

**KUASA MENJUAL SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA  
KREDIT MACET DIKECAMATAN SUKAJADI KOTA PEKANBARU**

*Oleh : Muhammad Eddo Afrian*

**Pembimbing 1 : Mardalena Hanifah, S.H., M.Hum.**

**Pembimbing 2 : Rahmad Hendra, S.H., M.Kn.**

**Alamat : Jalan Delima Gg Mesjid Al-Qadryah No.3**

**Email : eddomuhammad@gmail.com – Telepon: 08117672626**

**ABSTRACT**

*Improving standards of living, especially in the economic field can be done by encouraging the growth and development of both small-scale industries as well as large-scale as well as cooperative as the national economy. Since the birth of (UUHT) Law No. 4 Year 1996 on Mortgage then uninstal the mortgage on the collateral according to the rules of the Civil Code by using the authority to sell, but today is part of financial institutions such as banks continue to use certificate authorization to sell despite the guarantee of the debt had been installed / encumbered encumbrance and it is still run by a notary.*

*This study aims to identify and explain the process of issuing certificate authority to sell by a notary and functions of the deed of power to sell that have been charged with security rights and protections afforded by a notary. This type of research using sociological research, which meant an immediate interview person. This study aims to identify and explain the process of issuing certificate authority to sell by a notary and functions of the deed of power to sell that have been charged with security rights and protections afforded by a notary. These results indicate procedures that have the authority to sell the encumbered encumbrance, it becomes pointless / useless. The function of the authority to sell will be effective when the debtor is given a warning after the publication of the creditors for the tort made by the debtor.*

**Key Words:***authority to sell-trouble debt-dispute resolution*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Erat kaitannya antara penyaluran dana dari bank kepada masyarakat dengan hukum perdata, karena setiap adanya transaksi maka disitu terjadi perikatan antara kedua belah pihak dalam hukum perdata. Menyikapi hal tersebut, maka sangat diperlukan jasa seorang Notaris. Jabatan notaris merupakan yang keberadaannya dihindaki guna mewujudkan hubungan diantara para subjek hukum yang bersifat perdata. Peran notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik.

Hal ini senada dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang seterusnya disebut UUJN menyebutkan: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya".<sup>1</sup>

Demikian pula dengan jasa Notaris & PPAT yang berada dikecamatan sukajadi dan termasuk dalam organisasi resmi yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang telah memberikan jasa tentang pembuatan akta-akta otentik, baik secara individu maupun dengan instansi dengan bank. Adapun akta-akta otentik yang dibuat oleh notaris adalah:

- a. Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga Risalah Rapat Umum Pemegang Saham;
- b. Pendirian Yayasan;
- c. Pendirian Badan Usaha – Badan Usaha lainnya;

- d. Kuasa untuk Menjual;
- e. Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Jual Beli;
- f. Wasiat;
- g. Pendirian CV termasuk perubahannya;
- h. Pengakuan Utang, Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan;
- i. Perjanjian Kerjasama, Kontrak Kerja;
- j. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

Akta-akta yang berkaitan dengan bank dalam hal pengakuan Hutang (PH), perjanjian kredit (PK), Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akan tetapi dewasa ini ada akta dalam pemberian kredit yang sampai saat ini tetap digunakan sebagai syarat dalam pengikatan kredit dan undang-undang tidak dibenarkan yaitu akta kuasa untuk menjual. Kuasa untuk menjual merupakan pemindahan objek jaminan hak tanggungan dari pihak debitur kepada pihak kreditur.

Hal tersebut berlaku sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut (UUHT), secara otomatis menghapus ketentuan didalam KUHPerdata tentang penggunaan akta kuasa untuk menjual sebagai dalam pemasangan hipotik, akan tetapi sampai saat ini akta tersebut tetap digunakan sebagai salah satu akta dalam pengikatan kredit yang diterbitkan oleh notaris. Sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 1 ayat 1 lahirnya UUHT.

Oleh sebab itu, sejak terbitnya UUHT maka seluruh pembebanan hak atas tanah dan bangunan yang digunakan sebagai tanah yang telah dibebani hak tanggungan dan disandingkan dengan akta kuasa menjual dengan objek yang sama,

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

dengan alasan sebagai alternatif apabila kredit tersebut macet.

