

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DALAM PENGIKATAN OBYEK JAMINAN
BERUPA SURAT KUASA JUAL SAAT DEBITOR WANPRESTASI**

Lukman Farid Bahtiar

Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya
email : lukmanryu7@gmail.com

Agus Yudha Hernoko

Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya
Universitas Airlangga Surabaya
Email : yudha_fhunair@yahoo.co.id

ABSTRAK

Perjanjian kredit dengan dalam pengikatan obyek jaminan berupa surat kuasa jual dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari bagi kreditor. Namun di sisi lain hal tersebut masih terjadi di masyarakat dengan anggapan sebagai wujud salah satu bentuk kebebasan berkontrak. Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang kedudukan hukum kuasa jual yang ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor bersamaan dengan perjanjian kredit dan bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam pengikatan obyek jaminan berupa surat kuasa jual saat debitor Wanprestasi Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan kuasa jual yang ditandatangani oleh debitor kepada kreditor bersamaan dengan perjanjian kredit berakibat batal demi hukum. Perlindungan hukum kepada kreditor tetap ada meskipun surat kuasa menjual menjadi tidak sah atau batal demi hukum karena pada prinsipnya segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum bagi perutangannya dengan semua kreditor.

Kata kunci : Perjanjian Kredit, Kuasa Jual, Wanprestasi

ABSTRACT

The credit agreement with the binding of a security object in the form of a power of attorney to sell may result in further legal problems for the creditor. But on the other hand it is still happening in society with the assumption as a form of freedom of contract. The author of this study would like to review and analyze more about the position of the law power of attorney to sell signed by the debtor to the creditors together with the credit agreement and the form of legal protection for the creditor in the binding of the guarantee object in the form of a power of attorney selling when the debtor defaults. The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is done by using the approach of law and conceptual approach. The results show that a power of attorney to sell signed by the debtor to the creditor along with the credit agreement resulted null and void. Legal protection to creditors remains even though the power of attorney sells to be invalid or null and void because in principle all the debtor's assets will be a guarantee for all debts with the creditor.

Keywords: Credit Agreement, power of attorney to sell, Default

Pendahuluan

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah (Sudikno Mertokusumo, 2003:39).

Sumber sumber perikatan, oleh undang-undang di terangkan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (Perjanjian) atau dari undang-undang. Pasal 1313 *Burgerlijk Wetbook* (BW), memberikan rumusan tentang kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini berdasar terjemahan BW dalam bahasa Indonesia merujuk pada hasil terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio (Agus Yudha Hernoko, 2014:15).

Kredit dalam perspektif hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) menyatakan "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Hal ini secara ringkas di kemukakan oleh R. Subekti yaitu "Kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank" (R. Subekti, 1991:1).

Perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor, dimana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitor, dan debitor berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.

Pengertian perjanjian kredit terdiri dari dua unsur dan suku kata yaitu perjanjian dan kredit yang dapat didefinisikan sebagai berikut yaitu istilah perjanjian berdasar rumusan ketentuan Pasal 1313 BW, yang menyatakan bahwa : "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Kemudian diperjelas lagi oleh Salim H.S. : "Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya" (Salim HS, 2005:15).

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak saja (bersegi satu) maupun yang dilakukan dua pihak (bersegi dua) (Hilman Hadikusuma, 2005:40). Menurut Chainur Arrasjid adapun yang dimaksudkan dengan perbuatan hukum sepihak dan dua pihak adalah sebagai berikut :

a) Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilaksanakan

oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat dan pemberian suatu benda (hibah).

- b) Perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik), misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lainnya (Chainur Arrasjid, 2001:112).

