

**KUASA JUAL SEBAGAI JAMINAN EKSEKUSI
TERHADAP AKTA PENGAKUAN HUTANG
(Studi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor Register
318.K/Pdt/2009 Tanggal 23 Desember 2010)**

Purwatik
(Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan FH UNS)
Email: purwatikherucayahdin@gmail.com

Djuwityastuti, Hudi Asrori S
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret)

Abstract

The objectives of this research are to investigate based of the judge's consideration in deciding the case of the power of attorney to sell as a guarantee of execution upon an agreement of acknowledgement of debt based on Verdict of the Supreme Court Number 318.K/Pdt/2009, and investigate the legal protection for the endorser in the implementation of the power of attorney to sell..

This research used the normative juridical research in the form of diagnostics and perspectives that examine legal principles and legal systematics. This research was also categorized in Law as the decision by the judge in concreto and systemized as judge makes law.

The results of research are as follows. The execution of collateral through the power of attorney to sell on the deed of Acknowledgement of Debt in the Verdict of the Supreme Court can still be done so that the lawsuit by the debtor and the endorser is rejected as it is an absurd liebel action. The guarantor as the endorser and the debtor shall not gain any legal protection from the verdict of the Supreme Court because the judges are not justified to decide a case beyond the plaintiff's request. In that case, the plaintiff does not demand the cancellation of the sale and purchase/transfer of rights. The endorser and the debtor do not get the legal protection as regulated in Articles 9 and 20 of Law Number: 4 of 1996 regarding Mortgage Rights because the notary does not provide a correct legal advice. Based on the verdict of the Supreme Court, when deciding such cases, judges are expected not to act merely as a mouthpiece of the applicable laws, but shall follow and understand the values of law and justice in public life.

Keywords: Acknowledgement of debt, Power of attorney to sell, guarantee of execution.

Abstrak

Tujuan penulisan tesis ini adalah Untuk mengetahui latar belakang pertimbangan hakim dalam memutus perkara kuasa jual sebagai jaminan eksekusi akta pengakuan hutang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor Register 318.K/Pdt/2009 tersebut dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa jual yang terkait dengan akta Pengakuan utang.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, yang berbentuk diagnostik dan perspektif yaitu meneliti asas-asas hukum, dan sistematika hukum. Penelitian ini dapat dikategorikan pada Hukum sebagai putusan oleh hakim *in concreto* dan tersistemasi sebagai *judge make law*.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa Eksekusi benda jaminan melalui akta Kuasa Jual terhadap akta Pengakuan Hutang dalam putusan Mahkamah Agung tersebut tetap dapat dilaksanakan, sehingga gugatan debitur dan penjamin (pemberi kuasa) ditolak, karena gugatannya tidak jelas (*obscur liebel*). Penjamin selaku pemberi kuasa dan Debitur tidak mendapatkan perlindungan hukum dari Putusan Mahkamah Agung tersebut karena hakim tidak dibenarkan memutus perkara melebihi atau yang tidak diminta oleh penggugat. Sedangkan dalam perkara tersebut penggugat tidak meminta pembatalan jual beli / Peralihan hak. Debitur dan penjamin tidak mendapat perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Undang undang Nomor 4 tahun 1996 pasal 6 dan 20 tentang hak tanggungan karena Notaris tidak memberikan nasehat hukum yang benar. Berdasarkan Putusan Mahkamah tersebut diharapkan agar hakim dalam memutus perkara tidak sebatas sebagai corong undang undang yang berlaku akan tetapi harus mengikuti dan memahami nilai nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di masyarakat.

Kata kunci: Pengakuan Hutang, Kuasa Jual, Jaminan Eksekusi.

A. Pendahuluan

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

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

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

Pemberian kuasa jual yang dibuat setelah adanya perjanjian pengakuan utang, menurut penulis perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian pengakuan utang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya (pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian utang piutang) akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Sedangkan terjadinya pengalihan hak terhadap obyek jaminan akibat adanya wanprestasi telah diatur berdasarkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan, pengalihan hak atas tanah dan pemilikan hak atas tanah tidak terlepas dari peran serta Notaris/PPAT. Sehingga adanya pengalihan hak atas tanah terhadap kasus

tersebut berdasarkan ketentuan undang-undang hak tanggungan.

