

Penggunaan Surat Kuasa Menjual Pada Objek Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Harry Dwicha Prayoga

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
 Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
 harrydp89@gmail.com

Key Word:

Debt (credit) Agreement, Power of Attorney to Sell, Collateral

Abstract

This research aims to analyze how the legal consequences of using a Power of Attorney to Sell which is used as the basis of an alternative execution of guarantees that have been bound with Mortgage for creditors (banks). Therefore, the author divides the main issue into 2 (two) parts, first, whether the use of a Power of Attorney to Sell against collateral objects that have been bound with Mortgage can be used as an alternative execution in guaranteeing certainty of the fulfillment of creditors' receivables related to debt agreements in banking credit. Second, what are the legal consequences of using a Power of Attorney to Sell against collateral objects that have been burdened with Mortgage Rights in the loan agreement for Creditors (banks)? This is a normative-qualitative research which is supported by primary legal materials and secondary legal materials. The approaches used by the author is in the form of a statutory and a conceptual approaches. The results of this study conclude that first, that the power of attorney to sell cannot be used as an alternative for execution on mortgage guarantees, since collateral that has been bound with mortgage rights will be subject to Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights. Second, the legal consequences arising from the use of the Power of Attorney to Sell are not binding, meaning that according to the provisions of Article 1320 of the Civil Code paragraph 4 on "lawful causes", the subjective requirements of using the power of attorney to sell are not fulfilled and the legal consequences are null and void.

Kata-kata Kunci:

Penjanjiaan Utang-piutang (kredit), Surat Kuasa Menjual, Jaminan

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa bagaimana akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Menjual yang dijadikan landasan sebagai alternatif eksekusi jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan bagi kreditor (perbankan). Oleh sebab itu, penulis membagi pokok permasalahan tersebut menjadi 2 bagian, *pertama*, apakah penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai alternatif eksekusi dalam menjamin kepastian atas terpenuhinya piutang kreditur terkait dengan perjanjian utang-piutang dalam kredit perbankan. *Kedua*, bagaimanakah akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan)? Penelitian adalah penelitian normatif-kualitatif yang didukung dengan bahan hukum primer bahan hukum skunder. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis berupa pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian ini menyimpulkan *pertama*, bahwa surat kuasa menjual tidak dapat dijadikan alternatif eksekusi pada jaminan Hak Tanggungan, karena jaminan yang sudah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka akan tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. *Kedua*, akibat hukum yang ditimbulkan dari penggunaan surat kuasa menjual tersebut tidak mengikat, artinya menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara ayat (4) tentang "sebab yang halal" maka syarat subyektif dari penggunaan surat kuasa menjual tersebut tidak terpenuhi dan akibat hukumnya batal demi hukum.

Pendahuluan

Pembangunan ekonomi merupakan sebagai wujud dari pembangunan nasional yang mengacu kepada salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Untuk mewujudkan sebuah pembangunan nasional yang berkelanjutan serta berkesinambungan maka peran pelaku usaha memiliki andil yang cukup besar. Modal dalam dunia usaha merupakan kunci utama dalam membangun sebuah usaha, tanpa adanya modal awal untuk mewujudkan usaha yang berkelanjutan maka akan sangat susah untuk terwujud, maka tak ayal para pengusaha sangat membutuhkan fasilitas modal dalam jumlah yang tidak sedikit agar roda usaha tetap terus berjalan.

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

Sebelum dikenal dengan istilah kredit dalam dunia modern seperti sekarang ini, dahulu istilah kredit berasal dari Bahasa romawi yaitu *Credere* yang artinya kepercayaan. Apabila dikaitkan dengan Bank maka Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uangnya kepada Debitur selaku nasabah, karena Debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Dalam memberikan kredit, kreditur sebagai penyedia fasilitas kredit lebih mendalam memfokuskan kepada jaminan atau Collateral yang terdapat pada prinsip 5C. Adapun Prinsip 5C yang dikenal dalam dunia perbankan selama ini yakni meliputi¹ : *Character, Capacity, Capital, Colleteral, Condition of Ekonomi*. Prinsip 5C atau *The Five C's Principle of Credit Analysis* merupakan implementasi dari ketentuan kehati-hatian. Hal ini termaktub dalam sesuai pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang menyatakan bahwa : "*Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian*². Dari bentuk kehati-hatian tersebut, sikap yang Langkah yang di ambil oleh Bank selaku Pihak Kreditur dalam memberikan fasilitas kredit ialah lebih terfokus kepada prinsip 5C pada bagian "*Colleteral*". Bank akan meminta colleteral (jaminan) sebagai bentuk pengamanan terhadap diri bank itu sendiri.

