

# **TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL TERHADAP PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET**

**Alfis Setyawan**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam  
Jalan Gajah Mada, Baloi Sei Ladi, Kota Batam, Kepulauan Riau  
Riau E-Mail: [alfis.setyawan@gmail.com](mailto:alfis.setyawan@gmail.com)

## **Abstract**

*Act No. 4 Year 1996 On Amenability Rights, did not recognize the selling power of attorney known is the agreement between the creditor and the debtor to sell the object of a security interest is under the hand as efforts to resolve the bad credit borrowers, the agreement between the creditor and the debtor agreed after the occurrence of bad loans by the debtor. Use of the selling power of attorney by the creditor for the sale of objects Amenability Right are not in accordance with the provisions of Act No. 4 Year 1996 On Amenability Rights, the lender and the buyer objects encumbrance not get legal protection, the purchase agreement does not meet the requirements of the agreement validity requirements as stipulated in Article 1320 of the Civil Code.*

**Keywords:** *Selling Power of Attorney, amenability right, credit*

## **Abstrak**

Surat kuasa jual yang dibuat dan ditanda-tangani oleh kredit dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertetangan atau tidak dikenal dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, artinya surat kuasa jual tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. maka kreditur dan pembeli barang pembatas tidak mendapatkan perlindungan hukum, perjanjian pembelian Tidak memenuhi persyaratan persyaratan validitas perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

**Kata kunci:** *Surat Kuasa Jual, Hak Tanggungan, Kredit*

### A. Latar Belakang Masalah

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

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".<sup>1</sup>

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

Ketentuan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, mewajibkan kepada bank dalam pemberian kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok – pokok ketentuan perkreditan oleh Bank Indonesia. Pokok pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia salah satunya memuat "Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah di buat dalam bentuk perjanjian tertulis".<sup>2</sup> Dalam praktek perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis, dibedakan dalam dua bentuk perjanjian yaitu perjanjian di bawah tangan dan perjanjian otentik.

Perjanjian kredit pada bagian isi, umumnya memuat pasal-pasal mengenai:

1. Pasal yang mengatur jumlah kredit
2. Pasal yang mengatur jangka waktu kredit
3. Pasal yang mengatur bunga kredit
4. Pasal yang mengatur syarat-syarat penarikan dan pencairan kredit
5. Pasal yang mengatur penggunaan kredit
6. Pasal yang mengatur cara pengembalian kredit
7. Pasal yang mengatur tentang jaminan kredit
8. Pasal yang mengatur kelalaian debitur atau wanprestasi
9. Pasal yang mengatur hal-hal yang harus dilakukan debitur
10. Pasal yang mengatur pembatasan terhadap tindakan.

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>2</sup> Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

11. Pasal yang mengatur asuransi barang jaminan
12. Pasal yang mengatur pernyataan dan jaminan
13. Pasal yang mengatur perselisihan dan penyelesaian perselisihan
14. Pasal yang mengatur keadaan memaksa (*force majeure*)
15. Pasal yang mengatur pemberitahuan dan komunikasi
16. Pasal yang mengatur perubahan dan pengalihan

Khusus mengenai jaminan, jaminan kredit menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>3</sup> Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>4</sup>

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

Yang Berkaitan Dengan Tanah (Hak Tanggungan).

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan pengertian hak tanggungan, yaitu:

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

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

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

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh

<sup>3</sup> Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

<sup>4</sup> Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>5</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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

## B. Metodologi Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu meneliti sumber-sumber kepustakaan yang relevan dengan topik penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas. Data-data yang diperoleh kemudian di analisis secara deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendiskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta

yang ada dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat mengenai penggunaan surat kuasa jual dalam penjualan hak tanggungan.

## C. Pembahasan

### 1. Kedudukan Surat Kuasa Jual Setelah Diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Sebelum berbicara surat kuasa menjual terlebih dahulu harus diketahui apa yang dimaksud dengan surat kuasa, surat kuasa secara sederhana dapat didefinisikan sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberian kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu urusan tertentu. Pemberian kuasa diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUH Perdata, sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata maupun di dalam perundang-undangan lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa. Pasal 1792 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Didasarkan kepada hal tersebut dapat dilihat, bahwa unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah:

1. Persetujuan
2. Memberi kekuasaan kepada penerima kuasa
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Sedangkan menurut Subekti mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum.

