



## Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notariil Akta Di hadapan Notaris

Umar Mukhtar Al Hadid

Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Email: [hadid\\_kruelz@yahoo.co.id](mailto:hadid_kruelz@yahoo.co.id)

### Artikel Info

#### Article History:

Received : 21-05-2019

Revised : 23-05-2019

Accepted : 30-05-2019

Published : 16-06-2019

#### Keywords:

Selling Power of Attorney;  
Debt Agreement; Notarial  
Deed

#### Kata Kunci:

Surat Kuasa Jual, Perjanjian  
Hutang Piutang, Notariil  
Akta

*Abstract. This study examines the aspect of selling power that follows a debt agreement, where if the debtor defaults, the creditor based on the selling power that has been given to him will sell the collateral object to take the payment of the debt. The approach method used is a normative approach. The results of the study indicate that the protection provided by a notary in the deed of power to sell to the parties in the form of authentic deed which is perfect evidence, and in addition the notary also provides legal protection in the form of legal clauses contained in the deed of power, and certainty about the end of the credit transaction by including it as a callus in the deed. However, the debtor feels that the protection provided in the power of attorney to sell is not proportional to the effect received by the debtor after signing the power of attorney to sell at the creditor contract, automatically the debtor has given full rights to the object of guarantee to the power recipient, when a default occurs in the future.*

*Abstrak. Penelitian ini mengkaji tentang aspek pemberian kuasa jual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang, dimana apabila debitur wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan yang diberikan oleh notaris didalam akta kuasa untuk menjual bagi para pihak dalam bentuk akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna, dan selain itu notaris juga memberikan perlindungan hukum dalam bentuk klausul-klausul hukum yang terdapat didalam akta kuasa tersebut, serta kepastian tentang berakhirnya perjanjian kredit tersebut dengan mencantumkan sebagai klausul didalam akta tersebut. Namun debitur merasa perlindungan yang diberikan didalam akta kuasa untuk menjual tidak sebanding dengan akibat yang diterima debitur setelah menandatangani akta kuasa untuk menjual pada saat akad kreditur, secara otomatis debitur telah memberikan penuh hak atas objek jaminan kepada penerima kuasa selaku kreditur, bilamana terjadi wanprestasi dikemudian hari.*

**Corresponden author:**

\*Email: [hadid\\_kruelz@yahoo.co.id](mailto:hadid_kruelz@yahoo.co.id)

Artikel dengan akses terbuka di bawah lisensi CC BY



## PENDAHULUAN

Era pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat dewasa ini, semakin meningkatnya kecendrungan masyarakat untuk mendapatkan modal atau dana dari bank, kebutuhan terhadap modal tersebut tidak lain adalah untuk pengembangan usaha atau bisnis dan untuk memenuhi kebutuhan hidup, penyaluran terhadap kebutuhan modal kepada masyarakat, dilakukan oleh bank, disebut dengan istilah kredit atau pembiayaan. Pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank, merupakan salah satu tugas dari bank, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Untuk memperoleh kredit dari bank seseorang debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu mulai dari tahapan pengajuan aplikasi permohonan kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit, setelah permohonan kredit diterima, selanjutnya dibuatlah perjanjian kredit antara bank dengan debitur yang biasa disebut dengan perjanjian hutang piutang (Ruslan, 2016). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, arti riil disini adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur, disamping perjanjian kredit, antara bank dengan nasabah debitur juga dibuat perjanjian jaminan, surat pengakuan utang dan surat kuasa menjual.

Secara umum jaminan terbagi atas dua yaitu jaminan perseorangan (personal guaranty) dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan khusus untuk tanah tidak lagi menggunakan lembaga hopotek dan *credietverband*, lembaga hopotek dan *credietverband* telah dicabut sejak diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Hak Tanggungan). Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan pengertian hak tanggungan, yaitu:

”Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Disamping jaminan kredit/akta hak tanggungan, dalam pemberian kredit, senantiasa juga dibuat akta surat kuasa menjual antara bank dengan nasabah debitur, pada umumnya surat kuasa menjual tersebut berisikan, debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk perbuatan-perbuatan yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli.

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut (Wijaya, 2007:247).

Perjanjian adalah satu hal yang penting dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata banyak mengatur peraturan hukum yang berdasar atas janji-janji seseorang

kepada orang lain. Perjanjian adalah satu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum* (Budiono, 2006:68).

Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa (Budiono, 2006:69).

Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdata. Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum. Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada ditempat, kesibukan dan kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam bidang hukum, melalui perantara dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih dilakukan di dalam praktek. Tindakan hukum semacam ini menurut Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum (Budiono, 2006:69).

Itikad baik dari kreditor menjadi perhatian utama, karena telah jatuh temponya suatu perjanjian pengakuan dan belum dapat dilunasinya pengakuan hutang tersebut menjadi satu bukti bahwa kredit dapat disebut wanprestasi. Dan dapat dimungkinkan bila berbelit belitnya penyelesaian hutang menjadi hal penting yang mendasari berlakunya Kuasa Jual tersebut. Sehingga pelaksanaan Kuasa Jual sebagai perjanjian tambahan merupakan urgensi pelaksanaan Perjanjian pokok berupa Perjanjian Pengakuan Hutang.

Pemberian kuasa jual yang dibuat setelah adanya perjanjian pengakuan utang, menurut penulis perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian pengakuan utang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya (pada saat yang bersamaan dengan

pembuatan perjanjian utang piutang) akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Sedangkan terjadinya pengalihan hak terhadap obyek jaminan akibat adanya wanprestasi telah diatur berdasarkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan, pengalihan hak atas tanah dan pemilikan hak atas tanah tidak terlepas dari peran serta Notaris/PPAT. Sehingga adanya pengalihan hak atas tanah terhadap kasus tersebut berdasarkan ketentuan undang undang hak tanggungan.

Pemberian kuasa menjual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang sudah sering dilakukan dalam praktik perbankan dimana pada saat debitor menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan utang debitor biasanya langsung pula menandatangani Akta Kuasa Menjual atas jaminan dari kredit tersebut, begitu pula kuasa jual yang tidak mengikuti perjanjian utang piutang atau berdiri sendiri, menurut penulis sangat diperlukan kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang piutang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan surat kuasa menjual yang telah diberikan kepadanya akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan utangnya.

Surat kuasa menjual atau sering juga disebut dengan istilah surat kuasa jual ini, merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu, disetiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah debitor, surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotifasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari apabila debitor wanprestasi atau macet.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh bank dengan nasabah debitor, bank tidak lagi mempersiapkan surat kuasa jual, karena telah ada lembaga Hak Tanggungan, akan tetapi surat kuasa jual tetap ada disetiap pengikatan kredit, dengan alasan bank sangat membutuhkan surat kuasa jual tersebut, mengingat penggunaan lembaga hak tanggungan membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitor, bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan, karena lamanya proses penjualan objek jaminan dengan mempergunakan lembaga hak tanggungan, secara langsung mempengaruhi kondisi keuangan bank, terutama bank-bank kecil seperti Bank Perkreditan Rakyat/BPR, hal inilah yang mendorong penulis melakukan analisis mengenai yang *pertama* kedudukan surat kuasa jual setelah diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan *kedua* perlindungan hukum kepada kreditor dan pembeli, terhadap transaksi jual beli objek hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa jual.

Fungsi dari akta kuasa menjual merupakan alat bukti otentik untuk adanya tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu tatacara/prosedur dari pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 jo Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum (Purwatik & Djuwityastuti, 2015).

Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tatacara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani 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 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 (Purwatik & Djuwityastuti, 2015)..

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah, Bagaimana prosedur penerbitan akta kuasa menjual sebagai alternatif penyelesaian hutang piutang oleh notaris? Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh notaris terhadap debitur didalam akta kuasa menjual?