Penulis menitikberatkan penelitian pada putusan Mahkamah Agung Nomor Register 318.K/Pdt/2009, karena pada duduk perkara dalam putusan tersebut, Penggugat I dan Tergugat II telah melakukan transaksi hutang dan saling mengikatkan diri dengan membuat kesepakatan sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang No. 10 tanggal 04 September 2003 yang dibuat oleh S, Notaris di Surakarta, dimana dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut Penggugat I berkedudukan sebagai Debitur, sedangkan Tergugat I sebagai Kreditor.

Pada kasus ini permasalahan mendasar adalah Penggugat I dan Penggugat II merasa keberatan dengan adanya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, karena meskipun Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa Jual kepada Tergugat I namun menurut ketentuan pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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 dilakukan jual beli secara lelang di muka umum dan berdasarkan ketentuan hukum pertanggungan yang berlaku.

Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Jual yang dibuat pada hari dan tanggal yang sama dan nomor yang berurutan tersebut dibuat pada tanggal 4 September 2003, sedangkan pada saat terjadinya penandatanganan akta akta tersebut telah berlaku ketentuan Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, bahwa kreditor mendapat perlindungan setiap perjanjian Hutang piutang mendapat perlindungan hukum melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Telah dikeluarkan pula Jurisprudensi Mahkamah Agung nomor 53.K/Pdt/1995 tertanggal 18 Mei tahun 1996 yang menegaskan bahwa Perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, jika tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut.

Selain itu juga telah dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Kuasa Mutlak. Akan tetapi Akta pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Jual tetap dibuat dihadapan Notaris, dan Putusan Mahkamah Agung telah dikeluarkan pada tanggal 23 Desember 2010 dengan putusan

menolak Gugatan karena gugatannya tidak jelas / kabur.

Pada kasus ini permasalahan mendasar adalah Penggugat I dan Penggugat II merasa keberatan dengan adanya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, karena meskipun Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa Jual kepada Tergugat I namun menurut ketentuan pasal 6 Undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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 pertanggungan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Kuasa Jual sebagai jaminan eksekusi terhadap akta pengakuan hutang (Studi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 318.K/Pdt/2009 Tanggal 23 Desember 2010).

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, yang berbentuk diagnostik dan perspektif yaitu meneliti asas-asas hukum, dan sistematika hukum. Data diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder.

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah Undang-Undang Hak Tanggungan dan Putusan Mahkamah Agung nomor Register 318.K/Pdt/2009, yang akibat putusan tersebut menimbulkan masalah yang menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini.

Penelitian Hukum Normatif (yuridis normative) dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 57/Pdt.G/2012/PN.Skh, Metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara kuasa jual sebagai jaminan eksekusi terhadap akta pengakuan hutang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor Register 318.K/Pdt/2009

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan pada putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor. 318 K/Pdt /2009, Pertimbangan hakim dalam memutus perkara kuasa jual sebagai jaminan eksekusi perjanjian pengakuan hutang adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Penggugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- a. Bawa *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya pada halaman 5 menegaskan bahwa :
 - Menimbang, bahwa dengan menghubungkan posita dan petitum surat gugatan tersebut, ternyata pihak Penggugat dalam menyampaikan surat gugat telah menuntut atas hal yang tidak jelas (kabur), apakah pembaharuan hutang dengan perhitungan yang belum jelas ataukah pembatalan jaminan .
 - Menimbang, bahwa hutang piutang harus jelas, berapa jumlah hutangnya, telah dibayar berapa jumlahnya selanjutnya sisa hutang dan bunga yang menjadi kewajibannya diperhitungkan berapa, hal itu semua untuk memudahkan eksekusinya tuntutan atas suatu penghukuman dalam pembayaran sejumlah uang hutang piutang harus jelas, berapa jumlah hutangnya, telah dibayar berapa jumlahnya selanjutnya sisa hutang dan bunga yang menjadi kewajibannya diperhitungkan berapa, hal itu semua untuk memudahkan eksekusinya kelak dikemudian hari .
 - Menimbang, berdasarkan hal - hal tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah dibuat secara tidak jelas (*obscur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

