

Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang

Khalifa Nur Maulidan

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Cik Di Tiro No. 1 Yogyakarta 55283 Indonesia
maulidankhalifa@gmail.com

Key Word:	Abstract
Collateral; debt agreement; power of attorney to sell	<i>This paper aims to analyze how the validity of a deed of power of attorney to sell which is used as collateral for a debt agreement which results in deviations from the provisions regarding the application of collateral law, especially in material guarantees, there are two formulation of the problems in this study, first how is the validity of the deed of power of attorney to sell as collateral for a debt agreement accounts receivable? Second, what is the legal protection for debtors and creditors against the power of attorney to sell as collateral? This research is a normative research supported by primary data and secondary data in the form of interviews. The approach used is a statutory approach and is described in a qualitative descriptive manner. The results of this study conclude that, first, that the deed of power of attorney to sell made on the same day with consecutive numbers with the deed of credit agreement is not valid even though it is made by and before the authorized official. Second, a power of attorney to sell does not provide legal protection to creditors or debtors. Legal protection for both parties can actually be by using a material guarantee institution (in the context of this issue the Mortgage guarantee institution)</i>

Kata-kata Kunci:	Abstrak
Akta kuasa menjual; jaminan; perjanjian hutang piutang	<p>Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana keabsahan suatu akta kuasa menjual yang dijadikan jaminan atas perjanjian hutang piutang yang mengakibatkan adanya penyimpangan ketentuan mengenai penerapan hukum jaminan khususnya pada jaminan kebendaan, Terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini, <i>pertama</i> bagaimana keabsahan akta kuasa menjual sebagai jaminan perjanjian hutang piutang? <i>Kedua</i>, bagaimana perlindungan hukum bagi debitur dan kreditor terhadap kuasa menjual sebagai jaminan? Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang didukung dengan bahan hukum (data) primer serta bahan hukum (data) sekunder berupa wawancara. Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan (<i>statue approach</i>) dan diuraikan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian tesis ini menyimpulkan, <i>pertama</i>, akta kuasa menjual yang dibuat pada hari yang sama dengan nomor yang berurutan dengan akta perjanjian hutang piutang tersebut tidak sah walaupun dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. <i>Kedua</i>, suatu kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor ataupun debitur. Perlindungan hukum untuk kedua belah pihak sejatinya dapat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan (dalam kontesks persoalan ini lembaga jaminan Hak Tanggungan).</p>

Pendahuluan

Salah satu fenomena yang terjadi khusus dalam hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian hutang piutang beserta jaminan baik itu benda bergerak/tetap ataupun perjanjian pengikatan jual beli tanah, acap kali berkaitan dengan

adanya perjanjian kuasa menjual.¹ 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, kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.²

Lembaga kuasa sebenarnya sangat dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat ini yang semuanya sangat kompleks, untuk memudahkan orang yang tidak dapat secara langsung melaksanakan hak dan kewajibannya secara hukum, karena terbatasnya waktu, jarak yang jauh, keadaan fisik, keadaan ekonomi, sosial, serta faktor lainnya, sehingga dapat melakukannya dengan lembaga kuasa.³

Berkaitan dengan hal tersebut, penulis mengambil contoh sebagaimana termaktub dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 549 PK/Pdt/2016⁴ yang mana pada pokok perkaranya penjual selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada pembeli terkait perjanjian pengikatan jual beli lunas. Perjanjian pengikatan jual beli lunas sebagai perjanjian pokoknya dan perjanjian kuasa menjual sebagai perjanjian bantuannya (*accessoir*). Sehingga, pemberian kuasa tersebut diperuntukkan demi mewakili kepentingan pemberi kuasa bukan menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa.

Hal tersebut merupakan konstruksi hukum yang tepat dalam menyikapi persoalan yang terjadi dan bila di telaah lebih lanjut, dapat diartikan terdapat pengabaian (*waive*) pada Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), dengan demikian, kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir dengan ditariknya kuasa tersebut oleh pemberi kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa, dengan meninggalnya atau pengampunya pemberi kuasa maupun penerima kuasa dimana diperjanjikan dalam klausul kuasa pengganti atau kuasa substitusi, sehingga diteruskan oleh para ahli waris atau pengampunya. Sama halnya dengan pailitnya penerima kuasa, sehingga diteruskan oleh kuratornya.⁵

¹ Pada prinsipnya setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian seperti yang dikehendaki oleh mereka sejauh tidak melanggar undang-undang yang bersifat memaksa. Prakteknya suatu perjanjian sering diikuti dengan pemberian kuasa, baik langsung dalam perjanjian pokok yang bersangkutan maupun dalam suatu perjanjian yang terpisah, sehingga pemberian kuasa bisa dalam akta di bawah tangan maupun akta autentik.

² Herlien Budiono, "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa", *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, hlm. 68.

³ Pieter Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik*, Malafi, Bandung, 2016, hlm. 1.

⁴ Pieter Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep Volmacht dan Lastgeving Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47 No. 1, 2017, hlm. 4-6.

⁵ *Ibid.*, hlm. 9-10. Kemudian lihat J.Satrio, *Perwakilan dan Kuasa*, cet.1, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm.36 menyatakan bahwa "Dalam pertimbangannya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1970, menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendakinya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali.

Pada prakteknya terdapat notaris yang tidak membangun atau menerapkan konstruksi hukum yang tepat, seperti terdapat dalam putusan sebagaimana penulis tuliskan di atas, yang mana pada pokoknya perkaranya terdapat perjanjian pengikatan jual beli lunas yang disertai dengan kuasa menjual dijadikan sebagai suatu perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) oleh pihak kreditor (selaku pembeli) yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitur (selaku penjual), artinya bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara kreditor dengan debitur adalah hutang piutang, namun antara mereka tidak dibuat suatu akta pengakuan hutang maupun akta lain yang dipersamakan dengan hal itu. Akta yang dibuat oleh kreditor dan debitur tersebut di hadapan notaris adalah berupa perjanjian pengikatan jual beli lunas disertai dengan kuasa menjual. Sehingga, seolah-olah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara kreditor dan debitur tersebut adalah jual beli, bukan hutang piutang.

Ketika debitur wanprestasi dalam membayar hutangnya, kreditor berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual tersebut dapat langsung membuat akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah, antara kreditor dan debitur. Padahal pasca berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) seharusnya, konstruksi hukum yang tepat guna adalah menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan bila yang dijaminakan berupa benda tak bergerak (sebidang tanah) dengan dibuatkan akta pembebanan hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut, penulis menemukan kembali fenomena atau penerapan konstruksi hukum yang serupa dengan peristiwa hukum diatas, yakni pada Mei 2009, penghadap Tuan Y (selaku piutang) dan penghadap Nyonya Z (selaku berhutang)⁶ menghadap kepada Notaris W daerah kerja di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta untuk membuat dan menandatangani Akta Nomor 02 tentang Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan atas hutang pokok sejumlah Rp. 5x.xxx.xxx,xx dan disertai jaminan berupa sebidang tanah seluas 966 M² sebagaimana ternyata dalam Pasal 4 Perjanjian yakni,

“Pihak kedua (Nyonya Z) dalam tindakannya tersebut diatas dengan ini memberikan jaminan kepada Pihak Pertama (Tuan Y) berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor: xxx/Sendangrejo, yang terurai dalam Gambar Situasi Nomor: xxxx yang terletak di sendangrejo, Kabupaten Sleman....”

Berdasarkan isi yang ternyata dalam perjanjian pokok (hutang piutang) tersebut diatas, oleh notaris yang bersangkutan telah dibuat dan ditanda-tangani Akta Nomor 03 tentang Kuasa Menjual. Dalam Akta kuasa menjual tersebut diketahui bahwa penerima kuasa (Tuan Y) kewenangan yang sangat luas, penulis kutip,

“Khusus, untuk dan atas nama pemberi kuasa tersebut, menjual, mengalihkan, memindahtangankan, dan melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri.....”

Diterapkannya klausul tersebut dalam akta kuasa menjual (perjanjian *accessoir*/ tambahan) sebagai jaminan atas perjanjian hutang piutang, maka penulis melihat

⁶ Nama disamarkan atas permintaan pihak yang bersangkutan.

adanya ketimpangan dalam artian pihak kreditor (Tuan Y) memiliki kekuasaan penuh atas hak untuk menjual sebidang tanah kepada pihak lain ataupun kepada pihak kreditor (Tuan Y) itu sendiri, bilamana pihak debitur (Nyonya Z) tidak dapat melakukan pelunasan hutang pada batas waktu yang telah ditentukan dalam akta perjanjian hutang piutang.

Bila melihat ketentuan Pasal 6 UUHT, siapapun yang menerima dan memegang jaminan tidak boleh membeli atau menjual barang yang menjadi jaminan, baik untuk dirinya sendiri atau orang lain, barang jaminan demikian hanya boleh di lakukan jual beli secara lelang di muka umum dan berdasarkan ketentuan hukum pertanggung jawaban yang berlaku. Artinya, bilamana Nyonya Z (selaku debitur) melakukan wanprestasi dalam kewajibannya untuk memenuhi pelunasan hutang, maka Tuan Y (selaku kreditor) berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat melakukan perjanjian/perikatan ataupun peralihan hak atas sebidang tanah tersebut.

Berdasarkan pada uraian permasalahan diatas, atas penerapan konstruksi hukum dan berdasar pada klausul-klausul yang penulis cantumkan, maka penulis berpendapat bahwa hal demikian berpotensi untuk menimbulkan permasalahan baik dalam jangka waktu dekat maupun dalam jangka waktu yang cukup lama. Dengan demikian, penulis merasa adanya urgensi untuk melakukan penelitian secara akademis (teoritis) atas fenomena yang terjadi dengan judul, "Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan atas Perjanjian Hutang Piutang."

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, permasalahan dalam penelitian ini, *pertama*, bagaimana keabsahan akta kuasa menjual sebagai jaminan atas perjanjian hutang piutang? *Kedua*, bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur terhadap kuasa menjual yang dijadikan sebagai jaminan?

Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, *pertama*, untuk mengkaji dan menganalisis dalam hal keabsahan akta kuasa menjual yang digunakan sebagai jaminan atas perjanjian hutang piutang serta mengetahui dengan rigid dan jelas batasan-batasan klausul yang terdapat dalam akta kuasa menjual. *Kedua*, untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak baik itu kreditor maupun debitur atas konsekuensi yang ditimbulkan akibat dari dibuatnya kuasa menjual sebagai jaminan atas hutang piutang.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif atau disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal yakni yang berfokus pada peraturan yang tertulis (*law in book*),⁷ yang beranjak dari adanya problematika penerapan konstruksi hukum yang

⁷ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1, Cet IV, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 118.

belum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga berpotensi menjadi permasalahan dikemudian hari.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Cara pengambilan data dalam penelitian ini, *pertama*, menggunakan studi pustaka dengan mencari segala peraturan perundang-undangan mengenai atau berkaitan dengan hutang piutang beserta benda jaminan. *Kedua*, wawancara berupa wawancara terpimpin kepada narasumber (praktisi dan akademisi) tentang dasar filosofis penggunaan jaminan dalam hal perlindungan kepada kreditor atas pelunasan hutang oleh debitur.

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, dalam arti bahan-bahan hukum yang terkumpul diuraikan dalam bentuk narasi yang tersusun secara sistematis, logis, dan merupakan hasil dari proses interpretasi peneliti terhadap bahan hukum yang dihasilkan berdasarkan dasar filosofis mengenai penggunaan jaminan dalam hal perlindungan kepada kreditor atas pelunasan hutang oleh debitur.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Keabsahan Akta Kuasa Menjual sebagai Jaminan atas Perjanjian Hutang Piutang

Fungsi adanya lembaga jaminan secara yuridis adalah untuk memberikan kepastian hukum pelunasan hutang atau kepastian realisasi atau prestasi dalam suatu perjanjian hutang piutang, dengan mengadakan perjanjian penjaminan (sebagai bentuk perjanjian tambahan) melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia.⁸ Menurut Frieda Husni Hasbullah, manfaat atau kegunaan dari jaminan khusus adalah:⁹

- a. jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang;
- b. jaminan khusus melindungi kreditor (bank) dari kerugian jika debitur wanprestasi;
- c. menjamin agar kreditor (bank) mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijamin;
- d. menjamin agar debitur melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa hutang-hutang debitur dapat dibayar lunas; dan
- e. menjamin debitur (nasabah) berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditor.