Dalam bidang pertanahan, perbuatan hukum tersebut seperti membuat surat wasiat, perjanjian sewa-menyewa, pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual atas sebidang tanah hak milik, perjanjian hutang-piutang dan lainnya termasuk dalam perbuatan hukum dua pihak. Dalam melakukan hubungan hukum atau perbuatan hukum, seseorang maupun badan hukum dapat melakukannya sendiri secara langsung tetapi juga dapat memberikan kuasa atau perwakilan atau pendelegasian kewenangan kepada orang lain, dan dalam ilmu hukum, hal ini dikenal dengan istilah Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) yang nantinya akan menimbulkan dua belah pihak yaitu selaku pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Perjanjian kredit dengan dalam pengikatan obyek jaminan berupa surat kuasa jual dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari bagi kreditor. Namun di sisi lain hal tersebut masih terjadi di masyarakat dengan anggapan sebagai wujud salah satu bentuk kebebasan berkontrak. Dimana kebebasan berkontrak yang merupakan 'roh' dan 'Napas' sebuah kontrak atau perjanjian, secara implisit memberikan panduan bahwa dalam berkontrak pihak-pihak di asumsikan mempunyai kedudukan yang seimbang. Dengan demikian di harapkan akan muncul kontrak yang adil dan seimbang pula bagi para pihak (Agus Yudha Hernoko, *Op Cit*:2).

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian di perbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004:2).

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara dibawah tangan menurut Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*Van Openbaare orde*)" karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa semacam ini adalah batal demi hukum" (¹ Herlien Budiono, 2010:3).

Berdasar Putusan MA No REG 3309.K/PDT/1985 tertanggal 29 Juli 1987 memutuskan bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam Akta Pengakuan Utang tanggal 25 april 1975 adalah tidak sah. Demikian pula dengan putusan MA 31 Mei 1990 No. 1726/K/PDT/1986 menyatakan :

"..... bahwa *cessie*, penyerahan dan pemindahan hak atas tanah yang dilaksanakan pada saat yang bersamaan dengan ditandatanganinya suatu perjanjian Kredit Bank, maka hakekat status tanah tersebut hanyalah sebagai jaminan (agunan) atas adanya Perjanjian Utang Piutang tersebut. Dengan demikian, maka adanya "akta *cessie*", hanyalah merupakan

perbuatan semu atau *schijnhandeling.....*”.

Kekecualian diberikan oleh Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dengan ketentuan jika dengan hal itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dengan ketentuan :

- a) Apabila debitor telah cedera janji
- b) Pelaksanaan penjualannya dengan syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan
- c) Demikian pula dapat ditemukan pada eksekusi jaminan fidusia (Pasal 29 ayat (1) c dan ayat (2) Undang-undang Fidusia (Herlien Budiono, 2018).

Dalam praktiknya saat ini masih terdapat para pihak yang melakukan perjanjian kredit dalam pengikatan obyek jaminan berupa surat kuasa jual. Untuk menganalisis permasalahan ini secara lebih cermat memerlukan penelitian lebih mendalam mengenai perlindungan hukum bagi kreditor dalam pengikatan obyek jaminan berupa surat kuasa jual saat debitor wanprestasi.

Rumusan Masalah

1. Apa kedudukan hukum kuasa jual yang ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor bersamaan dengan perjanjian kredit ?
2. Apa upaya perlindungan hukum bagi kreditor dalam pengikatan obyek jaminan berupa surat kuasa jual saat debitor Wanprestasi?

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum yang normatif. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-

prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2010:35). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini akan sedikit menggunakan pendekatan perundang-undangan atau *statue approach*, dan pendekatan konseptual atau *conceptual approach*.

Pendekatan perundang-undangan atau *statue approach* digunakan karena dalam pembahasan artikel ini akan mengacu pada undang-undang (Sunaryati Haryono, 1994:139). Dengan pendekatan ini kami ingin menganalisa dari segala macam peraturan mengenai kuasa menjual dalam perjanjian kredit.

Pendekatan konseptual atau *conceptual approach*, pada penelitian ini pendekatan konseptual akan lebih banyak kami digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kerangka pikir atau kerangka konseptual maupun landasan teoritis sehingga dapat ditemukan konsep atau teori yang terkandung dalam aturan aturan yang akan kita kaji terkait dengan kuasa menjual dalam perjanjian kredit

Pembahasan

Kuasa Jual Yang Ditanda Tangani Oleh Debitor Kepada Kreditor Bersamaan Dengan Perjanjian Kredit Berakibat Batal Demi Hukum

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian yang khusus, baik oleh bank maupun nasabah sebagai debitor, karena perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, maupun dalam penatalaksanaan kredit itu sendiri. Pemberian kredit memiliki fungsi yaitu (Gatot Wardoyo CH, 1992:64):

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya,

- misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor.
 3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi kreditor, yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitor, yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar

Disebutkan dalam Pasal 1318 BW, apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang itu dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Beralihnya hak kepada ahli waris adalah akibat peralihan dengan alas hak umum (*onder algemene titel*) yang terjadi pada ahli warisnya (Mariam Darus Badruzaman, 1983:22). BW membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

- a) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- b) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
- c) Pihak ketiga.

Perjanjian sebagai gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di antara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau kamus bahasa asing.

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan bahkan dapat dikatakan

sebagai sumber pada umumnya dari perikatan. Perjanjian menurut Herlien Budiono adalah “perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak” (Herlien Budiono, *Op. Cit*:3).

Perjanjian sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum. Pengaturan mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 – Pasal 1337 BW, Bagian Kedua dalam Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Eksistensi perjanjian sebagai sumber perikatan terlihat dalam Pasal 1233 BW yang menyatakan “Tiap-Tiap Perikatan dilahirkan baik karena perjanjian baik karena undang-undang”. Perjanjian hanya melahirkan hak dan kewajiban di hukum harta kekayaan tidak dibidang hukum lainnya. Pihak yang membuat perjanjian dengan sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan kepada siapa dia mengikatkan diri dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki atau yang akan dimiliki oleh pihak yang mengikatkan diri sesuai Pasal 1131 BW yang menyatakan “segala kebendaan milik debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan” (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*:1).

Walaupun perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam-meminjam, tetapi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam dalam BW. Berdasarkan rumusan Pasal 1754 BW, perjanjian pinjam-meminjam mensyaratkan barang yang menjadi obyek perjanjian adalah barang yang dapat habis karena pemakaian. Apabila obyek dalam suatu perjanjian adalah barang yang tidak dapat habis karena pemakaian, maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian pinjam-meminjam melainkan jenis perjanjian lainnya sehingga menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula dari perjanjian pinjam-meminjam. Perbedaan antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-meminjam terletak pada beberapa hal, antara lain:

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan, dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima. Sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitor dapat menggunakan uang secara bebas.
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan, dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu. Sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam pemberian pinjaman dapat diberikan oleh individu.
- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam. Bagi perjanjian pinjam-meminjam berlaku ketentuan umum dari buku III dan bab XIII buku III BW. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan dalam UUD 1945, ketentuan bidang ekonomi, ketentuan umum BW, khususnya buku III, UU Perbankan, Paket Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Ekonomi terutama bidang Perbankan, Surat

Edaran Bank Indonesia (SEBI), dan sebagainya.

- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan.
- e. Pada perjanjian kredit, bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitor untuk melunasi kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immaterial. Sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan inipun baru ada bila diperjanjikan.

Sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 1313 BW bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, menunjukkan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi dengan perbuatan nyata bukan hanya dalam pikiran saja. Dari hal ini timbullah perjanjian konsensuil, perjanjian formil dan perjanjian riil.

Dalam perjanjian konsensuil, kesepakatan secara lisan saja sudah terjadi dan melahirkan hak dan kewajiban begitu terjadi kesepakatan diantara para pihak.

Terjadinya Perjanjian formil membutuhkan lebih dari kesepakatan lisan tetapi membutuhkan suatu formalitas yang harus dipenuhi agar perjanjiannya menjadi sah dan mengikat diantara para pihak. Selain Formalitas sebagaimana yang diwajibkan oleh perjanjian formil, terdapat juga perjanjian yang mewajibkan tindakan nyata berupa penyerahan barang yang harus dipenuhi agar terjadi perjanjiannya seperti pada perjanjian riil (*Ibid:7*). Namun penyerahan barang bukanlah prestasi melainkan unsur yang tidak terpisahkan

dari perjanjian riil. Salah satu perjanjian yang termasuk perjanjian riil adalah perjanjian pinjam meminjam yang dalam Pasal 1754 BW yang mensyaratkan penyerahan sejumlah barang tertentu yang habis karena pemakaian (Herlien Budiono, *Op. Cit:*45).

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dalam setiap transaksi kredit yang disertai, diikuti didahului oleh dokumen-dokumen lain. Dokumen-dokumen tersebut dapat dibagi dalam empat besar yaitu:

a. Dokumen pendahuluan

Merupakan dokumen administratif yang dibuat sebelum ditandatangani suatu perjanjian kredit yang berisi data finansial atau garis besar tentang *terms* dan *conditions* dari perjanjian kredit yang akan ditandatangani kelak.

b. Dokumen jaminan

Dokumen ini bersifat menyertai perjanjian kredit atau dengan kata lain secara hukum disebutkan demi hukum dianggap sebagai dokumen assesoir sehingga apabila perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit batal atau tidak berlaku maka dokumen jaminan pun ikut batal atau tidak berlaku lagi. Beberapa dokumen jaminan dalam praktiknya sehari-hari adalah antara lain :

1. Hak tanggungan (akta hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan atau Kuasa memasang hak tanggungan)
2. Akta fidusia
3. Kuasa menjual
4. Akta jaminan pribadi

c. Dokumen Legalitas

Merupakan dokumen-dokumen pengaman yang biasanya non notarial dibuat agar terjamin keabsahan perjanjian kredit dan pelaksanaannya nanti. Jadi, harus dipastikan tidak ada hukum atau ketentuan dalam anggaran dasar (bila debitor badan hukum) yang

terlanggar. Contoh dokumen ini adalah persetujuan suami/istri terhadap tindakan-tindakan mengenai harta bersama dan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham.

d. Dokumen Instrumentalia

Dokumen ini hanya bersifat instrumental saja dimana umumnya berhubungan dengan pencairan pinjaman oleh debitor atau penagihan/pembayaran kembali pinjaman oleh debitor. Contoh dokumen ini adalah pengakuan hutang murni, promes serta akses.

Sebagaimana telah disebutkan diatas, salah satu dokumen jaminan yang digunakan adalah kuasa jual. Pada saat ini, peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual tersebut. Pengaturan hukum mengenai surat kuasa dapat kita temui secara tersirat dalam Pasal 1792 BW yang menyatakan bahwa pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atau atas nama orang yang memberikan kuasa. Lebih lanjut dalam Pasal 1793 BW dijelaskan lagi bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh orang yang diberi kuasa.

Dalam hal ini keabsahan surat kuasa pada prinsipnya adalah sah jika di tanda tangani oleh pemberi kuasa dan menyebutkan siapa penerima kuasa serta urusan yang dikuasakannya. Dalam hal fungsi kuasa menjual pada dasarnya adalah untuk menjamin pelunasan utang debitor, dalam arti kreditor sangat berkepentingan untuk mengambil pelunasan hutang tersebut demi untuk memperkecil atau

mengurangi kerugian bahkan mencegah kerugian dalam menyalurkan kredit; dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi keamanan kreditor.

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan sepucuk surat atau pun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa. Penerima kuasa diberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa, akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Ada 2 (dua) macam dalam pemberian kuasa, yaitu (Wirjono Prodjodikoro, 1981:153):

1. Pemberian kuasa secara umum, yang mengenai kepentingan dari si pemberi kuasa (hanya meliputi perbuatan-perbuatan).
2. Pemberian kuasa secara khusus, yang hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, sebagai contoh penjualan barang-barang, untuk membebaskan Hak Tanggungan, untuk menjanjikan suatu, atau untuk melakukan suatu perbuatan lain mengenai hak milik atas suatu barang, perlu ada suatu pemberian kuasa khusus yang secara tegas menyebutkan perbuatan-perbuatan tersebut. Jika hal ini tidak ditegaskan, maka si kuasa hanya dapat melakukan perbuatan-perbuatan mengurus barang-barang.