- b. Bawa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya, mengingat:
- Bawa 2 (dua) hal yaitu Pembaharuan Hutang dan Pembatalan Jaminan yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut justru lahir dari dan sebagai akibat langsung dari pelaksanaan suatu produk hukum yang diberi nama Hutang Piutang (Vide : P.2, berupa Akta Pengakuan Hutang No.10 tanggal 4 September 2003) yang berlaku sebagai perjanjian pokoknya.
 - Bawa perjanjian pokok mana terbukti disusuli dengan Surat Kuasa Menjual (Vide : P.3, berupa Akta No. 11 tanggal 4 September 2003 Tentang Surat Kuasa Menjual Barang Jaminan), yang mana berlaku sebagai perjanjian tambahan (*accesoir*).
 - Bawa sesuai hukum perdata materiil, berlakunya perjanjian pokok menentukan berlakunya perjanjian tambahan, dikandung maksud apabila perjanjian pokok sudah di laksanakan oleh para pihak yang terikat dengan perjanjian tersebut, maka perjanjian tambahan baru bisa dilaksanakan.
 - Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I telah melanggar isi perjanjian hutang piutang (Vide : P.2), khususnya dalam Pasal 11 yang pada pokoknya menyebutkan: Pihak ketiga dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua untuk apabila pihak pertama lalai melunasi hutangnya beserta segala kewajiban tersebut diatas pada waktu, tempat dan cara seperti tersebut di atas, menjual tanah bangunan tersebut di atas secara di bawah tangan dengan harga sebaik-baiknya atau dengan perantaraan pejabat, dengan harga umum setempat, memperhitung hasil penjualan tersebut dengan hutangnya pihak pertama kepada pihak kedua beserta bunga, denda-denda dan biaya-biaya lainnya dan mengembalikan sisanya kepada pihak ketiga apabila kelebihan, dan apabila masih kurang, maka hal ini dianggap masih sebagai hutangnya pihak pertama kepada pihak kedua, kuasa mana akan dibuat akta sendiri;
 - Bawa pelanggaran *a quo* di lakukan oleh Termohon kasasi dengan cara sebagai berikut :
 - Melakukan jual beli barang jaminan tanpa persetujuan Pemohon kasasi (Vide : Juris prudensi Mahkamah Agung RI No. 53 K/Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996 menegaskan Bawa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, jika tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut. Dan selain itu jual beli barang jaminan berdasarkan Surat kuasa Menjual (Vide : P.3) dengan praktek penggunaan surat kuasa mutlak, karenanya sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1991.K/Pdt/1994 tanggal 30 Mei 1994 tidak diperbolehkan, karena jual beli tersebut bertentangan dengan : Instruksi Menteri Dalam Negri No. 14 Tahun 1982 dan Pasal 1320 ke 4 KUHPerdata, jual beli *a quo* harus batal demi hukum
 - Tidak pernah melakukan perhitungan dengan Pemohon Kasasi mengenai hasil penjualan barang jaminan, padahal diketahui oleh Termohon Kasasi, bahwa Pemohon Kasasi juga telah melakukan pembayaran atas hutangnya yaitu sebesar Rp.48.658.000,- dari hutang pokoknya yang sebesar Rp. 110.000.000,-
 - Bawa dengan demikian, menurut hemat kami gugatan Penggugat yang menuntut pembaharuan hutang dan sekaligus pembatalan jual beli atas barang jaminan tersebut adalah sudah tepat dan benar secara hukum, karena ;
 - Bawa penggabungan perkara secara hukum adalah diperbolehkan.
 - Bawa sesuai dengan asas hukum, bahwa pengadilan melakukan pemeriksaan perkara dengan biaya murah, sederhana dan cepat.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat: Bawa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena

Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup.