Berdasarkan definisi yang dikemukakan Subekti diatas, maka surat kuasa harus memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan para pihak
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu, artinya memiliki objek tertentu yang jelas dan tegas
4. Suatu sebab yang halal, artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>7</sup>

Dalam prakteknya bentuk surat kuasa yang banyak digunakan, adalah surat kuasa bawah tangan dan surat kuasa akte outentik, surat kuasa bawah tangan merupakan surat kuasa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak, pemberi kuasa dengan penerima kuasa, tanpa melibatkan pejabat umum/notaris, sedangkan surat kuasa akte outentik adalah surat kuasa yang di buat oleh pejabat umum/notaris atas permintaan pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Berdasarkan uraian diatas, secara sederhana surat kuasa jual dapat didefinisikan,

sebagai kuasa dari pemilik barang kepada pihak lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan penjualan atas barang tertentu yang dimiliki oleh pemilik barang, termasuk melakukan perbuatan-perbuatan untuk kepentingan penjualan barang tersebut, penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai pemilik atas barang. Surat kuasa jual termasuk perjanjian artinya sepanjang ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi maka surat kuasa jual tersebut sahlah sebagai sebuah perjanjian antara para pihak, baik berbentuk akta dibawah tangan maupun berbentuk akta autentik.

Selanjutnya berbicara tentang Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang diundangkan pada 9 April 1996, Undang-Undang Hak Tanggungan ini lahirnya merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi "hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang". Pasal 25, 33 dan 39 berisikan ketentuan yang mengatur bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan

<sup>6</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1999, hlm 140-141

<sup>7</sup> Pasal 1320 KUHPerdara

Memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>8</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan unifikasi undang-undang yang mengatur tata cara hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan-ketentuan *hypotheek* sepanjang mengenai tanah (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II) dan ketentuan *Credietverband Stb. 1908-542 juncto Stb. 1909-584* sebagaimana telah diubah dengan *Stb. 1937-190 juncto Stb. 1937-191* dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Berdasarkan seluruh ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maka didapatkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan ini berbuatan beberapa asas-asas yaitu:

1. Asas sistem tertutup (*gesloten system*) artinya selain dari hak jaminan kebendaan yang diatur Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Nomor 4 Tahun 1992 dan Undang-Undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999, tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Hak kebendaan ini bersifat *absolut* (mutlak), karena itu bersifat *limitatif* (terbatas).
2. Asas *Droit de Preference* artinya kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak yang didahulukan/diutamakan untuk dipenuhi

piutangnya. Jika debitur pemberi Hak Tanggungan Wanprestasi (ingkar janji) dalam melunasi utang-utangnya kepada kreditur, maka objek Hak tanggungan milik debitur dijual secara lelang dan hasil penjualan tersebut dibayarkan untuk pelunasan utang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Jika masih ada sisa dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dibayarkan kepada kreditur lainnya secara *pari passu (konkuren)*, dan jika sisanya masih ada dan utang debitur semuanya sudah lunas, maka sisa hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada debitur. (*Vide* penjelasan umum angka 3 *juncto* angka 4, Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 6 dan penjelasan Pasal 6 *juncto* penjelasan umum angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan).

3. Asas *Droit de Suite* yaitu Hak Tanggungan memiliki sifat yang sama dengan Hak Kebendaan yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada. Dengan demikian apabila objek Hak Tanggungan sudah beralih kepemilikan, misalnya sudah dijual kepada pihak ketiga, kreditur tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi (ingkar janji). (*Vide* Pasal 7 Jo Penjelasan Umum angka 3 huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan).
4. Asas Spesialitas yang artinya pertelaan mengenai objek Hak Tanggungan yang terwujud dalam uraian mengenai objek

<sup>8</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang dituangkan dalam sertifikat, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Syarat ini merupakan syarat esensial bagi eksistensi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). (*Vide* Penjelasan Umum angka 3 huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan dan baca pula Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya).

5. Asas Publisitas artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum. Pendaftaran dan pencatatan tersebut dilakukan pada buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan dan dilakukan oleh pejabat terkait dan berwenang untuk itu di Kantor pertanahan di wilayah mana tanah tersebut berada. (*Vide* Undang-Undang Hak Tanggungan Penjelasan umum angka 3c Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
6. Asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi yang artinya adalah bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bagi pemegang Hak Tanggungan harus memiliki kepastian hukum dan mudah untuk dieksekusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan

adanya irah-irah "DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada sertifikat Hak Tanggungan.

7. Asas *Accessoir* yang artinya adalah Hak Tanggungan adalah perjanjian tambahan (ikutan) yang mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian utang-piutang), dan tidak merupakan perjanjian/hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*) Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessorium* tergantung dari perjanjian pokok. (*Vide* Pasal 10 ayat (1) dan Penjelasan Umum angka 8 Undang-Undang Hak Tanggungan). Didalam KUH Perdata asas ini diatur dalam Pasal 1133, 1134 alinea kedua dan Pasal 1198 KUH Perdata.
8. Asas Pemisahan horisontal yang artinya Hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. Undang-Undang Hak Tanggungan menganut asas pemisahan horizontal. Tetapi pemberlakuannya tidak secara otomatis. Harus terlebih dahulu diperjanjikan antara para pihak di dalam APHT. Penerapan asas ini dalam Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan terobosan dari asas perlekatan vertikal yang dianut oleh KUH Perdata. (*Vide* Penjelasan Umum angka 6 Undang-Undang Hak Tanggungan).
9. Asas perlekatan (*Accessie*) yang artinya benda-benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak

Menganut asas perlekatan vertikal sebagaimana KUHPdata, namun apabila para pihak sepakat menghendakinya, maka asas perlekatan vertikal dapat pula digunakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan catatan harus dituangkan secara tegas di dalam APHT.

10. Asas Iktikad Baik yang artinya iktikad baik yang bersifat objektif yaitu iktikad baik yang sesuai keputusan yang berlaku di dalam masyarakat pada umumnya.<sup>9</sup>

Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atau istilah lainnya eksekusi atas obyek hak tanggungan, dapat dilihat kemudian ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dimana Pasal 6 ini mengatur apabila debitur wanprestasi maka objek hak tanggungan dapat dijual untuk pelunasan piutang melalui pelelangan umum, artinya dapat dipahami bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut, bank atau kreditur tidak diperbolehkan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan. Penjualan obyek hak tanggungan oleh kreditur secara sendiri dapat dilakukan sepanjang terpenuhi ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi dan yang menguntungkan semua pihak, didasarkan atas ketentuan ini dikaitkan dengan surat kuasa jual, maka proses penjualan dengan menggunakan surat kuasa jual diperkenankan adanya kesepakatan antara kreditur

dengan debitur untuk melakukan penjualan obyek jaminan hak tanggungan, kesepakatan antara kreditur dengan debitur ini adalah kesepakatan yang disepakati setelah terjadinya wan-prestasi oleh debitur atau setelah kredit mengalami kemacetan.

Sedangkan mengenai surat kuasa jual yang telah disiapkan oleh kreditur dan ditandatangani pada waktu pemberian atau penyaluran kredit kepada debitur atau bersamaan pada waktu penantangan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur, maka terhadap surat kuasa jual tersebut tidak dikenal dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga surat kuasa jual yang demikian secara hukum tidak mempunyai kedudukan hukum apapun, penjualan atas obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur yang dilandaskan kepada surat kuasa jual ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

## 2. Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Dan Pembeli, terhadap Transaksi Jual Beli Objek Hak Tanggungan Yang Menggunakan Surat Kuasa Jual

Sebelum membahas tentang perlindungan hukum terhadap kreditur dan pembeli objek jaminan hak tanggungan maka terlebih dahulu perlu dijelaskan tentang jaminan, istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid*, selain istilah jaminan dikenal juga dengan agunan, istilah agunan dapat di lihat di dalam ketentuan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

<sup>9</sup> Opini Lentera : Media Hukum dan Informasi Umum “asas-asas hak tanggungan: <http://edwinnotaris.blogspot.co.id/search?q=asas+hak+tanggungan>, diakses tanggal 25 September 2016

Perbankan, agunan adalah “jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Sedangkan menurut Badriyah Harun<sup>10</sup> tentang jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil resiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar, maka kreditur dapat memaksa pembayaran atas kredit yang telah diberikan. Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, ketentuan ini mengandung prinsip yang bersifat umum dari hukum jaminan, yaitu:

- 1) Kekayaan seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya.
- 2) Kekayaan tersebut mencakup pula benda-benda yang akan diperoleh/dimiliki kemudian hari.
- 3) Kekayaan tersebut meliputi benda-benda yang bergerak dan tidak bergerak.

Jaminan terbagi atas 2 macam yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

#### 1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan dalam Pasal 1820 KUHPerdara disebut sebagai penanggungan utang, dalam Pasal 1820 KUHPerdara tersebut disebutkan bahwa jaminan perorangan adalah suatu perjanjian

dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang tersebut tidak memenuhinya.

Pelaksanaan jaminan oleh pihak ketiga ini, Pasal 1831 KUHPerdara memberikan perlindungan kepada pihak ketiga, yang berbunyi “si penanggung (pihak ketiga) tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya”.

Dengan adanya ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara ini, apabila debitur wanprestasi, pihak ketiga sebagai penjamin belum mempunyai kewajiban untuk membayar utang debitur, apabila harta-harta debitur belum disita dan dijual untuk pelunasan utangnya, artinya debitur tetap mempunyai kewajiban terlebih dahulu untuk membayar seluruh utangnya, sesuai dengan hakekat ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara.

#### 2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat prioritas artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu maka akan didahulukan pelunasan hutangnya dibandingkan dengan pemegang jaminan hak kebendaan kemudian.<sup>11</sup>

Menurut pendapat Sri Soedewi Masjchoed Sofyan, jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu

<sup>10</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian sengketa kredit bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 67.

<sup>11</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta, 2009, hlm. 147.

Benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Jaminan kebendaan, dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu:

1. Gadai (pand) yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPdata.
2. Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUPdata.
3. Creditverban, diatur dalam Stb 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb 1937 Nomor 190.
4. Hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.
5. Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

Sedangkan Jaminan perseorangan terbagi, atas:

1. Penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih.
2. Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng.
3. Perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan tersebut diatas, yang masih berlaku hingga saat ini, adalah:

1. Gadai
2. Hak Tanggungan
3. Jaminan Fidusia

4. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara
5. Borg
6. Tanggung menanggung dan
7. Perjanjian garansi

Dalam hukum benda dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak, benda bergerak terdiri jaminan benda bertubuh dan benda tidak bertubuh. Sebagai contoh, benda bertubuh adalah kendaraan bermotor, mesin dan peralatan kantor, barang perhiasan, dan sebagainya, benda tidak bertubuh adalah wesel, promes, deposito berjangka, sertifikat deposito, pitang dagang, surat saham, obligasi, dan surat berharga sekuritas lainnya.

Benda tidak bergerak adalah tanah dengan dan tanpa bangunan atau tanaman diatasnya, mesin dan peralatan yang melekat pada tanah dan bangunan dan merupakan satu kesatuan, kapal laut bevolume 20 meter kubik ke atas dan suda didaftar, bangunan rumah susun tanah tempat bangunan didirikan, hak milik atas satuan rumah susun, bangunan rumah susun atau hak milik atas satuan rumah susun jika tanahnya berstatus hak pakai atas tanah Negara. Perbedaan jenis benda ini memiliki konsekwensi yuridis kepada pembebanan jaminan, dimana terhadap benda bergerak, pengikatan jaminannya berupa fidusia dan gadai, sedangkan untuk benda tidak bergerak pengikatan jaminannya adalah hak tanggungan.<sup>12</sup>