Apabila kreditur dan debitur mulai menghadapi masalah/macet, dengan adanya kredit bermasalah maka bank tengah menghadapi jenis risiko kredit (*default risk*) yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang di terima dari bank beserta bunganya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>2</sup>

Ketidakmampuan debitur/nasabah dalam pengembalian kredit pada waktunya sesuai dengan perjanjian dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi. Didalam perjanjian kredit sering terjadi wanprestasi atau ingkar janji yang dikenal dengan sebutan *event of default*. Terhadap tindakan eksekusi hak jaminan disebabkan karena ketidakmampuan debitur dalam melakukan kewajibannya sebagai penyelesaian akhir karena upaya penyelamatan kredit tidak berhasil.

Salah satu cara yang ditempuh pihak bank dalam menangani masalah kredit macet yakni melalui penjualan di bawah tangan. Ketentuan undang-undang membuka kemungkinan bagi kreditur untuk melakukan penjualan secara di bawah tangan yang seharusnya melalui pelelangan jika dengan cara yang demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sebagaimana tercantum didalam UUHT juga dijelaskan tentang penjualan di bawah tangan terdapat Pasal 20 ayat 2 di sebutkan bahwa: "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang

menguntungkan semua pihak"<sup>3</sup>. Penjualan aset debitur oleh kreditur secara dibawah tangan walaupun oleh undang-undang telah diberikan jalan, dengan menggunakan akta kuasa menjual yaitu akta kuasa yang dikeluarkan oleh Notaris yang telah dimiliki kreditur karena akta tersebut termasuk dalam salah satu akta perikatan kredit dengan jaminan atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, maka keberadaan atas akta kuasa untuk menjual secara otomatis bersamaan dengan hak tanggungan yang telah memiliki kekuatan *eksekutorial* yaitu sama dengan putusan pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas yang perlu mendapat perhatian khusus adalah keberadaan akta kuasa untuk menjual yang dimiliki oleh kreditur sebagai dasar hukum atas penjualan jaminan hutang diluar lelang dan bersamaan dengan keberadaan hak tanggungan. Akta kuasa untuk menjual tersebut harus bersifat notarial yang diterbitkan oleh Notaris bukan setelah wanprestasi melainkan didepan pada saat pengikatan kredit terjadi, sebagai salah satu akta yang ditandatangani pada saat pengikatan kredit.<sup>4</sup>

Berdasarkan permasalahan dan contoh kasus diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah yang berjudul: "**Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru**".

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur penerbitan akta kuasa menjual sebagai alternatif penyelesaian kredit oleh Notaris?

<sup>3</sup> Pasal 20 Ayat 2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bapak Benizon Notaris, Hari Rabu, tanggal 23 Desember, 2015 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, Pekanbaru, Riau.

<sup>2</sup> Muhammad Abdulkadir dan Murniati Rilda, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 97.

2. Bagaimanakah perlindungan yang diberikan oleh notaris terhadap nasabah/debitur didalam akta kuasa menjual?

### 3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui porsedur penerbitan akta kuasa menjual sebagai alternatif penyelesaian kredit macet di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui perlindungan yang diberikan oleh notaris di Kecamatan Kota Pekanbaru terhadap nasabah/debitur dalam akta kuasa menjual.

### 3. Kegunaan Penelitian

#### A. Manfaat Teoritis

- a) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Riau;
- b) Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan perbendaharaan literature dan menambah khasanah dunia kepustakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu kuasa untuk menjual notarial sebagai alternatif penyelesaian kredit macet.
- c) Dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya

#### B. Manfaat Praktis

- a) Notaris: Dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai kuasa untuk menjual notarial sebagai alternatif penyelesaian kredit macet tersebut;
- b) Debitur: Dapat memberikan masukan kepada debitur mengenai penggunaan akta kuasa menjual notarial yang diberikan oleh notaris;

- c) Masyarakat: Dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat agar mengerti mengenai akta kuasa menjual notarial.

### 4. Kerangka Konseptual

1. Kuasa adalah tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu.<sup>5</sup>
2. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>6</sup>

### 5. Kerangka Teori

#### 1. Konsep Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian

---

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit*, Hlm. 53.