Dalam praktek perbankan, Akta Pengakuan Utang dan kuasa menjual dibuat secara terpisah dan kuasa menjual dibuat sebagai jaminan, bilamana Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada

Kreditor, maka Kreditor dapat langsung menjual bidang tanah kepada pihak lain dan hasil penjualannya untuk melunasi utang Debitur kepada Kreditor.

Kuasa menjual ini juga diatur secara sekilas pada Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan, yang menyebutkan bahwa Bank Umum dapat membeli barang agunan melalui pelelangan umum, ataupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Dari sini dapat kita simpulkan bahwa penyerahan sukarela atau berdasar kuasa untuk menjual dari pemilik agunan atau debitur tetap berlaku dengan syarat bahwa kuasa menjual tersebut harus diberikan oleh Debitur secara langsung kepada Bank dan penjualan agunan harus dilakukan oleh bank hanya apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kredit, bahwa hasil penjualan agunan tersebut harus segera digunakan untuk pelunasan kredit tersebut, sedangkan sisa dari hasil penjualan agunan tersebut harus dikembalikan segera mungkin kepada Debitur, agar jangan sampai Debitur merasa dirugikan.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang, jaminan secara di bawah tangan.

Menurut Herlin Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*) " karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut

kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum (Herlin Budiono, *Op. Cit*:73). Mahkamah Agung di dalam putusannya tanggal 29 Juli 1987 Reg. No. 3309 K/PDT/1985 memutuskan, bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam Pasal/sub 6 akta Pengakuan Utang tertanggal 25 April 1975 Nomor 72 adalah tidak sah. Demikian pula putusan MA tanggal 31 Mei 1990 No-1726K/PDT/1986 yang menyatakan bahwa memang para pihak bebas untuk membuat perjanjian dan menambahkan janji-janji (*beding*) pada suatu pembebanan jaminan, namun ada pula ketentuan-ketentuan yang bersifat *van openbare orde* sehingga terhadap ketentuan ini tidak dapat disimpangi seperti halnya pelaksanaan pengambilan tindakan alas suatu jaminan. "*Een dergetijke overeenkomst kan echter niet bij voorbaat ten tijde van de inpandgeving warden aangegaan*" (Perjanjian semacam itu (janji untuk menjual secara di bawah tangan) tidak dapat diberikan pada saat gadai diberikan) (*Ibid*).

Jadi menurut penulis substansi kuasa jual yang ditanda tangani oleh debitur kepada kreditor bersamaan dengan perjanjian kredit berakibat batal demi hukum. Hal ini berlaku juga meskipun surat kuasa jual tersebut di buat secara otentik sebagaimana akta kuasa menjual antara Debitur dengan kreditor yang dibuat di hadapan Notaris. Akta Notaris tersebut batal demi hukum karena syarat materil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 BW yaitu adanya suatu sebab yang terlarang. Mengenai sanksi bagi notaris tersebut, Habib Adjie dalam artikelnya menjelaskan bahwa :

"Diluar dari akta terdegradasi nilai pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan, tidak ada sanksi

perdata yang lainnya, artinya UUJN sendiri telah menentukan hanya akta Notaris yang terbukti terdegradasi nilai pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan yang dapat dijatuhi sanksi perdata. Untuk Akta Notaris yang dibatalkan, Akta notaris yang dapat dibatalkan, Akta notaris batal demi hukum, Akta notaris tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan Akta notaris tidak sah tidak ada sanksi apapun untuk Notaris."(Habib Adjie, 2018)

Namun hal ini berbeda bila dilakukan tidak secara bersamaan penandatanganan antara perjanjian kredit dan surat kuasa jual. Hal ini diperbolehkan sebagaimana bunyi Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan yang intinya bahwa penyerahan sukarela atau berdasar kuasa untuk menjual dari pemilik agunan atau debitur tetap berlaku dengan syarat bahwa kuasa menjual tersebut harus diberikan oleh Debitur secara langsung kepada Bank dan penjualan agunan harus dilakukan oleh bank hanya apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kredit.

Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Surat Kuasa Jual Saat Debitur Wanprestasi

Perlindungan hukum dapat berarti perlindungan yang diberikan hukum terhadap sesuatu. Hukum sejatinya harus dapat memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Setiap aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan terhadap setiap hubungan hukum atau segala aspek dalam

kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normative karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah (Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*:38). Jadi perlindungan hukum adalah suatu perbuatan hal melindungi subjek – subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Satitjipto Rahardjo, Perlindungan Hukum adalah : “Memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang di berikan oleh Hukum (Satitjipto Rahardjo, 2002:54)”. Menurut Philipus M. Hadjon bahwa Perlindungan Hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *preventif* dan *represif*. Perlindungan hukum yang bersifat *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersifat *represif* bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa termasuk penanganan di lembaga peradilan. Dengan demikian inti teori Perlindungan Hukum adalah wujud atau bentuk dari tujuan Perlindungan terhadap subyek hukum yang dilindungi serta obyek Perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subyeknya.

Pemahaman akan bentuk perlindungan hukum terhadap suatu kondisi erat kaitannya dengan prinsip kehati-hatian yang selalu diperlukan dalam suatu perbuatan hukum. Menurut Hatta

Isnaini Wahyu Utomo, prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari (Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2017:467-487).

Dalam suatu perjanjian jika terjadi salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, baik karena kealpaannya atau kesengajaannya, maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Menurut R. Subekti suatu pihak dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan akan dilaksanakan, atau ia telah lalai atau alpa atau cidera janji, atau melanggar perjanjian yang telah dibuatnya atau boleh dilakukan (R. Subekti, *Op. Cit*:48). Sedang menurut Abdulkadir Muhammad ada tiga keadaan, yaitu :

- a) Debitor tidak memenuhi prestasinya sama sekali, bahwa debitor tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan Undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-undang.
- b) Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru yaitu bahwa disini debitor melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan Undang-undang.
- c) Debitor memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu debitor memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian (Abdulkadir Muhammad, 1992:20).

Dalam hal ini Subekti menambahkan keadaan terjadinya wanprestasi yaitu

dengan : “Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”. Bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi maka ada akibat hukum baginya yaitu berupa :

- a) Debitor diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor
- b) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim
- c) Risiko beralih kepada debitor sejak saat terjadinya wanprestasi
- d) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim Debitor yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara.
- e) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Subekti, *Op. Cit*:32).

Praktik pemberian kuasa menjual untuk pelunasan hutang debitor hingga saat ini masih terjadi Hal ini karena dianggap kuasa menjual itu sangat efektif, lebih mudah, biayanya murah dan tidak berbelit-belit apabila obyek jaminan akan dijual pada saat debitor wanprestasi/cidera janji Selain itu Debitor berharap dengan kuasa menjual untuk menghindari biaya roya apabila diikat hak tanggungan. Surat atau akta kuasa menjualnya berupa akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT sehingga mempunyai tiga fungsi yaitu : Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu; Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan

bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Dalam praktik yang terjadi bahwa, apabila debitor wanprestasi atau cidera janji, kreditor dalam melakukan penjualan obyek jaminan menggunakan kuasa menjual. Penggunaan kuasa menjual tidak dilakukan secara serta merta, artinya kreditor sebelum melakukan penjualan obyek jaminan terlebih dahulu melakukan pendekatan kepada debitor. Kreditor terlebih dahulu membicarakan dan merundingkan dengan debitor mengenai cara mengatasi kredit macetnya .Penjualan obyek jaminan adalah langkah terakhir yang ditempuh oleh kreditor.

Berdasar Putusan MA No REG 3309.K/PDT/1985 tertanggal 29 Juli 1987 memutuskan bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam Akta Pengakuan Utang tanggal 25 april 1975 adalah tidak sah. Demikian pula dengan putusan MA 31 Mei 1990 nomor 1726/K/PDT/1986 yang menyatakan bahwa *cessie*, penyerahan dan pemindahan hak atas tanah yang dilaksanakan pada saat yang bersamaan dengan ditandatangani suatu perjanjian Kredit Bank, maka hakekat status tanah tersebut hanyalah sebagai jaminan (agunan) atas adanya Perjanjian Utang Piutang tersebut. Dengan demikian, maka adanya “akta *cessie*”, hanyalah merupakan perbuatan semu atau *schijnhandeling*. Berkaitan juga dengan bidang hukum agraria, Pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hal tersebut diatas berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor apabila surat kuasa jual menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Namun yang perlu di perhatikan adalah bahwa bahwa status tanah tersebut tetap menjadi jaminan

(agunan). Selain itu surat kuasa jual hanya merupakan dokumen yang bersifat menyertai perjanjian kredit atau dengan kata lain secara hukum dianggap sebagai dokumen assesoir sehingga apabila perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit masih berlaku maka dokumen jaminan pun tetap berlaku dan sah menjadi jaminan kredit. Hanya saja akan terjadi sedikit kesulitan karena tanpa adanya hak tanggungan maka dalam hak jaminan atas tanah untuk pelunasan tertentu, tidak memiliki kedudukan diutamakan terhadap kreditor lainnya.

Jaminan umum ini dalam praktik perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kreditor atas kredit yang diberikan. Jaminan umum tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya (Gatot Supramono, 1995:59). Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lainnya, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditor dibanding jumlah keseluruhan utang debitor.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1132 BW, 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 diantara para berpiutang itu ada alasannya yang sah untuk didahulukan.

Kesimpulan

1. Kuasa jual yang ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor bersamaan dengan perjanjian kredit berakibat batal demi hukum. Hal ini berlaku juga meskipun surat kuasa jual tersebut di buat secara. Akta Notaris tersebut batal demi hukum karena syarat materil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu adanya suatu sebab yang terlarang.
2. Perlindungan hukum kepada kreditor tetap ada meskipun surat kuasa menjual menjadi tidak sah atau batal demi hukum. Hal ini bisa berjalan karena pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditor. Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Dengan demikian tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik setelah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya

Saran

- 1) Agar tidak dilakukan secara bersamaan penandatanganan antara perjanjian kredit dan surat kuasa jual. Hal ini dibolehkan sebagaimana bunyi Pasal 12 A ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang intinya bahwa penyerahan sukarela atau berdasar kuasa untuk menjual dari pemilik agunan atau debitor tetap berlaku dengan syarat bahwa kuasa menjual tersebut harus diberikan oleh Debitur

secara langsung kepada Bank dan penjualan agunan harus dilakukan oleh bank hanya apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kredit.

- 2) Selain itu ke depan agar kreditor lebih memilih lembaga jaminan hak tanggungan daripada surat kuasa jual dikarenakan sifat dari hak tanggungan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada pemegangnya, memberi kepastian hukum, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hal ini untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditor agar lebih terjamin dari segi pelunasan kreditnya. Selain itu bagi Para pihak yang terlibat terutama Notaris agar dapat mengingatkan kreditor tentang resiko atas jaminan yang tidak di bebani hak tanggungan saat terjadi wanprestasi.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Buku-Buku

- Arrasjid, Chainur, 2001, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika
 Badruzaman, Mariam Darus, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Alumni
 Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Abadi
 Hadikusuma, Hilman, 2005, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni, Bandung
 Haryono, Sunaryati, 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung : Alumni

- Hernoko, Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenada Media
 HS., Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
 Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
 Mertokusumo, Sudikno, 2003 *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty
 Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti
 Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan, 2004, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
 Prodjodikoro, Wirjono, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur
 Rahardjo, Satjipto, 2002, *Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni
 Subekti, R., 1991, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti
 Supramono, Gatot, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan
 Wardoyo CH., Gatot, 1992, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemennya*, Jakarta : Gramedia

Jurnal

- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Ius Quia Iustum*, Nomor 3 Volume 24 Juli 2017

Makalah/Website

- Habib Adjie, Up Date Up Grade Kenotariatan

<http://www.indonesianotarycommunity.com/update-up-grade-kenotariatan/2016> diakses pada 19 Maret 2018

Herlien Budiono, "Beberapa Catatan Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik",

<http://www.indonesianotarycommunity.com/beberapa-catatan-pembuatan-akta-notaris-di-dalam-paktek/2015> diakses pada 19 Maret 2018