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

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

Sehinggal dalam penerapannya agar terjaminnya kepastian antara para pihak yakni kreditur sebagai pihak bank itu sendiri dan pelaku usaha dalam hal ini meminjam modal yang akan mengajukan fasilitas kredit yaitu pihak nasabah selaku Debitor, maka jaminan yang diberikan oleh pihak kreditor tersebut di ikat dan buatkan sertifikat hak tanggungan melalui PPAT yang di tunjuk untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga pada akhirnya di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk diterbitkan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Pada dasarnya agunan yang dijaminan kepada pihak kreditor merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*). Yakni perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) yang di ikatkan pada perjanjian pokoknya, adapun contohnya seperti pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang dan/atau perjanjian kredit³.

Terlepas dari peran Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang sebagai pembuat akta autentik, potensi akan resiko kredit sering terjadi dalam usaha perbankan pada umumnya, salah satunya adalah resiko kredit macet atau dalam dunia perbankan disebut sebagai *Non Performing Loan* (NPL). Apabila resiko ini tidak diantisipasi dengan baik, maka jumlah kredit yang bermasalah akan meningkat, sehingga jumlah peningkatan NPL tersebut akan mempengaruhi Kesehatan Bank itu sendiri⁴.

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

Di sisi lain, bank juga memiliki Standar Operasional Pekerjaan, Bank memilliki Standar Operasional Pekerjaan (SOP) agar terjaminnya kualitas kredit yang baik dengan menekankan prinsip kehati-hatian maka, dalam menerima suatu jaminan pihak Bank terlebih dahulu mempertimbangkan 2 aspek, yaitu⁵:

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

³ Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 90

⁴ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cetakan ke 1, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2010, hlm 11

⁵ Irma Devita Permatasari, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2014, hlm. 19

Tidak hanya itu, bank sendiri sangat cermat dan teliti dalam menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut agar tidak terjadinya masalah dikemudian hari. Adapun bentuk kehati-hatian tersebut ialah dengan membuat dan menyertakan Surat Kuasa Menjual pada saat realisasi kredit. Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan asumsi bahwa agar terjaminnya kualitas kredit yang baik sehingga debitur beranggapan apabila wanprestasi maka jaminan milik debitur sewaktu-waktu dapat jual oleh pihak kreditur untuk menutupi utang itu sendiri. Hal ini sebagai bentuk langkah awal bagi kreditur untuk melakukan tindakan pencegahan apabila dikemudian hari pihak debitur mengalami gagal bayar sehingga kredit menjadi macet. Bagi pihak bank itu sendiri, dengan adanya Surat Kuasa Menjual tersebut dapat dijadikan alternatif pemecahan masalah terhadap kredit macet dan memudahkan untuk melakukan tindakan pencegahan secara mudah dan cepat⁶.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, tidak mengenal Surat Kuasa Menjual, akan tetapi jaminan yang sudah diikat dengan Lembaga Jaminan Kebendaan berupa Hak Tanggungan maka akan tunduk pada Undang-Undang Hak Tanggungan, proses eksekusi terkait dapat ditemukan pada Pasal 20, merujuk akan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut pada pasal 6 disebutkan bahwa⁷ : *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut”*. Sejalan dengan itu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada Pasal 39 huruf (d) menyatakan larangan untuk : *“salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”*

Bertalian dengan fenomena tersebut di atas bahwa penulis merasa untuk mengkaji lebih dalam secara teoritis terkait dengan ketentuan dan aturan berkaitan dengan eksekusi serta akibat hukum dalam penggunaan surat kuasa menjual tersebut.

Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian dalam latar belakang di atas, maka selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: *pertama*, apakah penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai alternatif eksekusi dalam menjamin kepastian atas terpenuhinya piutang kreditur terkait dengan perjanjian utang-piutang dalam kredit perbankan? *Kedua*, bagaimanakah akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan)?

⁶ Muhammad Edo Afian, “Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukadaji Kota Pekanbaru”, *JOM Fakultas Hukum*, Vol III, No. 02, Oktober 2016, hlm. 11

⁷ Lihat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut: *pertama*, untuk mengetahui dan menganalisis penggunaan surat kuasa menjual terhadap obyek jaminan yang dijamin di Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan sebagai alternatif eksekusi. *Kedua*, untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan terkait penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan atas perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan).

Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam pembahasan ini menggunakan metode penelitian normatif. Agar dapat memberikan penjelasan dan memaparkan secara sistematis dan mendalam pada penelitian ini, maka penelitian ini akan mengupas dan meneliti tentang aturan dan norma-norma yang diteliti terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Menjual. Norma dan aturan-aturan tersebut meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Intruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Surat Kuasa Menjual sebagai Alternatif Eksekusi Terhadap Jaminan yang Sudah Dibebani Hak Tanggungan dalam Menjamin Kepastian atas Terpenuhinya Piutang Kreditor

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1972 KUHPperdata yang berbunyi : "*Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa*". Berdasarkan ketentuan ini, unsur yang harus ada dalam pemberian kuasa adalah persetujuan. Secara yuridis, surat kuasa dikategorikan menjadi 2 bagian, yaitu kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa umum diatur dalam Pasal 1796 KUHPperdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan terkait dengan pengurusan, Sehingga, surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Sedangkan kuasa khusus pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1975 KUHPperdata. Dalam surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi, karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Muatan kuasa khusus, didalamnya menjelaskan terkait dengan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Perbedaan yang mendasar antara kuasa umum dan kuasa khusus terletak pada pencantuman kata-kata "surat kuasa umum" dan "surat kuasa khusus", serta secara substansi kuasa umum meliputi 1 kepentingan atau lebih

dari pemberi kuasa yang diperinci mengenai hal-hal yang boleh dilakukan penerima kuasa.

Berkaitan dengan bentuk surat kuasa tersebut di atas, kuasa untuk menjual masuk kedalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, artinya merupakan kuasa khusus sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1975 KUHPerdara.

Dalam Surat Kuasa Menjual, penulis mengutip isi dari surat kuasa tersebut di antaranya yakni : *“Khusus, menjual secara dibawah tangan maupun didepan umum terhadap benda milik pemberi kuasa yang diserahkan kepada penerima kuasa sebagai agunan”*⁸. Sejalan dengan Surat Kuasa Menjual tersebut di atas, terdapat juga Surat Pengakuan Hutang yang disusul dengan menyertakan Surat Kuasa Menjual tersebut, yang dibuat oleh pihak bank selaku kreditor untuk nasabah selaku debitor secara di bawah tangan dan hal tersebut merupakan satu kesatuan yang utuh dalam perjanjian kredit tersebut,. Dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) dalam surat pengakuan hutang tersebut menyebutkan⁹ :

“Kuasa-kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri, baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat”.

Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat untuk ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Sedanada dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) yang terdapat pada Pasal 39 ayat (1) huruf (d) menyebutkan bahwa : (1) PPAT menolak untuk membuat Akta, jika : (d) salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;. Merujuk dari ketentuan tersebut diatas bahwa, penggunaan Surat Kuasa Menjual terkait untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual dan melakukan peralihan hak atas tanah jelas sangat dilarang. Larangan tersebut diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dalam diktum kedua disebutkan bahwa : *Pertama, Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasanya didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; Kedua, Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.*

Lebih lanjut dalam KUHPerdara Pasal 1320 menjelaskan tentang syarat sahnya perjanjian, terkait dengan *“sepakat”*. Dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat

⁸ Surat Kuasa Menjual “Khusus” di bawah tangan tertanggal 26 April 2019.

⁹ Surat Pengakuan Utang Nomor: B.544/3551/4/2019 Bank XXXXX Unit XXXX

tersebut, berarti para pihak mempunyai kebebasan untuk berkehendak dan menentukan terkait apa yang akan diperjanjikan. Sehingga apabila terjadi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*), maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan untuk dimintakan pembatalan karena terjadinya cacat kehendak (*wilsgebrek*) dan merupakan tidak terpenuhinya unsur subyektif dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Senada dengan Pasal 1322 -1328 KUHPerduta menjelaskan lebih rinci perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak. Dalam doktrin dimasukkan perjanjian-perjanjian yang mengandung unsur "kesesatan, paksaan dan/atau penipuan" pada saat lahirnya perjanjian.

Penggunaan Surat Kuasa Menjual tertanggal 26 April 2019 yang dilakukan oleh Tuan A selaku debitor dan PT Bank XXXXX, Tbk selaku Kreditor untuk dijadikan acuan sebagai dasar alternatif untuk mengeksekusi jaminan yang sudah dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat untuk dijadikan dasar dalam mengeksekusi jaminan tersebut. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta yang berkaitan dengan unsur "sepakat" yang murni tanpa adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan/atau penyalahgunaan keadaan pada perjanjian. Terlebih lagi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak mengenal istilah Kuasa Menjual. Mengenai eksekusi jaminan kebendaan sudah diatur jelas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan apabila jaminan tersebut sudah diikat dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan (b) dan ayat (2). Lebih lanjut penggunaan Surat Kuasa Menjual sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 sebagaimana diatur dalam Diktum Kedua dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 melarang untuk melakukan perbuatan hukum atas dasar Kuasa Mutlak pada obyek jaminan kebendaan.

Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap Obyek Jaminan yang Sudah Dibebani Hak Tanggungan Bagi Kreditor (Perbankan)

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir untuk menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditor. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat aksesoir memperoleh akibat-akibat hukum, seperti¹⁰: Adanya perjanjian pokok, Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, Jika perjanjian pokok batal - ikut batal, ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok, Jika perutusan pokok beralih karena cessie, subrogasi, maka ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

Jaminan kebendaan terkait dengan hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tanah dan benda di atasnya yang dijadikan jaminan merupakan obyek hak tanggungan sebagai bentuk jaminan atas adanya perjanjian utang piutang atau kredit antar kedua belah pihak. Tujuan hak tanggungan tersebut untuk menjamin kepastian pelunasan piutang kreditor. Berkaitan dengan adanya pemberian hak tanggungan atas obyek berupa tanah dan benda yang berada di atasnya, tentu

¹⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 28

memiliki akibat hukum. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum¹¹.

Berkaitan dengan akibat hukum di atas, adanya pemberian hak tanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan mengikuti perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam praktik dunia perbankan, perjanjian kredit (pokok) secara bersamaan dilekatkan perjanjian pemberian hak tanggungan yang bersifat aksesoir (tambahan) sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akan tetapi, penggunaan Surat Kuasa Menjual tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, dan merupakan suatu hal yang dilarang berdasarkan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jika melihat Pasal 1470 KUHPerdara, bahwa "*tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara: kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya*". Sejalan dengan itu, Pasal 1320 KUHPerdara yang mengacu kepada syarat sahnya perjanjian, obyek hak tanggungan tersebut tidak dapat dijual secara dibawah tangan, karena bertentangan dengan Pasal 6 jo Pasal 20 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dapat dipahami bahwa, apabila surat kuasa menjual tersebut benar-benar (melakukan perbuatan hukum dalam hal ini memindah tangankan alas hak dari obyek hak tanggungan, berupa menjual dan lain-lain) sesuai dengan isi dari kuasa menjual yang sudah di uraikan di atas maka atas dasar syarat sahnya perjanjian hal itu bertentangan dengan ayat (4) dalam KUHPerdara tentang suatu sebab yang halal. Pasal 1337 KUHPerdara menekankan bahwa "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum".

Dapat dipahami bahwa Pasal 1320 ayat (4) tentang "sebab yang halal" apabila tidak memenuhi unsur tersebut maka tidak memenuhi syarat obyektif dalam suatu syarat sahnya perjanjian, maka akibat hukum yang di tentukan apabila melanggar syarat obyektif tersebut maka batal demi hukum. artinya, penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek Hak tanggungan tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan gugur secara hukum sejak pembuatan surat kuasa menjual itu lahir, dengan demikian sangat jelas bahwa perjanjian kuasa dalam hal ini surat kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum sedikitpun bagi kreditor terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani hak tanggungan tersebut.

Penutup

Ekskusi hak tanggungan berdasarkan surat Kuasa Menjual pada perjanjian utang-piutang (kredit) perbankan tidak dapat dilaksanakan sebagai alternatif eksekusi, karena Undang-Undang Hak tanggungan Nomo 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

¹¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 192

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak mengenal Surat Kuasa menjual dan tahap eksekusi Hak Tanggungan dapat di temukan pada Pasal 20 UUHT. Sehingga pelaksanaan eksekusi tersebut tunduk pada Undang-Undang yang mengaturnya. Dilain sisi, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dalam diktum kedua melarang penggunaan kuasa mutlak, sedan dengan Peraturan pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga melarang penggunaan kuasa mutlak.

Di lain sisi selain aturan undang-undang yang penggunaan Surat Kuasa Mutlak untuk di gunakan dalam eksekusi jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, Akibat Hukum dari penggunaan surat kuasa menjual juga bertentangan dengan KUHPerdota Pasal 1320 tentang “sebab yang halal” sehingga tidak memenuhi unsur obyektif dalam suatu syarat sahnya sebuah perjanjian, maka jika unsur tersebut tidak dipenuhi dapat dipastikan akibat hukum penggunaan surat kuasa menjual tersebut dapat dikatan batal demi hukum.

Daftar Pustaka.

Buku

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008.

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

Devita Permatasari, Irma, *Kiat-kita Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2014.

Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.

Jurnal

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

Sentosa Sembiring, “Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan”, *Gloria Juris*, Volume 7, Nomor 1, Januari-April 2007.

Dokumen dan Jurnal

Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016

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

Surat Pengakuan Utang Nomor: B.544/3551/4/2019 Bank XXXXX Unit XXXX

Undang-Undang

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah