apabila YANG BERHUTANG hanya 1 (satu) orang

PENGUNAAN PINJAMAN

Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan Investasi Kelapa Sawit.

JANGKA WAKTU, ANGSURAN, PELUNASAN MAJU

DAN PBTW³

Pasal 2

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Surat Pengakuan Hutang ini.
2. Pokok Pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG tiap-tiap Bulan dengan angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam 60 (enam puluh) kali angsuran masing-masing sebesar Rp.3,880,000.00 (tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah). Angsuran tersebut harus dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal 26 pada bulan angsuran yang bersangkutan. Dalam hal tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya.⁴

Pokok Pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG tiap-tiap Bulan dengan angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam 24 (dua puluh empat) kali angsuran masing-masing sebesar Rp.3,880,000.00 (tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah). Angsuran tersebut harus dibayar setiap tanggal 26 atau selambat-lambatnya pada tanggal 26 ditambah 7 (tujuh) hari kerja pada bulan angsuran yang bersangkutan, akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran yang bersangkutan. Dalam hal tanggal pembayaran angsuran tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal tersebut pada bulan yang bersangkutan, akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran yang bersangkutan. Angsuran terakhir harus dibayar oleh YANG BERHUTANG selambat-lambatnya pada tanggal 26/05/2019. Dalam hal tanggal angsuran terakhir tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran terakhir harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya.⁵
3. YANG BERHUTANG wajib membayar angsuran kredit/pinjaman sesuai dengan jangka waktu dan periode angsuran yang telah disepakati. Apabila YANG BERHUTANG melakukan pelunasan maju sebelum jangka waktu yang disepakati, maka kepada debitur diwajibkan membayar :
 - a. Sisa Pokok Pinjaman,
 - b. Bunga Berjalan,
 - c. Pinalty/Bunga (jika ada), dan
 - d. Rekalkulasi bunga.
4. Dalam angsuran pinjaman tersebut terkandung unsur Cadangan Pengembalian Bunga Tepat Waktu (CPBTW) yang tidak berbunga dan yang sekaligus merupakan cadangan penalty apabila terjadi tunggakan.⁶

³ Dicoret penulisan 'DAN PBTW' apabila pinjaman tidak mendapatkan PBTW

⁴ Dicoret kalimat 'Pokok pinjaman s/d pada hari kerja sebelumnya' apabila pinjaman Kupedes mendapatkan PBTW †

⁵ Dicoret kalimat 'Pokok pinjaman s/d pada hari kerja sebelumnya' apabila Kupedes tidak mendapatkan PBTW

⁶ Dicoret apabila pinjaman Kupedes tidak mendapatkan PBTW

5. Apabila pembayaran kembali pokok dan bunga pinjaman tersebut dilaksanakan tepat pada waktu yang diperjanjikan sebagaimana ayat 2 pasal ini atau apabila dilaksanakan pembayaran sebelum waktunya yang meliputi satu atau beberapa angsuran pokok dan bunga, maka BANK wajib membayar Pengembalian Bunga Tepat Waktu (PBTW) dari angsuran bunga yang telah dibayar oleh YANG BERHUTANG. Bilamana pembayaran dilaksanakan tidak tepat waktu sesuai yang diperjanjikan, baik untuk satu atau beberapa angsuran pokok dan bunganya, maka YANG BERHUTANG tidak berhak atas Pengembalian Bunga Tepat Waktu (PBTW).⁷
6. Pembayaran pengembalian bunga dilakukan oleh BANK dengan cara pemindahbukuan dari rekening Cadangan Pengembalian Bunga Tepat Waktu (CPBTW) ke rekening simpanan yang ditentukan oleh YANG BERHUTANG.