Bila melihat pada permasalahan yang penulis teliti, untuk menjamin adanya pelunasan hutang bagi pihak kedua (debitur), maka pihak kedua menjaminkan sebidang tanah sebagai jaminan yang mana jaminan tersebut untuk memberikan kepastian adanya

⁸ Harum Melati S, "Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan", *Tesis*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 32

⁹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Jaminan*, Ind. Hill.co, Jakarta, 2002, hlm. 20

pengembalian hutang. Pembebanan jaminan secara normatif dapat dilakukan dengan membuat suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) sebagai salah satu syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang bilamana menggunakan lembaga jaminan tertentu.

Perkembangan pada praktek yang terjadi di lapangan, fakta hukum, putusan pengadilan dan terutama dalam dunia notariat, pemberian kuasa yang seharusnya demi mewakili kepentingan pemberi kuasa berkembang menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga dan pemberian kuasa berkembang menjadi *accessoir* dari perjanjian timbal balik. Pemberian kuasa demikian diberikan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga dalam hal pemberi kuasa telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik dan pemberian kuasa sebagai wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa kepada penerima kuasa atau pihak ketiga. Pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian perjanjian timbal balik, maka sahnya pemberian kuasa ditentukan oleh sahnya perjanjian timbal balik itu, dan kuasa diberikan untuk memperkuat kedudukan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik.

Suatu akta kuasa menjual tidak dapat dijadikan dasar hukum atau jaminan atas pelunasan hutang debitur. Hal ini karena, hak untuk menjual, mengalihkan, atau memindah tangankan suatu hak atas tanah merupakan kewenangan mutlak debitur selaku pemilik tanah tersebut. Muhammad Latief Riyadi¹⁰, memberikan penjelasan, ketika kuasa menjual dijadikan sebagai jaminan atau suatu hutang, kuasa menjual tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan, menjual dan/atau melepaskan hak kepada siapapun, meskipun akta kuasa menjual dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Hal ini dikarenakan bahwa Undang-Undang (UUHT) telah menentukan bagaimana cara dan proses atau prosedur bilamana ingin melakukan eksekusi/ menjual sebidang tanah dengan alasan debitur telah lalai dalam menunaikan prestasinya.

Substansi atau isi dari akta kuasa menjual yang luas, sehingga penulis menyatakan bahwa kuasa menjual telah memenuhi unsur suatu kuasa mutlak. Kuasa mutlak dilarang dibuat dalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah *jo.* Pasal 39 huruf d peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun harus diketahui pula bahwa Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 saat ini sudah dicabut dan sudah tidak berlaku lagi semenjak dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan yang diundangkan pada 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014. Ketentuan mengenai pencabutan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertuang di dalam lampiran angka 80. Namun meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih dijadikan sebagai acuan dikarenakan larangan penggunaan kuasa mutlak yang ditemui dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang masih berlaku saat ini adalah sama dengan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982

¹⁰ Wawancara dengan Muhammad Latief Riyadi, Kepala Bidang Penataan Pertanahan Kantor Wilayah Kalimantan Timur, Balikpapan, 10 September 2020.

tersebut, yaitu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Perlu dipahami bahwa dalam Pemberian kuasa (*Lastgeving*) sebenarnya telah diatur jelas di dalam Buku III, Bab XVI (Pasal 1792-1819 KUHPdt). Kuasa (*Volmacht*) tidak diatur secara khusus di dalam KUHPdt ataupun Perundangan-undangan lainnya, kuasa adalah kekuasaan (*macht*) dan bukan kewenangan (*Bevoegdheid*) untuk mewakili.¹¹ Sedangkan K.H.Jauw didalam disertasinya membedakan antara *Volmacht* yang merupakan peristiwa hukum (*rechtstoestand*) dan *Machtiging* yang merupakan tindakan hukum (*rechthandeling*). Van Schendel mendasarkan *Volmacht* pada kewenangan karena pemberi kuasa hanya dapat dilakukan apabila pemberi kuasa memang berwenang untuk melakukannya.

Berkaitan dengan kuasa dikenal dengan adanya asas *Nemo plus Iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya. Dengan kata lain pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak yang dimilikinya.¹² Surat kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Apabila dibuat dalam bentuk perjanjian, berarti kedua belah pihak, yakni pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa datang menghadapi kepada notaris. Pada kuasa yang dalam bentuk tindakan hukum sepihak, berarti hanya pihak pemberi kuasa yang dapat menghadap.

Selain ditemukannya cacat hukum pada substansi akta kuasa menjual tersebut, setelah penulis telaah lebih lanjut terdapat pula cacat formil yang terjadi pada akta tersebut. Hal ini dibuktikan dengan adanya waktu pembuatan akta perjanjian hutang piutang dengan jaminan dan akta kuasa menjual dibuat dengan waktu yang bersamaan yakni pada pukul 14.30 WIB. Bila mendasarkan pada asas kepatutan dalam pembuatan akta, penulis menilai tidak mungkin dalam proses pembuatan akta dilakukan dengan cara bersamaan. Sebab, notaris memiliki kewajiban membacakan isi akta sebagaimana amanat Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf m.

Fakhrisyah zalili¹³, memberikan pendapat selaras dengan fakta hukum yang terjadi terkait pembuatan 2 akta dalam waktu yang bersamaan berpotensi menimbulkan pelanggaran kode etik. Sebab, proses penuangan kehendak para pihak dan membacakan suatu akta memakan waktu sampai dengan 1 jam kurang lebih, sehingga tidak memungkinkan bila 2 akta dibuat dalam satu waktu yang bersamaan, walaupun kedua akta tersebut mempunyai keterkaitan antara satu akta dengan yang lainnya.

Penulis menemukan kembali adanya cacat formil dalam pembuatan akta, yakni dalam hal penulisan komparasi para pihak. Diketahui bahwa terdapat perbedaan tempat lahir pihak pertama (kreditor) yang di tuliskan dalam akta perjanjian hutang piutang dengan komparasi yang dituliskan dalam akta kuasa menjual. Penulis kutip:

Pada bagian komparasi akta perjanjian hutang piutang, "Tuan Y, sarjana ekonomi, sarjana hukum lahir di Gunung Kidul, ...dst". Sedangkan, pada bagian komparasi akta

¹¹ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa, dan Pemberian Kuasa dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*, Ctk.III, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 409

¹² Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas* Jilid I, Modul Perkuliahan., hlm. 128

¹³ Wawancara dengan Fakhrisyah Zalili Sailan, akademisi, 4 Desember 2020.

kuasa menjual tertulis, "Tuan Y, sarjana ekonomi, sarjana hukum lahir 17-11-1979 di Sleman, ... dst"

Kesalahan dalam penulisan komparasi terhadap kedua akta tersebut di atas khususnya pada keterangan tempat kelahiran, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 41 UUJN dan Pasal 1869 KUHPdt, hal ini membawa pengaruh terhadap akta, salah satunya adalah terhadap kekuatan akta dimana nilai kekuatan akta itu menjadi tidak sempurna.

Dengan demikian, kuasa menjual yang dibuat pada hari tanggal sebagaimana disebutkan di atas adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial bilamana debitur lalai dalam menuntaskan kewajibannya. Lebih lanjut, konsekuensi atas tidak sah/ tidak memiliki kekuatan eksekutorial atas jaminan kuasa menjual mengakibatkan kreditor tidak memiliki hak untuk didahulukan atas pelunasan piutangnya atau dalam hukum dikenal dengan kreditor konkuren¹⁴ (1132 KUHPdt).

Perlindungan Hukum kepada Kreditor dan Debitur terhadap Kuasa Menjual Sebagai Jaminan

Dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPdt yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasakuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya.

Tujuan dari larangan yang dimaksud dalam Pasal 1470 ayat (1) tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri. Berkaitan dengan rasio larangan ketentuan tersebut, maka *Selbsteintritt* hanya mungkin dilaksanakan dalam hal penerima kuasa atas nama pemberi kuasa semata-mata melaksanakan prestasi yang merupakan hak penerima kuasa dan masih harus dilakukan oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Oleh karena sifat larangan tersebut bersifat absolut, maka pemberian kuasa yang bersifat *Selbsteintritt* hanya dimungkinkan apabila alas hak yang sah dan pemberian kuasa disertai isi kuasa diuraikan.

Hal yang sama berdampak kepada pihak kreditor yang dalam hal ini tidak mendapatkan perlindungan hukum sama sekali khususnya kepastian akan pelunasan hutang yang wajib dibayarkan oleh debitur. Sebab, jaminan kuasa menjual sebagaimana yang penulis cantumkan di atas mengandung cacat pada substansi/isi dan cacat formil dalam penulisan komparasi para pihak. Sehingga, kuasa menjual tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan menjadikan kedudukan hukum bagi kreditor yaitu kreditor konkuren. Artinya, Tuan Y dalam hal ini tidak memegang jaminan kebendaan yang dapat memberikan hak-hak tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1134 KUHPdt.

Menyikapi hal demikian, perlindungan hukum untuk kedua belah pihak sejatinya telah diatur. Pasal 6 UUHT yang mana pada pokok isi pasal menyebutkan bahwa bila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

¹⁴ Lihat Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. III, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 127 memberikan pernyataan bahwa kreditor konkuren tidak mempunyai keistimewaan sehingga kedudukannya satu sama lain sama.

objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Artinya pihak kreditor tidak bisa secara sepihak untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri.

Dengan demikian, penggunaan lembaga jaminan yang telah diatur dalam undang-undang sangat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, meskipun dalam penerapannya dibutuhkan proses yang panjang dan biaya yang tidak murah. Akan tetapi, dengan menggunakan lembaga jaminan dalam hal ini hak tanggungan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Bagi debitur, sebagaimana disebutkan diatas bila terjadi wanprestasi objek jaminan tidak dapat dijual secara sepihak melainkan melalui pelelangan umum dengan adanya eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh ketua pengadilan negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh ketua pengadilan negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh ketua pengadilan negeri dan dilaksanakan oleh kantor lelang negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari kantor lelang negara.

Bagi kreditor, perlindungan yang diperoleh melalui lembaga jaminan hak tanggungan merupakan pihak kreditor mempunyai hak untuk mengajukan eksekusi hak tanggungan, bilamana debitur dinyatakan terlebih dahulu telah wanprestasi

Penutup

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan yakni, *pertama*, akta kuasa menjual yang dibuat pada hari yang sama dengan nomor yang berurutan dengan akta perjanjian hutang piutang tersebut tidak sah walaupun dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Hal ini karena isi/substansi dari akta kuasa menjual tersebut memenuhi unsur kuasa mutlak yang mana hal ini merupakan pelanggaran dari ketentuan Pasal 39 huruf d PP No. 24 Tahun 1997. Suatu akta kuasa menjual atas sebidang tanah hak milik tidak dapat dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur. Hal ini karena kuasa menjual tidak memiliki kekuatan eksekutorial bilamana debitur cidera janji.

Kedua, perlindungan hukum bagi para pihak (kreditor maupun debitur) senyatanya telah diatur dalam UUHT, di mana bila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Artinya pihak kreditor tidak bisa secara sepihak untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri. Perlindungan hukum untuk kedua belah pihak sejatinya dapat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan (dalam konteks persoalan ini lembaga jaminan Hak Tanggungan), UUHT memberikan ketentuan bilamana debitur cidera janji, pemegang jaminan kebendaan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan cara yang telah diatur oleh UUHT.

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran yakni, *pertama*, Pejabat umum Notaris/PPAT untuk menolak suatu kuasa menjual bila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, dengan pertimbangan untuk menjaminan sebidang tanah telah ada lembaga jaminan, yaitu hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah di Indonesia. *Kedua*, perlunya sosialisasi kepada notaris/PPAT untuk tidak menggunakan kuasa jual dalam suatu perjanjian utang piutang akan tetapi dengan memberikan nasehat dan penyuluhan hukum bagi masyarakat untuk melaksanakan UUHT yaitu dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Notaris juga harus cerdas, teliti, cermat dan rapi dalam membuat akta lebih-lebih kalau sudah terkait dengan aspek hukum yang merupakan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta.

Daftar Pustaka

Buku

- Amiruddin dan Asikin, H. Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1, ctk. keempat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Budiono, Herlien, *Perwakilan, Kuasa, dan Pemeberian Kuasa dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*, ctk. keempat, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Jaminan*, Ind. Hill.co, Jakarta, 2002.
- Latumeten, Pieter, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik*, Malafi, Bandung, 2016.
- Sastrawidjaja, Man S., *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, ctk. ketiga, Alumni, Bandung, 2014.
- Satrio, J. *Perwakilan dan Kuasa*, ctk.pertama, Rajawali Pers, Depok, 2018.

Tugas Akhir

- Harum Melati S., *Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan*, *Tesis*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.

Jurnal

- Herlien Budiono, "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa," *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, hlm. 68.
- Pieter Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep Volmacht dan Lastgeving Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47 No. 1, 2017, hlm. 4-6.

Makalah

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