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan tersebut melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tema sentral penelitian. Selain itu juga digunakan pendekatan lain yang diperlukan guna memperjelas analisis ilmiah yang di perlukan guna mempelajari analisis ilmiah yang diperlukan dalam penelitian normatif, 8 yakni pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam penelitian ini untuk meneliti peraturan yang berkaitan dan terkait dengan keabsahan surat kuasa jual berdasarkan perjanjian hutang piutang yang dibuat secara notariil.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Hutang Piutang.

Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud pada segala segi kehidupan dibidang hukum. Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada di tempat, kesibukan, kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam segala bidang hukum, “melalui perantara” dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Perwakilan tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerduta atau perundang-undangan lainnya. Doktrin membagi sumber perwakilan pada undang-undang, perjanjian dan organik. Perwakilan karena undang-undang terjadi di luar kehendak pihak-pihak yang berkaitan, misalnya ayah yang mewakili anaknya yang di bawah umur sedangkan perwakilan karena perjanjian terjadi atas kehendak dan kesepakatan para pihak terkait, misalnya perjanjian pemberian kuasa. Perwakilan organik, yaitu perwakilan yang wewenangnya bersumberkan pada anggaran dasar organ, misalnya direksi PT yang mewakili perseroan terbatas (Budiono, 2006:68).

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta otentik, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa, hal ini didasarkan pada Pasal 1793 KUHPerduta.

Kuasa Menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari di kantor notaris. Kuasa Menjual ini biasanya sangat

terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai hal diantaranya:

1. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
2. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa jual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.

Namun dalam praktek sehari-hari di Kantor Notaris juga ditemukan suatu kondisi dimana para pihak datang ke kantor notaris meminta untuk dibuatkan suatu akta pengakuan utang dan kuasa menjual. Dalam hal ini maksud dari para pihak adalah diantara mereka telah terjadi suatu perbuatan hukum utang piutang dan untuk menjamin pelunasan utang tersebut pihak kreditur meminta debitur memberikan suatu kuasa jual, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditor akan menjual tanah milik debitur berdasarkan kuasa jual tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hal sebagaimana tersebut di atas Notaris akan menolak untuk membuatkan suatu kuasa menjual dengan pertimbangan:

1. Untuk menjamin suatu utang piutang telah ada lembaga jaminan, seperti Fidusia, Hipotik, Gadai atau Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah di Indonesia;
2. Pembuatan Akta Kuasa Menjual yang dikaitkan dengan utang piutang sangatlah berisiko dalam arti dapat merugikan debitur, mengingat apabila akta kuasa menjual telah dibuat maka setiap saat kreditor dapat melakukan transaksi jual beli tanah, terlepas debitur wanprestasi atau tidak (Sugiyarti, 2008).

Untuk itu biasanya Notaris akan menyarankan kepada para pihak agar membuat suatu akta jaminan untuk utang piutang tersebut, seperti Pembebanan Hak Tanggungan. Namun para pihak terkadang keberatan untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan alasan prosedur yang panjang, memakan waktu dan biaya yang lebih mahal. Dalam prakteknya Notaris akan membuatkan suatu kuasa menjual yang dibuat dengan itikad baik dari para pihak dan tidak terkait dengan suatu perbuatan hukum utang piutang.

Akta Kuasa Menjual dapat dipergunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli) apabila dibuat dengan suatu Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta otentik, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1793 KUHPerduta.

Oleh undang-undang dapat ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti pada kuasa untuk penerimaan suatu hibah harus dilakukan dalam bentuk akta otentik (Pasal 1683 ayat (1) KUHPerduta). Di dalam kuasa untuk menghibahkan dan menerima hibah disebutkan dengan jelas dan tegas kepada siapa obyek hibah akan diberikan, mengingat unsur dari suatu penghibahan adalah adanya pemberi hibah, penerima hibah dan obyek hibah. Seorang ahli waris yang menolak suatu warisan harus dilakukan dengan tegas dengan suatu pernyataan yang dibuat di kepaniteraan pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya telah

terbuka warisan itu (Pasal 1057 KUHPerdara). Oleh undang-undang pun tidak ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan penolakan tersebut, namun mengingat akibat hukum dari penolakan warisan yaitu ahliwaris dianggap tidak pernah telah menjadi wans (Pasal 1058 KUHPerdara), maka adalah lebih baik untuk membuat kuasa penolakan warisan dalam bentuk akta otentik atau setidaknya-tidaknya kuasa di bawah tangan yang disahkan tanda tangan pemberi kuasa.

Adanya perintah undang-undang untuk membuat akta kuasa/akta pemberian kuasa dalam bentuk otentik, seperti kuasa untuk menerima hibah tersebut di atas atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dalam hal tersebut fungsi dari akta kuasa tersebut bukan semata-mata sebagai alat bukti, tetapi bentuk akta otentik tersebut merupakan syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya tindakan hukum tersebut.

Akta Kuasa Menjual menurut penulis harus merupakan suatu kuasa khusus, dimana dalam akta kuasa tersebut tidak memuat suatu perbuatan hukum lain atau dengan kata lain hanya satu kepentingan tertentu atau lebih yang harus dilakukan oleh penerima kuasa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara, sehingga akta kuasa menjual tidak dapat dibuat dalam bentuk kuasa umum atau luas yang merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan hanya meliputi tindakan pengurusan. Untuk melakukan tindakan pemilikan diperlukan kuasa dengan kata-kata tegas atau dalam bentuk kuasa khusus dan hanya dapat dilakukan oleh mereka yang berwenang untuk melakukannya.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Perjanjian yang cacat subjektif dapat dibatalkan dan yang cacat objektif batal demi hukum.

Fungsi dari akta kuasa menjual merupakan alat bukti otentik untuk adanya tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu tatacara/prosedur dari pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum. Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tatacara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani 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 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 (Budiono, 2006:73).

Bahwa berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelas-jelas penggunaan surat kuasa mutlak dilarang, karena sifatnya yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 jo Pasal

1814 KUHPPerdata yang dimana dalam kuasa mutlak tersebut berakhirnya surat kuasa sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPPerdata tidak berlaku dan penguasaan penuh terhadap benda hak milik pemberi kuasa menjadikan pemberi kuasa dirugikan, karena dalam pemberian surat kuasa mutlak memiliki unsur-unsur yang bertentangan dengan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPPerdata adapun unsur-unsur surat kuasa mutlak tersebut adalah objek kuasa tersebut adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali dan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan hak atas tanah yang dimana si penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik. Sehingga pemindahan hak atas suatu tanah yang di dasarkan pada surat kuasa mutlak tidak sah dan batal demi hukum. Berkaitan dengan hal tersebut diatas maka pemberian kuasa (*lastgeving*) dalam konteks jual beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”*

Adapun yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yang cukup relevan dengan pembahasan ini yaitu Putusan MARI No.3176 K/Pdt/1988 dan Putusan MARI No.199 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2002 dengan kaidah hukum sebagai berikut :

1. *Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;*
2. *“Akta Kuasa” atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian ini adalah sama dengan “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.*

## **B. Perlindungan Hukum Debitur Didalam Akta Kuasa Menjual**

Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa untuk menjual merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian kuasa, mengingat pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum dengan memberikan kepentingannya kepada penerima kuasa, akan tetapi tidak kalah pentingnya perlindungan hukum harus juga diberikan kepada penerima kuasa dalam menjalankan perbuatan hukum tersebut, agar perbuatan hukum yang dijalankan oleh penerima kuasa sesuai dengan landasan hukum yang benar.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuatan akta kuasa untuk menjual dalam suatu akta otentik dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi para pihak, mengingat dalam hal ini notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran-saran hukum sehingga akta kuasa untuk menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang bagi kedua belah pihak. Akta kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu akta otentik sehingga telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna (Afrian, 2016:11).