PROVISI, DENDA DAN BIAYA-BIAYA

Pasal 3

1. Yang Berhutang harus membayar :
 - a. Provisi sebesar 1.00% (satu persen) dari Rp 150,000,000.00 (seratus lima puluh juta rupiah) atau sebesar Rp 1,500,000.00 (satu juta lima ratus ribu rupiah).⁹
 - b. Biaya Administrasi sebesar Rp100,000.00 (seratus ribu rupiah).
Biaya-biaya tersebut harus dibayar sekaligus lunas pada saat penandatanganan Surat Pengakuan Hutang ini.
2. Tiap-tiap jumlah angsuran baik pokok dan atau bunga yang terlambat dibayarkan oleh YANG BERHUTANG dikenakan DENDA sebesar 50% x suku bunga (1.20%) x tunggakan (pokok + bunga) setiap bulannya dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan.¹⁰
3. Bea meterai dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

AGUNAN

Pasal 4

Guna menjamin supaya pinjaman YANG BERHUTANG kepada BANK dibayar dengan semestinya, baik pinjaman yang ditimbulkan karena pengakuan ini atau karena alasan-alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda, ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya, maka YANG BERHUTANG:¹¹

1. Menyerahkan agunan berupa tanah atau tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, yang diuraikan sebagai berikut :

- (1) SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C / Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak Adat Lainnya¹² :

⁷ Dicoret apabila pinjaman Kupedes tidak mendapatkan PBTW

⁸ Dicoret Penulisan "PROVISI, DENDA, DAN" apabila Pinjaman Kupedes tidak terdapat ketentuan provisi dan denda

⁹ Dicoret apabila Pinjaman Kupedes tidak terdapat ketentuan provisi

¹⁰ Dicoret apabila Pinjaman Kupedes tidak terdapat ketentuan denda

¹¹ Dicoret jenis agunan yang tidak digunakan

¹² Dicoret bukti kepemilikan yang tidak digunakan

No : 10041
Atas nama : DESMAN MANURUNG
Luas :m2

Terletak di :

- Blok :
- Desa / Kelurahan / Kecamatan : KEL. TANJUNGAN, SELUMA SELATAN - Kabupaten /
Propinsi : Kab. Seluma

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara :
 - Timur :
 - Selatan : - Barat :
- (2) SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C / Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak Adat Lainnya ¹³ :

No : 10496
Atas nama : DESMAN MANURUNG
Luas :m2

Terletak di :

- Blok :
- Desa / Kelurahan / Kecamatan : NAPAL, Talo
- Kabupaten / Propinsi : Kab. Seluma

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Dengan tanah
- Timur : Dengan tanah
- Selatan : Dengan
- Barat : Dengan

Atas penyerahan agunan tersebut di atas dibuatkan SKMHT/diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta yang akan dibuat kemudian/dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan.

2. Menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK segala barang-barang bergerak dan atau surat berharga, yang akan dibuatkan kemudian dengan Akta tersendiri.
3. Menyerahkan sebagai agunan kepada BANK segala barang-barang bergerak, yang akan dibuatkan kemudian dengan Akta tersendiri.
4. Memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sesuai Surat Kuasa yang akan dibuatkan kemudian dengan Akta tersendiri kepada BANK untuk mengalihkan/memindahkan hak kepada orang lain atas ijin pemakaian tempat berjualan (Kios/Toko/Los).

¹³ Dicoret yang tidak perlu

ASURANSI

Pasal 5

1. Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG (DESMAN MANURUNG)¹⁴ kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban BANK dengan syarat-syarat asuransi yang berlaku.
2. Apabila dianggap perlu BANK akan mempertanggungkan atau mengasuransikan agunan atas pinjaman ini kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan Banker's Clause untuk dan atas nama BANK, atas beban biaya YANG BERHUTANG.

KEWAJIBAN LAIN YANG BERHUTANG

Pasal 6

YANG BERHUTANG berkewajiban untuk menyerahkan kepada BANK asli surat-surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh BANK sampai dengan pinjaman lunas.

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 7

BANK berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk BANK dan YANG BERHUTANG wajib mematuhi untuk setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan BANK kepada YANG BERHUTANG.

PERNYATAAN

Pasal 8

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan-keterangan dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh BANK terutama mengenai kebijakan pemberian pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari BANK tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1 dan setiap waktu BANK berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka BANK berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan YANG BERHUTANG diwajibkan tanpa menunda-menunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.
4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka BANK berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan BANK dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan YANG BERHUTANG dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan / mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 4 Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan ayat 4 tersebut diatas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya YANG BERHUTANG sendiri, pihak BANK dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

¹⁴ Diisi nama YANG BERHUTANG yang diasuransikan sesuai ketentuan

A

6. Apabila BANK memerlukan dan/atau untuk kepentingan YANG BERHUTANG, maka YANG BERHUTANG setuju memberikan kuasa kepada BANK untuk sewaktu-waktu dapat mengajukan permohonan dan pengurusan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atas nama YANG BERHUTANG ke Kantor Pajak terkait.