Pembebanan jaminan diatas, dilaksanakan dengan perjanjian pembebanan jaminan, perjanjian pembebanan jaminan ini bersifat tambahan (*assesoir*), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non

<sup>12</sup> Bariyah Harun ...*Op.,Cit*, hlm. 73-74.

bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. Kredit bank adalah penyediaan yang 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 sebagaimana diatur Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Perjanjian pembebanan jaminan dapat berbentuk akta dibawah tangan dan akta autentik, perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk akta autentik biasanya dilakukan oleh bank. Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta autentik ini dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang, pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, biasanya perjanjian pembebanan dengan menggunakan akta autentik dapat dilakukan pembebanan jaminan atas hak tanggungan, jaminan fidusia dan jaminan hipotik atas kapal laut dan pesawat udara.<sup>13</sup>

Hak tanggungan dalam kamus Bahasa Indonesia diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan pengertian hak tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berikut atau

tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 20 ayat 1 Jo Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur:

Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan perundangan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat lebih rendah.

Sedangkan Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah

Penguasaan hak atas tanah, berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk mejualnya jika debitur cera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur padanya.

Esensi dari definisi hak tanggungan yang disajikan oleh Budi Harsono diatas adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji. Ciri –ciri hak tanggungan adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya

<sup>13</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004 hlm, 29-31.

atau mendahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.

2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*.
3. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi.

Selain ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 berbunyi “apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel pailit pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan itu”.

Disamping itu dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 12 ditentukan suatu asas bahwa objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang hak tanggungan bila pemberi hak tanggungan cedera janji. Apabila hal ini dicantumkan, maka perjanjian seperti itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 telah ditetapkan lima hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik

2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah Negara
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang membebankannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Apabila debitur wanprestasi atau cedera janji, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, diberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan membuka kemungkinan penjualan objek hak tanggungan tidak melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan di bawah tangan, penjualan dibawah tangan ini dapat dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan jika dengan demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan dibawah tangan baru dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 surat kabar, serta tidak ada pihak yang keberatan, pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan

penjualan objek hak tanggungan batal demi hukum.

Hak kreditur baru ada untuk melakukan penjualan atas objek hak tanggungan apabila debitur telah wanprestasi atau terjadinya kredit macet, berbicara tentang kredit, berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum,<sup>14</sup> penetapan perhitungan kualitas kredit berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ditentukan sebagai berikut :

- 1) Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- 2) Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari.
- 3) Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.
- 4) Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah mencapai 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 5) Macet (M), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang

telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut diatas, kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang digolongkan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D) dan Macet (M), sedangkan untuk kredit yang digolongkan lancar dan DPK tidak dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Dengan demikian maka kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas yang paling rendah, artinya semakin tinggi jumlah kredit dengan kualitas macet, maka semakin buruklah kualitas kredit yang diberikan.

Adanya kredit macet akan mejadi beban kreditur, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank atau kreditur, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut:

1. Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum jika sdah tidak ada jalan lain penyelesaian melalui restrukturisasi.
2. Dilakukan penilaian ulang secara priodik, agar dapat diketahui sedini mungkin baik aktual masalah kredit/loan problem, maupun potensi masalah/potensial problem sehingga bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanan.
3. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, bila kredit menunjukkan bermasalah (non performing loan).

<sup>14</sup> Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, PBI No.7/2/PBI/2005 tahun 2005, LN No.12 Tahun 2005, TLN No. 4471 , Ps. 10 & 12

Adapun yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet dalam suatu perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

a) Faktor intern bank, meliputi:

1. Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitur.
2. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka.
3. Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit.
4. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna.

b) Faktor ekstern, meliputi:

1. Kegagalan usaha debitur.
2. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.
3. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab, dan
4. Musibah yang menimpa perusahaan debitur.

Sebagaimana penjelasan diatas, berbicara tentang penjualan obyek hak tanggungan merupakan sebuah proses dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet, penyelesaian kredit macet dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, penyelesaian secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dengan debitur yang masih mempunyai itikad baik atau kooperatif dalam upaya penyelesaian kredit

macet.