<sup>6</sup> Pasal 1 Angka 11, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

hukum.<sup>7</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Atas ini meninjau dari sudut yuridis;
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat ditemukan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>9</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena

dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibenarkan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>10</sup>

## 2. Konsep Perjanjian Kredit

Menurut buku ke-III KUH Perdata Bab II Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>11</sup>

Perjanjian adalah landasan awal dari lahirnya suatu ikatan perkreditan, dimana perkreditan yaitu suatu penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pinjam-meminjam antara , kreditur (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur atau peminjam, yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutangnya dalam waktu tertentu, dimana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pinjaman) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan selama masa kredit itu berlangsung.

Perjanjian utang piutang digolongkan pada perjanjian riil, dimana disamping adanya persetujuan yang tercapai diantara para pihak di perlukan penyerahan benda objek dari perjanjian tersebut.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 1 Pengertian

<sup>7</sup> Peter Mahmud marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, Hlm. 158.

<sup>8</sup> Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", (02/042011), diakses pada 24 Juli 2014.

<sup>9</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, Hlm.59.

<sup>10</sup> Riduan syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hlm.23.

<sup>11</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 91.

<sup>12</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit*, Hlm. 142.

formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan. Undang-undang tersebut menetapkan, “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”.<sup>13</sup>

### 3. Konsep Akta Notarial

Notaris adalah pejabat umum yang dapat memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat terhadap alat bukti di bidang hukum perdata berupa akta otentik yang tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan negara dan masyarakat yang memberi kepercayaan kepadanya dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbare ambtenaren*) berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN. Notaris perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan hukum dari Negara Republik Indonesia demi tercapainya kepastian hukum terhadap alat bukti otentik.

Pengertian akta otentik tersebut diatur pada Pasal 1868 KUHPerdata dan *Pasal Herzien Inlandsch Reglement* (HIR). Akta otentik dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, merupakan alat bukti yang sah atau yang sempurna

<sup>13</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, Hlm. 75.

dan menigkat para pihak yang berkepentingan.<sup>14</sup>

Akta-akta yang dibuat oleh notaris yang berkaitan dengan bank dalam hal pengakuan Hutang (PH), perjanjian kredit (PK), Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Akta kuasa menjual dikeluarkan guna untuk menjual atau mengalihkan, baik kepada diri penerima kuasa maupun kepada pihak lain atas objek dalam kuasa, menandatangani akta penjualan/pengalihan tersebut dan menerima uang hasil penjualan tersebut.

## 6. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Dari cara memperoleh data yaitu langsung pada tempat penelitian, maka penelitian ini termasuk pada penelitian hukum Sosiologis. Sedangkan sifat dari penelitian ini memberikan gambaran tentang suatu kenyataan secara utuh dan lengkap akta kuasa untuk menjual notarial sebagai alternatif penyelesaian kredit macet.<sup>15</sup>

### 2. Sifat Penelitian

Sikap penelitian ini termasuk penelitian *deskriptif* yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang selektif mungkin tentang objek yang akan diteliti seperti apa adanya di kantor Notaris&PPAT di jalan Tuanku Tambusai pada saat penelitian dilangsungkan dan menggambarkan secara lengkap dan terperinci mengenai akta kuasa menjual notarial sebagai alternatif sengketa kredit macet di kecamatan sukajadi.

<sup>14</sup> Lidya Febiana, “Notaris Sebagai Saksi Dalam Penyidikan Otensitas Akta”, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Vol.2, No. 1, 2013, Hlm. 2

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, Hlm. 6.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di kantor Notaris & PPAT jalan Tuanku Tambusai di kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, yang memiliki wilayah kerja notaris di seluruh Indonesia dan wilayah kerja PPAT di kota pekanbaru dan ikatn notaris Indonesia (INI) serta kementerian hukum dan HAM pada kantor wilayah provinsi Riau sebagai pengawas atas akta-akta yang dikeluarkan oleh notaris.

### 4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama, adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Notaris & PPAT se-kecamatan Sukajadi berjumlah 24 (duapuluhempat) orang.
- b. Ketua Ikatan Notaris (INI) berjumlah 1 (satu) orang.
- c. Bank Tabungan Negara (BTN) berjumlah 1
- d. Debitur sekaligus kliendari notaris berjumlah 25 (duapuluh lima) orang.

Dalam penelitian ini, metode penentuan sample yang digunakan adalah *Non Random sampling* dengan teknik *purposive sampling* (sampel bertujuan).

### 5. Sumber Data

#### a. Data Primer

Yaitu sejumlah data yang berupa keterangan atau fakta yang di peroleh secara langsung oleh penulis dari sumber data di lapangan yang berwujud tindakan-tindakan social dan kata-kata dari pihak-pihak yang terlibat obyek yang diteliti. Adapun data tentang penelitian ini diperoleh dari Notais se-Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru dan dari ketua INI

Provinsi Riau, kreditur berupa Bank Tabungan Negara (BTN) dan debitur.

#### b. Data Sekunder

Merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh tidak secara langsung, tetapi diperoleh melalui data sekunder, yaitu berupa data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*), yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

#### c. Data Tersier

Merupakan data yang diperoleh dari kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis serta sebagai penunjang dari data primer dan data sekunder.

### 6. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara, yaitu pengumpulan data dengan cara mengadakan Tanya jawab langsung dengan notaris yang berada di kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru dan ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Provinsi Riau H. Benizon S.H serta Ketua Majelis Pengawas Notaris Provinsi Riau, Notaris D.R. H. Hermoliza S.H, Notaris HJ. Megawati, S.H. M.Kn notaris Sri Hartika, S.H. M.Kn dan Notaris Elfa Yulida, S.H. M.Kn. Debitur sebanyak 5 (Lima) orang, ibu Siti Hawa, ibu Dinda Rahmat Firdaus, ibu Maria Ulfa, bapak Amsyar Syafii'e dan bapak Hendrias.
- b. Studi Kepustakaan, yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan doktrin dan data sekunder lain yang bersangkutan dengan masalah diteliti.

### 7. Analisis Data

Teknik analisis data dalam suatu penelitian penting agar data-data yang telah terkumpul dapat di analisis teori-teori hukum sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah-masalah yang diteliti. Data yang diperoleh setelah melewati mekanisme pengolahan data, kemudian ditemukan jenis analisisnya agar nantinya data yang terkumpul lebih dapat dipertanggung jawabkan. Jenis penelitian ini adalah deskriptif sedang data yang terkumpul bersifat kualitatif, maka berdasarkan hak itu analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Pengolahan analisis data kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah. Ini bukan berarti bahwa analisis kualitatif sama sekali tidak menggunakan dukungan data kuantitatif, tetapi penekanannya tidak pada pengujian hipotesis melainkan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir formal dan argumentatif.<sup>16</sup>

Sedangkan model analisis yang digunakan penelitian ini adalah interaktif. Miles and Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data melalui tiga tahap yaitu, reduksi data, penyajian data dan kesimpulan.<sup>17</sup>

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Penerbitan Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Sengketa Kredit Macet.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terakrit dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:<sup>18</sup>

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. 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 pemeberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.<sup>19</sup> Semua notaris yang dijadikan narasumber dalam penelitian ini memberikan penjelasan yang sama tentang persyaratan dalam penerbitan akta kuasa menjual karena akta tersebut merupakan akta otentik. Sedangkan kegunaan dari kuasa menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak untuk

<sup>16</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 133.

<sup>17</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV. ALFABETA, Bandung, 2012, Hlm. 91.

<sup>18</sup> Wawancara dengan ibu Elfa Yulida Notaris, Hari Senin, tanggal 15 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 47 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>19</sup> Wawancara dengan ibu Elfa Yulida Notaris, Hari Senin, tanggal 15 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 47 A, Pekanbaru, Riau.



atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa. Dalam akta kuasa harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti:<sup>20</sup>

- a. Luas tanah;
- b. Nomor sertipikat tanah;
- c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat);
- d. Nama pemegang hak;
- e. Nama pemberi kuasa;
- f. Nama penerima kuasa.

Waktu proses penerbitan kuasa untuk menjual didalam perkreditan sesaat setelah terjadinya akad kredit tersebut atau paling lambat keesokan harinya, sebab akta tersebut harus segera diberi nomor karena menyangkut dengan *cover not* (surat jaminan notaris) yang harus segera diterbitkan oleh notaris sebagai syarat pencairan dana kredit, terkecuali ada hal-hal yang membuat notaris tidak bisa memberi nomor atas akta-akta tersebut, seperti sertifikat menjadi jaminan hutang milik orang yang berbeda dengan menunjukkan pinjaman.<sup>21</sup>

Akta kuasa untuk menjual sama halnya dengan akta perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta-akta yang dipakai didalam akad kredit, apabila akta-akta tersebut telah selesai diterbitkan maka salinan atas akta-akta tersebut diserahkan kepada bank selaku kreditur untuk digunakan sebagaimana fungsinya. Notaris hanya membuat/menerbitkan akta-akta tersebut dan memberi jaminan atas keotentikan dari akta-akta tersebut,

sehingga pelaksanaan akta-akta tersebut dikemudian hari hanya dilakukan oleh kreditur tanpa menyertakan notaris dan sebagai kewajiban notaris, notaris hanya memberikan laporan terhadap semua akta notarial yang telah diterbitkan dalam satu bulan termasuk juga akta kuasa menjual tersebut kepada Majelis Pengawas Notaris (MPD) Kota Pekanbaru, setiap bulannya paling lambat tanggal 10 (sepuluh).

Akta kuasa untuk menjual dalam perkreditan memberikan beban biaya yang harus dibayar oleh kreditur dengan harga berkisar 0.25-0.50% dari nilai pinjaman yang langsung di *autodebet* dari rekening debitur dan termasuk dalam biaya akad kredit dan biaya tersebut pada umumnya sama disetiap notaris yang rekanan dengan bank.<sup>22</sup>

Hasil wawancara dengan para narasumber memperoleh data bahwa akta kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan perkreditan di tahun 2015 yang telah diterbitkan oleh notaris di Kecamatan Sukajadi 64 akta, dan yang diteliti oleh penulis hanya, Alferi, S.H berjumlah 8 akta, notaris H. Benizon, S.H berjumlah 7 akta, notaris DR. H. Hermoliza, S.H berjumlah 6 akta, notaris Sri Hartika, S.H berjumlah 11 akta, notaris Elfa Yulida, S.H.M. Kn berjumlah 7 akta, dan notaris Hj. Megawati, S.H.M.Kn berjumlah 13 akta. Apabila dibandingkan dengan akta kuasa menjual untuk menjual yang umum, maka kuasa untuk menjual dalam perkreditan jauh lebih sedikit.<sup>23</sup>

pihak kreditur meminta kepada notaris menerbitkan beberapa akta, termasuk akta kuasa untuk menjual

---

<sup>20</sup>Wawancara dengan *ibu Elfa Yulida* Notaris, Hari Senin, tanggal 11 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 47 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>21</sup> Wawancara dengan *Bapak Benizon* Notaris, Hari Selasa, tanggal 12 April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 89, Pekanbaru, Riau.

---

<sup>22</sup>Wawancara dengan *ibu Elfa Yulida* Notaris, Hari Senin, tanggal 11 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 47 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>23</sup>Wawancara dengan *Bapak Hermoliza* Notaris, Hari Kamis, tanggal 14 April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 09, Pekanbaru, Riau.

dari debitur kepada kreditur, sehingga apabila debitur wanprestasi, kreditur akan menjual tanah milik debitur berdasarkan kuasa jual tersebut guna melunasi piutangnya, dimana akta kuasa menjual tersebut berakhir dengan berakhirnya masa perjanjian kredit karena didalam akta kuasa untuk menjual tersebut berisikan klausul: "akta ini merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dari akta perjanjian kredit dengan memakai jaminan tanggal..nomor.."<sup>24</sup>

Praktik pemberian kuasa untuk menjual untuk pelunasan hutangnya debitur ini masih terjadi, hal ini sesuai dengan keterangan dan penjelesan yang disampaikan oleh para Notaris/PPAT yang berada di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru yang sering membuat kuasa untuk menjual atas permintaan kreditur. Salah satunya menurut keterangan Hj. Megawati, S.H.M.Kn bahwa pihak kreditur selalu meminta untuk dibuatkan kuasa untuk menjual kepada debiturnya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh notaris DR. H. Hermoliza, S.H dan Alferi, S.H bahwa pembuatan kuasa untuk menjual tersebut atas permintaan pihak kreditur, walaupun sebelum dibuat kuasa untuk menjual para notaris tersebut terlebih dahulu menjelaskan bahwa kuasa menjual tidak penting dan tidak diperlukan karena objek jaminan sudah diikat/dibebani oleh hak tanggungan.