Bahwa gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*obscurum liebel*), disatu sisi menuntut supaya Akta Pengakuan Hutang No. 10 tanggal 4 September 2003 yang dibuat oleh Notaris S, batal demi hukum, akan tetapi disisi lain menuntut agar diadakan pembaharuan hutang antara Penggugat I dan Tergugat II dengan memperhitungkan pembayaran angsuran sebesar Rp.48.658.000,- (empat puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

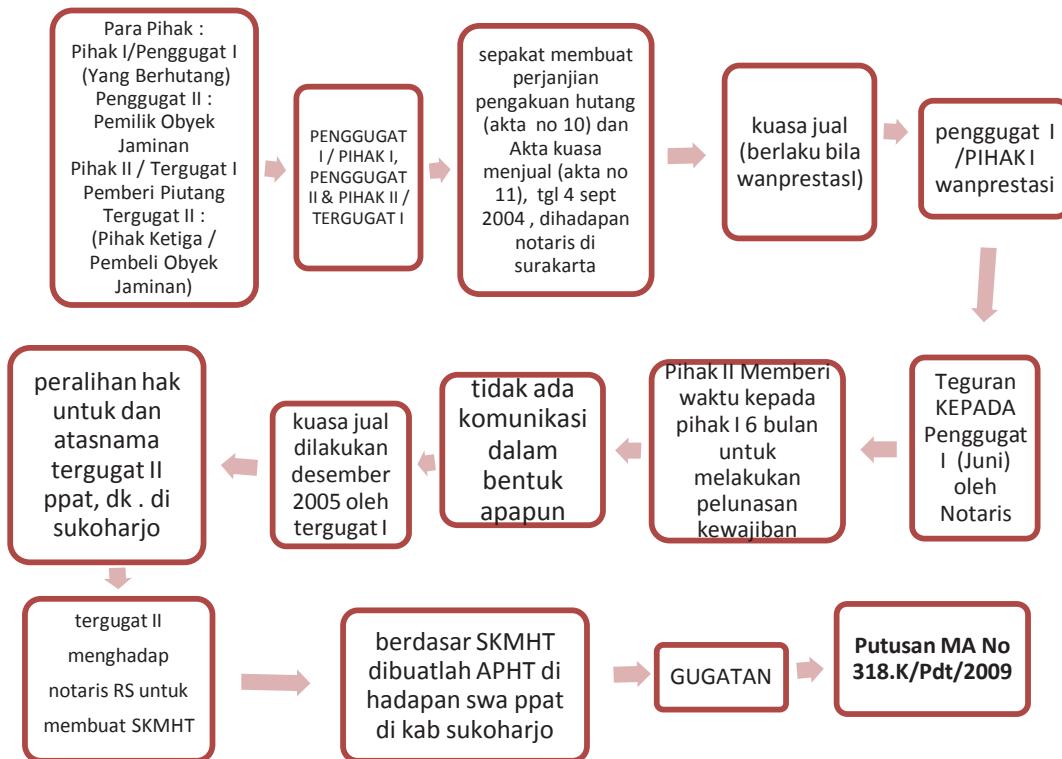
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh

Pemohon Kasasi/Penggugat I tersebut harus di tolak .

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I tersebut ditolak, maka Pemohon Kasasi/ Penggugat I dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini .

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan di tambah dengan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang Bersangkutan.

Alur kasus yang dimulai pada saat Kesepakatan penandatangan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Jual sampai dengan Gugatan:



Penyelesaian Kasus tersebut apabila didasarkan pada ketentuan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996

tentang Hak Tanggungan :



2. **Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan akta Pengakuan utang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor Register 318.K/Pdt/2009 tersebut**

Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian suatu kuasa menjual mengingat penerima kuasa melakukan suatu perbuatan hukum untuk kepentingan pemberi kuasa. Berdasarkan hasil penelitian penulis berpendapat bahwa pembuatan akta kuasa 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 kuasa menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang bagi para pihak.

Kuasa bertalian dengan adanya asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*, yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimiliknya, sehingga pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak atau kewenangan yang

dimiliknya. Perlu diperhatikan akan ketentuan umum bahwa suatu kuasa bersifat privatif yang berarti, bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak.

Pemberian kuasa atau *lastgeving* adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu pada penerima kuasa. Dengan demikian unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) harus dipenuhi, yaitu:

1. sepatut mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa, di dalam praktek maka ia merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan Hakim. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesesilaan (Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdata).

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

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

Sanksi terhadap dilanggarinya ketentuan mengenai tatacara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang, jaminan secara di bawah tangan, menurut Herlin Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan

setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

Mahkamah Agung di dalam putusannya tanggal 29 Juli 1987 Register Nomor 3309 K/PDT/1985 memutuskan, bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam pasal/sub 6 akta Pengakuan Utang tertanggal 25 April 1975 Nomor 72 adalah tidak sah. Demikian pula putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1990 No-1726K/PDT/1986.

Memang para pihak bebas untuk membuat perjanjian dan menambahkan janji-janji (beding) pada suatu pembebanan jaminan, namun ada pula ketentuan-ketentuan yang bersifat van openbare orde sehingga terhadap ketentuan ini tidak dapat disimpangi seperti halnya pelaksanaan pengambilan tindakan alas suatu jaminan. “Een dergetijke overeenkomst kan echter niet bij voorbaat ten tijde van de inpandgeving warden aangegaan” (Perjanjian semacam itu (janji untuk menjual secara di bawah tangan) tidak dapat diberikan pada saat gadai diberikan).

Apabila kuasa atau janji diberikan setelah utang yang diberikan telah dapat ditagih, maka janji sedemikian adalah sah, karena pada waktu itu debitor tidak berhadapan dengan kreditor sebagai pencari kredit, seingga dapat menentukan kehendaknya secara bebas. Dengan lain perkataan kuasa diberikan secara sukarela. Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu.

Di dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya.

Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang

pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu. Dalam kuasa menjual dapat diberikan hak substitusi kepada penerima kuasa berdasarkan ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUHPerdata, pada dasarnya penerima kuasa diperkenankan untuk menunjuk seorang kuasa lain (*onderlasthebber*) yang dengan demikian berwenang untuk mewakili pemberi kuasa asal atau dikenal dengan kuasa substitusi.

Larangan atas kewenangan untuk melakukan substitusi tentunya dapat ditegaskan di dalam kuasanya. "*Substitutie*" berarti penunjukan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa asal, sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain. Kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa masih tetap ada pada penerima kuasa pertama, sesuai dengan sifat privatif dari suatu kuasa yang memungkinkan pemberi kuasa asal tetap dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya.

Kuasa maupun kuasa substitusi bukan suatu peralihan hak. Perlu diperhatikan, bahwa pada kuasa substitusi, selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri. Apabila kuasanya batal atau dibatalkan, maka kewenangan dari penerima kuasa substitusi juga akan berakhir. Pencabutan kembali oleh pemberi kuasa asal, meninggalnya pemberi kuasa asal atau berakhirnya kuasa yang diberikan untuk waktu tertentu *eo ipso* menyebabkan berakhirnya pula kuasa substitusi. Oleh karena kuasa substitusi bertindak atas nama pemberi kuasa asal, maka pemberi kuasa asal berhak menarik kembali kuasa yang telah diberikannya langsung ditujukan kepada penerima kuasa substitusi, demikian pula penerima kuasa substitusi dapat mengembalikan kuasanya kepada pemberi kuasa asal.

Alas dasar atas *nemo plus auris*, maka untuk kuasa yang dapat ditarik kembali tidak dapat diberikan kuasa substitusi yang tidak dapat ditarik kembali, demikian pula kuasa yang diberikan untuk jangka waktu tertentu tidak dapat kuasa tersebut disubstitusikan untuk kuasa tanpa jangka waktu. Aturan mengenai kuasa substitusi tidak dengan sendirinya berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa yang sifatnya adalah suatu perjanjian, sehingga tergantung pada isi dari perjanjian itu sendiri apakah diperbolehkan untuk adanya pengoperan dan pengalihan dari perjanjian itu sendiri, balk secara tegas maupun dengan diam-diam.

Selain hal yang telah diuraikan di atas menurut penulis dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdata yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan alas ancaman kebatalan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri.

Berkaitan dengan ratio 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 serta isi kuasa diuraikan

Secara terinci dan jelas agar tidak terjadi kepentingan yang bertentangan dan justru menjadi larangan dan Selbsteintritt. Selbsteintritt diberikan misalnya pada kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual beli sebidang tanah dihadapan PPAT dalam kaitan pengikatan jual beli.