Selain itu notaris juga memberikan jaminan kepada para pihak dengan menyebutkan hak dan kewajiban pemberi kuasa, karena kuasa untuk menjual merupakan kuasa khusus yang menyebutkan dengan jelas subjek dan objek hukum yang terdapat dalam akta kuasa untuk menjual, misalnya dalam akta kuasa untuk menjual menjelaskan secara rinci siapa pemberi dan penerima kuasa serta objek yang menjadi barang kuasa tersebut (Afrian, 2016:11). Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Didalam perkreditan, notaris memberikan perlindungan terhadap barang jaminan diakta kuasa untuk menjual dengan menyebutkan klausula “akta ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta perjanjian kredit dengan memakai jaminan” tanggal yang sama dengan tanggal akta kuasa untuk menjual didalam nomor akta perjanjian tersebut.

Hal ini merupakan bentuk jaminan yang diberikan notaris kepada para pihak bahwa kuasa untuk menjual ini merupakan bagian dari akta kredit, dimana apabila kredit tersebut telah berakhir pada kata kuasa tersebut. Pembuatan akta kuasa untuk menjual melalui suatu akta otentik memberikan perlindungan kepada pemberi kuasa dan penerima kuasa berupa klausul-klausul yang terdapat didalam akta tersebut dan itu telah disepakati oleh masing-masing pihak. Sehingga pasal-pasal yang terdapat didalam akta merupakan keinginan para pihak dan bukan merupakan sebuah paksaan dari salah satu pihak (Afrian, 2016:11).

Penggunaan kuasa mutlak didalam akta kuasa untuk menjual dengan memberikan klausul dengan menyampaikan pasal 1813 KUHPdata, khususnya dalam peralihan hak terhadap kepemilikan tanah tetap dibenarkan asalkan telah terpenuhinya segala kewajiban pembayaran, sehingga hak penjual tidak ada yang kurang atau belum terselesaikan (Permatasari, Adjie & Djanggih, 2018)

Pembuatan Akta Kuasa Menjual melalui suatu akta otentik menurut penulis juga dapat mencegah dibuatnya suatu kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali. Istilah “kuasa mutlak” dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak atas Tanah jo Pasa139 huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kuasa mutlak tidak dikenal di dalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya:

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya 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 hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya” (Sugiyarti, 2008:84).

Sebenarnya adanya janji tidak dapat ditarik kembalinya suatu kuasa tidak serta merta suatu kuasa digolongkan pada kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung muatan dalam diktum butir kedua instruksi tersebut. Apalagi pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali obyeknya bukan tanah (Sugiyarti, 2008:84).

Istilah “kuasa mutlak” pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Oleh karena itu untuk dapat memahami pengertiannya yang sebenarnya, kita harus menafsirkannya secara etimologis. Secara etimologis pengertian pemberian kuasa mutlak ialah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, kuasa mana oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa (Meliala, 1982:3)

Dalam hubungannya dengan kuasa mutlak ini, perlu kiranya dikemukakan bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut dikeluarkan sebagai usaha meniadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang sering terjadi dalam masyarakat yang dapat mengganggu tercapainya Program Catur Tertib di bidang pertanahan. Adapaun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Instruksi itu ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.

Dari uraian yang diberikan di atas mengenai kuasa mutlak, dapat dilihat dengan jelas, bahwa pengertian pemberian kuasa menurut ketentuan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, yakni memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, tidak lagi ditemukan. Dalam kuasa mutlak ini penerima kuasa diberikan wewenang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu dan pemberi kuasa berjanji serta mengikat diri bahwa ia tidak akan menolak atau membantah tindakan-tindakan yang dilaksanakan oleh penerima kuasa berdasarkan kuasa itu.

Pemberi kuasa atau debitur secara yuridis sangat dirugikan atau sangat tersesak sebagaimana yang disampaikan oleh debitur yang juga menandatangani akta kuasa untuk menjual menyebutkan bahwa, keberadaan akta kuasa untuk menjual dalam kredit sangat memposisikan debitur dengan posisi yang sangat lemah, sebab debitur telah memberikan kuasa untuk menjual atau mengalihkan sertifikat tanah saya yang menjadi barang jaminan, sehingga bank dapat menjual barang debitur yang dijadikan jaminan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari debitur, ketika debitur dinyatakan wanprestasi (Afrian, 2016:13).