Pihak kreditur selalu meminta untuk dibuatkan kuasa menjual dari debitur, karena kuasa untuk menjual tersebut sangat efektif, lebih mudah, biayanya murah dan tidak berbelit-belit apabila objek jaminan akan dijual pada saat debitur cidera janji/wanprestasi. Demikian penjelasan yang diberikan

oleh notaris Alferi, S.H yang diperolehnya dari pihak kreditur. Selain itu bahwa kreditur menggunakan kuasa untuk menjual untuk menghindari biaya lelang 10% (sepuluh persen).<sup>25</sup>

Menurut notaris Megawati. S.H yang penulis wawancarai, pemakaian dari akta kuasa untuk menjual dalam dunia perkreditan sangat tidak sebanding, apabila akta ini ditanda tangani bersamaan dengan akta-akta lain yang dibuat pada saat akad kredit dimana salah satu aktanya menyangkut, akan tetapi menjadi sebanding bila ditanda tangani pada saat debitur wanprestasi dan telah menerima peringatan dari pihak kreditur. Misalnya debitur telah melakukan wanprestasi lalu kreditur dan debitur datang kepada notaris untuk diterbitkan akta kuasa menjual, maka akta tersebut sebanding dengan ketentuan UUHT, karena didalamnya terdapat penyerahan secara sukarela, akan tetapi apabila akta kuasa untuk menjual tersebut ditanda tangani bersamaan dengan akta-akta saat akad kredit, hanya akan melemahkan posisi debitur.<sup>26</sup>

Beliau juga menjelaskan bahwa kuasa untuk menjual tidak mempunyai kekuatan mengikat, karena kalau terjadi wanprestasi dari debitur yang dipakai atau dipergunakan untuk menjual objek jaminan adalah hak tanggungan karena hak tanggungan didaftar dan diatur oleh undang-undang. Lebih lanjut mereka menjelaskan kepada kreditur apabila akan menjual objek jaminan dengan menggunakan akta kuasa untuk menjual maka terlebih dahulu kreditur harus meminta surat penyerahan sukarela dari debitur. Akan tetapi notaris tetap

<sup>24</sup>Wawancara dengan Bapak Benizon Notaris, Hari Selasa, tanggal 12 April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 89, Pekanbaru, Riau.

<sup>25</sup>Wawancara dengan bapak Alferi Notaris, Hari Selasa, tanggal 19 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 12 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>26</sup>Wawancara dengan ibu Megawati Notaris, Hari Jum'at, tanggal 15 April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 120, Pekanbaru, Riau.

harus mengeluarkan atau menerbitkan kata kuasa untuk menjual bersamaan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagai salah satu syarat akta dalam akad kredit, seperti halnya berlaku pada PT. BTN (Bank Tabungan Negara), bank tersebut tetap menggunakan akta kuasa untuk menjual sebagai syarat dalam kredit, setiap kredit harus menggunakan kata kuasa untuk menjual sebagai syarat dalam kredit dengan dasar surat keputusan direksi yang mengharuskan setiap kredit harus menggunakan akta kuasa untuk menjual atas dasar Pasal 12 A Undang-Undang Perbankan:

- a. Menimalisir lelang akibat kredit macet.
- b. Menghindari pajak lelang sebesar 10 % dari nilai transaksi
- c. Menyelenggarakan penjualan aset terhadap kredit macet yang uang penghasilan dari penjualan tersebut segera dimasukkan kedalam keuangan bank karena Bank Tabungan Negara (BTN) termasuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN).<sup>27</sup>

Terkadang kreditur merasa keberatan kalau notaris tidak melengkapi akta kuasa untuk menjual didalam akta kredit, dan hanya menerbitkan akta yang tujuannya untuk membuat Pembebanan Hak Tanggungan dengan beberapa alasan prosedur, seperti jalan yang panjang dan biaya yang mahal, dan lain-lain.<sup>28</sup> Objek jaminan barulah berfungsi dan dapat digunakan apabila telah diikat dan didaftar sesuai mekanisme yang telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang khusus itu. Objek jaminan yang berbentuk tanah haruslah

diikat dan dibebani hak tanggungan seperti hal diatas.

## **B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh Notaris Kepada Debitur Dalam 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.<sup>29</sup>

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

<sup>27</sup> Wawancara dengan *Bapak Tapip* Pegawai Bank, Hari Rabu, tanggal 13 April, 2016 Bertempat di Sudirman, No124, Pekanbaru, Riau.

<sup>28</sup> Wawancara dengan *Ibu Sri Hartika* Notaris, Hari Senin, tanggal 18 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 67 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>29</sup> Wawancara dengan *ibu Elfa Yulida* Notaris, Hari Senin, tanggal 15 April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 47 A, Pekanbaru, Riau.

untuk menjual menjelaskan secara rinci siapa pemberi dan penerima kuasa serta objek yang menjadi barang kuasa tersebut.<sup>30</sup> 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.<sup>31</sup> 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.<sup>32</sup>

Penggunaan kuasa mutlak didalam akta kuasa untuk menjual dengan memberikan klausul dengan menyampaikan pasal 1813 KUHPerdara, 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.

Akan tetapi apabila tidak terpenuhinya segala pembayaran maka kuasa mutlak dalam akta kuasa untuk menjual tidak dapat digunakan. Hal tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum pada para pihak, namun didalam akta kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan dunia perkreditan, penggunaan kuasa mutlak dalam akta kuasa untuk menjual merupakan antisipasi bagi penerima kuasa terhadap kejadian yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Hal tersebut menjadi wajar karena didalam akta kuasa untuk menjual juga menyebutkan bahwa kuasa ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta perjanjian kredit, maka apabila kredit tersebut berakhir, maka berakhir pula kuasa tersebut.<sup>33</sup>

Istilah “kuasa mutlak” pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Oleh karena itu untuk dapat memahami pengertian yang sebenarnya, penulis harus menafsirkannya secara etimologis, secara etimologis pengertian pemberian kuasa mutlak ialah pemberian kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, kuasa mana yang oleh pemberi kuasanya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun.

Temasuk alasan-alasan dan/atau sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara dan selain itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggung

<sup>30</sup> Wawancara dengan *Bapak Benizon* Notaris, Hari Selasa, tanggal 12 April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 89, Pekanbaru, Riau.

<sup>31</sup> Wawancara dengan *Bapak Benizon* Notaris, Hari Selasa, tanggal 12 April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 89, Pekanbaru, Riau.

<sup>32</sup> Wawancara dengan *Ibu Megawati* Notaris, Hari Selasa, tanggal 19April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 12 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>33</sup> Wawancara dengan *Ibu Megawati* Notaris, Hari Selasa, tanggal 19April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 12 A, Pekanbaru, Riau.

jawaban selaku kuasa pada penerima kuasa.<sup>34</sup>

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.<sup>35</sup>

Selain itu beliau juga menjelaskan bahwa debitur hanya memahami fungsi dan isi yang sebenarnya tentang kegunaan akta kuasa tersebut hanya dapat digunakan untuk menjual secara sepihak, sedangkan isinya secara menyeluruh beliau kurang memahami.

Erat kaitannya antara yang diterbitkan oleh notaris dengan persepsi dari notaris tersebut, karena bagaimanapun juga profesi sebagai notaris tersebut yang membuatnya berhak untuk menerbitkan akta kuasa untuk menjual, sebabnya notaris hanya membacakan sebagian besar akta seperti identitas, sertifikat, dan jangka waktu. Kuasa untuk menjual ini sebenarnya saya mengetahui bahwa bertentangan dengan hukum dan memposisikan debitur sebagai posisi

yang lemah tetapi pinjaman dari bank sangat debitur butuhkan.<sup>36</sup>

Selain itu kondisi debitur yang sangat membutuhkan pinjaman dari pihak kreditur atau pihak bank, yang menjadikan debitur suka tidak suka harus menandatangani akta-akta yang menjadi syarat dalam pencairan kredit. Termasuk juga akta kuasa untuk menjual yang sangat menyudutkan debitur manakala debitur wanprestasi.<sup>37</sup> Fungsi dari akta kuasa untuk menjual dengan perlindungan yang diberikan notaris didalam akta kuasa itu sangat tidak berimbang, karena dengan akta itu debitur telah memberikan hak berupa sertifikat tanah kepada pihak kreditur tanpa ada pengecualian, dan apabila debitur wanprestasi maka kreditur akan menjualnya sendiri tanpa ada persetujuan debitur. Namun kita sebagai debitur selalu berniat baik untuk membayar cicilan sampai lunas, sehingga keberadaan, fungsi dan perlindungan dari akta itu tidak terlalu penting.<sup>38</sup>