KLAUSULA PUBLIKASI

Pasal 9

1. Dalam rangka penyelesaian kewajiban YANG BERHUTANG, BANK berhak memanggil YANG BERHUTANG dan atau mengumumkan nama YANG BERHUTANG bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan BANK dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah dan/atau pekarangan dan/atau bangunan yang menjadi agunan dan memasang pengumuman pada agunan milik YANG BERHUTANG/PENJAMIN, pengumuman mana tidak boleh diubah dan/atau dirusak oleh YANG BERHUTANG sampai dengan kewajiban YANG BERHUTANG lunas dan YANG BERHUTANG/PENJAMIN dengan ini memberikan ijin kepada BANK untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut.¹⁵
2. Dalam rangka penyelesaian kewajiban YANG BERHUTANG, BANK berhak memanggil YANG BERHUTANG dan atau mengumumkan nama YANG BERHUTANG bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan BANK dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasang pengumuman pada agunan milik YANG BERHUTANG/PENJAMIN, pengumuman mana tidak boleh diubah dan/atau dirusak oleh YANG BERHUTANG sampai dengan kewajiban YANG BERHUTANG lunas dan YANG BERHUTANG/PENJAMIN dengan ini memberikan ijin kepada BANK untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut.¹⁶

DOMISILI

Pasal 10

Tentang Surat Pengakuan Hutang ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya YANG BERHUTANG memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri SELUMA dan/atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di BENGKULU dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya BANK untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan Tuntutan hukum terhadap YANG BERHUTANG berdasarkan Surat Pengakuan Hutang ini melalui atau dihadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 11

1. Kuasa-kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri, baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat maupun dibuatkan dengan dokumen-dokumen/akta-akta lain, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini.

¹⁵ Dimatikan, apabila agunan yang diserahkan debitur berupa benda bergerak (mesin, kendaraan, perabot, dll)

¹⁶ Dimatikan, apabila agunan yang diserahkan debitur berupa benda tidak bergerak (tanah/bangunan, dll)

3. Apabila selain pinjaman ini, YANG BERHUTANG memperoleh juga fasilitas pinjaman lainnya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, maka antara pinjaman-pinjaman tersebut berlaku cross default, yaitu apabila salah satu pinjaman macet maka mengakibatkan pinjaman lainnya macet pula, sehingga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mempunyai hak untuk mengeksekusi agunan-agunan yang telah diberikan pada masing-masing pinjaman.
4. Terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula "SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK" yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini.

Demikian, Surat Pengakuan Hutang ini dibuat dan berlaku sejak ditandatanganinya.

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG¹⁷



DESMAN MANURUNG

JUMINA SIAHAAN

Menerima Pengakuan
dari yang BERHUTANG
BANK

¹⁷ Jika dapat menulis, YANG BERHUTANG harus menulis sendiri kalimat 'baik untuk sejumlah Rp (dengan huruf) ditambah dengan bunga dan ongkos-ongkos.'

PENDAFTARAN - PERTAMA

a). HAK TANGGUNGAN No. 00127/ 2020 Peringkat : I (Pertama)	b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan di Jakarta
c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah : Rp. 170.787.200 ,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Rupiah)	
d). OBYEK HAK TANGGUNGAN INI	
Jenis dan Nomor Hak, benda-benda lain HM No. 10041 / Tanjung An. Desman Manurung HM No. 10496 / Napal An. Desman Manurung Bangunan tempat tinggal, tanaman dan hasil karya yang telah dan atau akan ada tanpa kecuali merupakan satu kesatuan semua objek hak tanggungan tersebut.	
e). Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah JAFSER HERMIANTORO, S.H., M.Kn Tanggal 14/02/2020 Nomor 60/2020 yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.	
f). PEMBUKUAN Tais, 25 Februari 2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota SELUMA ttd JAKWAN HADINATA, SH NIP 19651011 199103 1 003	g). PENERBITAN SERTIPIKAT Tais, 02 Maret 2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota SELUMA  JAKWAN HADINATA, SH NIP 19651011 199103 1 003
h).	