Pembuatan akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Jual yang dibuat pada hari yang sama dengan nomor yang berurutan, berdasarkan ketentuan Undang undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan adalah

bertentangan dengan pasal 6 Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. selain itu juga bertentangan dengan pasal 20 ayat 2 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.

Dalam pasal 20 UUHT yang berbunyi :

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) 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.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut apabila dijual pada pihak ketiga dan dilakukan dibawah tangan maka harus sepengetahuan pemilik tanah untuk mengetahui nilai jual transaksi, apabila nilai tanah yang dijual tersebut melebihi nilai hutang ditambah bunga denda dan biaya biaya lainnya maka harus ada pengembalian kelebihan nilai kepada pemilik obyek jaminan, hal ini untuk memenuhi rasa keadilan berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sehingga dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut maka pelaksanaan kuasa jual dalam kasus ini telah menunjukkan pelanggaran terhadap ketentuan undang undang hak tanggungan yang berdasarkan pasal ayat 4 berakibat pada eksekusi yang dilaksanakan batal demi hukum, hal ini menunjukkan pula tidak adanya perlindungan hukum bagi pemberi kuasa, karena hak pemilik obyek jaminan atas selisih nilai transaksi atas tanah yang menjadi obyek jaminan dengan jumlah hutang denda dan bunga dianggap sama, sebagaimana tercantum pada pasal 3 undang undang tersebut.

D. Kesimpulan

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak dapat dibenarkan karena karena gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*obsuur liebel*), karena disatu sisi menuntut supaya pembatalan akta Pengakuan Hutang, akan tetapi disisi lain menuntut agar diadakan pembaharuan hutang, sehingga Gugatan ditolak. Dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup dengan Memperhatikan Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan kehakiman bahwa karena hakim tidak dibenarkan memutus perkara melebihi atau

yang tidak diminta oleh penggugat. Sedangkan dalam perkara tersebut penggugat tidak meminta pembatalan jual beli / peralihan hak.

Pembuatan akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Jual yang dibuat pada hari yang sama dengan nomor yang berurutan, berdasarkan ketentuan Undang undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan adalah bertentangan dengan pasal 6 dan pasal 20 ayat 2 dan 3 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.

Sehingga dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut maka eksekusi yang dilaksanakan seharusnya batal demi hukum, sebagaimana tercantum pada pasal 20 ayat 4 undang undang hak tanggungan tersebut. Hal ini menunjukkan tidak adanya perlindungan hukum bagi pemberi kuasa/ penjamin dan debitur, karena tidak ada perhitungan selisih nilai transaksi tanah dengan nilai hutang denda dan bunga serta perhitungan cicilan pembayaran yang telah dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Hal ini karena kreditur menganggap nilai obyek jaminan yang telah dijual dianggap sama dengan nilai transaksi atas tanah ditambah dengan jumlah hutang denda dan bunga.

E. Saran

1. Perlunya sosialisasi kepada notaris untuk tidak menggunakan kuasa Jual dalam suatu Perjanjian Utang Piutang akan tetapi dengan memberikan nasehat dan penyuluhan hukum bagi masyarakat untuk melaksanakan Undang-undang Hak tanggungan yaitu dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan atau Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan.
2. Memberlakukan sanksi yang tegas kepada notaris yang tetap mempergunakan kuasa Jual yang berhubungan dengan perjanjian hutang piutang.
3. Putusan hakim tidak hanya mengandung unsur Kepastian Hukum, akan tetapi juga harus memenuhi unsur manfaat dan unsur keadilan, namun unsur keadilan adalah hal harus diutamakan bagi masyarakat yang mencari keadilan.