Hal tersebut senada dengan pernyataan maria ulfa, menurutnya keberadaan ada atau tidak adanya kuasa untuk menjual tidak berpengaruh Karena debitur butuh pinjaman dari kreditur dengan niat mengembalikannya dengan membayar angsuran setiap bulannya, jadi jika terjadi sesuatu hal dikemudian hari, maka apapun prosedur dan konsekwensinya harus diterima dengan ikhlas, yang paling penting buat debitur adalah nilai angsuran yang terjangkau dan jaminan terjaga dengan baik.<sup>39</sup>

<sup>34</sup> Wawancara dengan Ibu Megawati Notaris, Hari Selasa, tanggal 19April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 12 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>35</sup> Wawancara dengan bapak Hendrias Debitur, Hari Rabu, tanggal 20April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 67 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>36</sup> Wawancara dengan bapak Hendrias Debitur, Hari Rabu, tanggal 20April, 2016 Bertempat di jalan Nenas/Utama, No 67 A, Pekanbaru, Riau.

<sup>37</sup> Wawancara dengan bapak Samsul Bahri Debitur, Hari Kamis, tanggal 21April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 120, Pekanbaru, Riau.

<sup>38</sup> Wawancara dengan ibuk Dinda Rahmat Firdaus, Hari Kamis, tanggal 21April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 120, Pekanbaru, Riau.

<sup>39</sup> Wawancara dengan ibuk Maria Ulfa Debitur, Hari Kamis, tanggal 21April, 2016 Bertempat di jalan Tuanku Tambusai, No 120, Pekanbaru, Riau.

Namun lain halnya dengan debitur salah satu bank swasta yang juga menandatangani kuasa untuk menjual, yaitu ibu Siti Hawa. Beliau mengatakan bahwa keberadaan akta kuasa untuk menjual didalam kredit sangat bertentangan dengan hak tanggungan, oleh karena itu bilamana suatu saat bank/kreditur menggunakan akta itu pada saat wanprestasi maka debitur akan menggugat kedudukan akta tersebut.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di kantor notaris, 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.
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 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 kredit, secara otomatis debitur telah memberikan penuh hak atas objek jaminan kepada penerima kuasa selaku kreditur, bilamana terjadi wanprestasi dikemudian hari.

### B. Saran

1. Sebaiknya kuasa untuk menjual tidak perlu digunakan, karena selain tidak berguna juga menambah beban biaya (Rp.250.000,-) bagi debitur karena biaya akta kuasa untuk menjual ditanggung oleh debitur, 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.
2. Disarankan kepada calon debitur agar dapat bertanya dan memahami akta-akta yang ditanda tangani dalam berlangsungnya akad kredit serta sebisa mungkin akta kuasa untuk menjual tidak terdapat dalam perjanjian kredit, demi menjamin perlindungan hukum para pihak, namun apabila akta kuasa untuk menjual tersebut harus ditanda tangani maka sebaiknya notaris memberikan klausul-klausul atau pasal didalam akta tersebut "penggunaan akta ini harus dengan persetujuan pemberi dan penerima kuasa dengan menandatangani akta peralihan hak yang akan dilakukan dikemudian hari".

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdulkadir Muhammad dan muniarti Rilda, 2000, Lembaga Keuangan dan pembiayaan, Bandung.

Bahsan M, 2012, Hukum jaminan dan jaminan Kredit Perbankan Indoneisa, Rajawali Pers, Jakarta.

Budiono Herlien, 2007, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Dwika, 2014, Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum, Jakarta.

Marzuki Mahmud Peter, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta.

Mertokusumo Sudikno, 1979, Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta.

Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja, 2010, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, PT. Raja Grafindo, Persada, Jakarta.

Pandu Yudha, 2006, Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia & Hak Tanggungan, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta.

Rato dominikus, 2010, Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum, Laksbang Persindo, Yogyakarta.

Sugiyono, 2012, Memahami Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta

Syamsudin M, 2007, Operasional penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Syahrini Riduan, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung.

## **B. Jurnal/Skripsi/Kamus**

Lidya Febiana, Notaris Sebagai Saksi Dalam Penyidikan Otensitas Akta, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Vol.2, No. 1 ,2013, Hlm. 2

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.