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pemaparan tersebut pada pembahasan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Prosedur pemberian akta kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan perkreditan dilakukan atas dasar keinginan kreditur dan kesepakatan para pihak sebagai alat untuk mengeksekusi objek hak tanggungan secara penjualan dibawah tangan, akan tetapi berlaku jika berdiri sendiri dalam artian bahwa tidak ada dalam bentuk pengikatan dan pembebanan lain seperti hak tanggungan. Mengingat fungsi akta kuasa untuk menjual apabila bersamaan dengan hak tanggungan dapat dikatakan batal demi

hukum. Pemberian Kuasa Menjual yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang dilakukan untuk untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Dalam hal diantara para pihak telah terjadi suatu perbuatan hukum utang piutang dan untuk menjamin pelunasan utang tersebut pihak kreditur meminta debitur memberikan suatu kuasa jual, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditor akan menjual tanah milik debitur berdasarkan kuasa jual tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Maka Notaris akan menolak untuk membuat suatu kuasa menjual.

2. Perlindungan yang diberikan oleh notaris didalam akta kuasa untuk menjual bagi para pihak dalam bentuk akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna, dan selain itu notaris juga memberikan perlindungan hukum dalam bentuk klausul-klausul hukum yang terdapat didalam akta kuasa tersebut, serta kepastian tentang berakhirnya perjnajian kredit tersebut dengan mencamtumkan sebagai kalusul didalam akta tersebut. Namun debitur merasa perlindungan yang diberikan didalam akta kuasa untuk menjual tidak sebanding dengan akibat yang diterima debitur setelah menandatangani akta kuasa untuk menjual pada saat akad kreditur, secara otomatis debitur telah memberikan penuh hak atas objek jaminan kepada penerima kuasa selaku kreditur, bilamana terjadi wanprestasi dikemudian hari. Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pembuatan kuasa menjual dapat diberikan apabila akta kuasa menjual tersebut dibuat dalam suatu akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna. Selain hal tersebut Pasal 1800-1806 KUHPerdata yang mengatur kewajiban penerima kuasa merupakan suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang kepada pemberi kuasa.

## SARAN

Adapun saran yang dapat diberikan oleh peneliti dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak maka sebaiknya pembuatan akta kuasa menjual dilakukan dihadapan notaris. Dan dalam menjaminkan suatu piutang langkah terbaik yang dapat ditempuh adalah dengan membuat suatu Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan kuasa menjual diharapkan untuk tidak membuatnya dalam bentuk kuasa mutlak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
2. Sebaiknya kuasa untuk menjual tidak perlu digunakan, karena selain tidak berguna juga menambah beban biaya, oleh karena itu keberadaan kuasa untuk menjual tersebut tidak efektif dan sia-sia saja bahkan dapat merugikan pihak debitur. Akan tetapi kuasa untuk menjual ini penting bila tidak diikat atau dibebankan dengan hak tanggungan, apabila harus diterbitkan juga akta kuasa untuk menjual tersebut sebaiknya ditanda tangani oleh debitur saat melakukan wanprestasi, maka akad tersebut berguna secara langsung dan memiliki kekuatan hukum.

## DAFTAR RUJUKAN

### Buku

- Afrian, M.E. (2016) *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Vol.3 No. 2.
- Budiono, H. (2006). *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV.

- Meliala, D.S. (1982). *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung.
- Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1), 1-9.
- Purwatik & Djuwityastuti, (2015). *Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang (Studi Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor Registrasi 213.K/Pdt/2009 Tanggal 23 Desember 2010)*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015.
- Ruslan, M. T. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan Kendaraan Bermotor Roda Dua Berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Katalogis*, 4(10).
- Sugiyarti, G. (2008), *Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan*, ID: Semarang.
- Widjaja, G. (2007). *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Staatsblad* Tahun 1874 Nomor 23.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182).
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tetang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.