Daftar Pustaka

Buku-buku

- Abraham Amos. 2008. *Legal Opinion*, Jakarta; PT. Rajagravindo Persada.
- Agus Yudha Hernoko, 2005, *Dasar dasar Hukum Kontrak, Materi Perkuliahan Teknik Perancangan Kontrak*. Surabaya: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bagir Manan, 2005, *Sistem Peradilan Berwibawa (Suatu Pencarian)*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- CST Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djaja S. Meliala, 1982, *Pemberian kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*. Bandung: Tarsito Bandung.
- Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Aditya Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Bakti.
- I.G. Rai Widjaya, 2002, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)- Teori dan Praktek*, Megapoin, Divisi dari Kesaint Blanc, Jakarta.
- Komar Andasasmita, 1991, Notaris II, *Contoh Akta Otentik dan Penyelesaiannya*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat.
- Kweek Kian Gie, 2005, *Hukum Bisnis untuk perusahaan teori dan contoh kasus*. Jakarta: Kencana Prenada media Group.
- Kamus Umum Bahasa Indonesia, Susunan WJS Poerwardarminta, diolah kembali oleh Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Departemen P&K, Balai Pustaka, Jakarta, 1976
- Miriam Badruszaman, 1987, *Bab bab tentang credit verband, gadai, fidusia*. Bandung: Alumni.

- Muhammad Syaifuddin. 2012, *Hukum Kontrak, memahami kontrak dalam perspektif filsafat, teori, Dokmatik dan Praktik Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Munir Fuadi, 2006, *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- _____, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, Jakarta Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya; Bina Ilmu.
- _____, dan Tatiek Sri Djatmiati, 2008, *Argumentasi Hukum*, Cetakan ketiga, Yogyakarta; Gadjah Mada University Press.
- Rachmadi Usman, 2005, *Aspek Asek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan keempat, CV Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan keempat, Bandung; Binacipta,.
- Salim, H.S. 2006. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta; Sinar Grafika.
- Satjipto Raharjo. 1993. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. *Jurnal Masalah Hukum*.
- Setiono. 2001. *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum*, Surakarta; Program Studi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana UNS.
- _____. 2012. *Hukum Perikatan, Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cetakan 1, Surakarta; UNS Press,
- Soetandyo Wignjosoebroto, 2002, *Hukum, Paradigma, Metode dan Masalah*, Jakarta, Elsam dan Huma.
- Subekti . 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta; PT. Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Revisi. Yogyakarta; Cahaya Atma Pustaka
- Sutan Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan , asas asas, ketentuan ketentuan pokok dan masalah yang dihadapai oleh perbankan*, alumni, bandung.
- Sutarno, 2014, *Aspek Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Cetakan kelima, CV Alfa Beta, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro. 1990. *Hukum Perdata Hak Atas Benda*. Jakarta PT.Bina Aksara.
- Yudha Bhakti Ardiwisastra, 2012, *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*, Cet Ke-3, Bandung Alumni.

Peraturan Undang Undang

Kitab Undang undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang undang Nomor 2 tahun 2014 tentang 30 tahun perubahan atas undang undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman.

Undang- Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan di tambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan pertama Mahkamah Agung, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Undang undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan sebagai pengganti undang undang nomor 7 tahun 1992.

Putusan Mahkamah Agung nomor Register 318.K/ Pdt/2009

Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah

Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 53.K/ Pdt/1995

Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1991.K/ Pdt/1994

Jurnal-jurnal

Fransiska Nona Kartika. 2012. “Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Atas Tanah yang di Ikuti dengan Kuasa Menjual”. *Tesis*, Magister Kenotariatan UI Depok. Jakarta; Lib.ui.ac.id. Diakses tanggal 1 Oktober 2014 Jam 12.16. WIB

Jamaludin. 2011. "Parate Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang". *Aktualita* Vol 6, No 3 www.jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/AKTUALITA/article. Diakses, 1 Oktober 2014, Jam 12.00 WIB

Netty Endrawati. 2010. *Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditur Preferen Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998*. eJournal.umm.ac.id Diakses tanggal 1 Oktober 2014 Jam 11.44 WIB

Rulhome. www.Blog.com/2010/04/11/contoh-metode-penelitian-normatif-dengan-penelitian-empiris, tanggal: 10 April Tahun 2014 Jam 10.20 WIB

Kamus

Kamus Umum Bahasa Indonesia, Susunan WJS Poerwardarminta, diolah kembali oleh Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Departemen P&K, Balai Pustaka, Jakarta, 1976.