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit, bahwa pihak kreditur tidak langsung melakukan pelelangan umum, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasive terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui pelelangan umum. Proses pelelangan umum akan ditempuh oleh kreditur, apabila debitur beritikad tidak baik, maka bermodalkan sertifikat hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur dapat dilakukan penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan penjualan obyek jaminan hak tanggungan dengan cara dibawah tangan, kreditur tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana sepanjang ada kesepakatan antara kreditur dengan debitur dan/atau penjamin untuk menjual obyek jaminan, serta didapatkan kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitur kepada kreditur, maka kreditur akan menyerahkan hak-hak debitur untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli obyek jaminan hak tanggungan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama. Hasil penjualan merupakan hasil kesepakatan dan keputusan bersama diantara para pihak sehingga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi kreditur atau debitur maupun pembeli. Proses

pengalihan obyek jaminan dilakukan lebih cepat, dengan prosedur yang lebih sederhana, dan diselesaikan dalam satu proses dengan penyelesaian kreditnya.<sup>15</sup> Mekanisme penjualan obyek hak tanggungan yang demikian sejalan dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dengan demikian penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan menggunakan suara kuasa jual yang tidak memenuhi mekanisme Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atau penjualan obyek hak tanggungan yang cacat hukum. Muatan cacat hukum dalam perjanjian obyek hak tanggungan inilah yang kemudian berkonsekuensi hukum tidak terlindunginya kreditur dan pembeli dari obyek jaminan hak tanggungan tersebut, akan tetap apabila surat kuasa jual yang digunakan oleh kreditur sesuai dengan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka perlindungan hukum akan didapatkan baik itu oleh kreditur maupun oleh pembeli obyek jaminan hak tanggungan, karena perjanjian jual beli obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan pembeli tidak mengandung cacat hukum atau tidak bertentangan dengan hukum.

Penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan kreditur dengan menggunakan suara kuasa jual yang tidak memenuhi ketentuan atau

bertentangan dengan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, mengacu kepada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian jual beli obyek hak tanggungan tersebut tidak memenuhi syarat ke 4 (*empat*) yaitu 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. Terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal dinyatakan batal demi hukum artinya perjanjian jual beli obyek hak tanggungan tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan telah gugur secara hukum sejak perjanjian tersebut lahir, dengan demikian sangat jelas bahwa perjanjian yang demikian tidak memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur maupun terhadap pembeli obyek hak tanggungan.

#### D. Kesimpulan

1. Surat kuasa jual yang dibuat dan ditandatangani oleh kredit dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertentangan atau tidak dikenal dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, artinya surat kuasa jual tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat kuasa jual yang mempunyai

<sup>15</sup> Edy Puwanto, SH, Tesis berjudul *Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang*, Universitas Diponegoro Tahun 2008.

kedudukan secara hukum berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah surat kuasa jual yang disepakati oleh kreditur dan debitur sebagai upaya penyelesaian terjadinya kredit macet oleh debitur sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan surat kuasa jual untuk menjual objek hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet debitur, ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak dapat diterjemahkan sebagai dasar dari Surat Kuasa Jual, ketentuan Pasal 20 ayat 2

tersebut merupakan dasar untuk dapat dijualnya objek hak tanggungan secara bawah tangan bukan melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan bawah tangan ini baru dapat dilaksanakan dengan persyaratan, adanya kesepakatan antara nasabah debitur dengan bank, terutama mengenai harga jual dan harga jual tersebut dapat diyakini sebagai harga tertinggi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak, artinya perjanjian jual beli atas obyek jaminan hak tanggungan antara kreditur dengan pembeli yang didasarkan atas surat kuasa jual yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dan pembeli.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Harun, Bariyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.

Subekti, R. *Aneka perjanjian*, Bandung: Alumni, 1992.

HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009.

### Tesis

Puwanto, Edy, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara*

*Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang*, Tesis, Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008.

### Peraturan Perundang-Undangan

R. Subekti., dan R. Tjindrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta 2003.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor. 104).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

### **Internet**

Opini Lentera: Media Hukum dan Informasi Umum  
"asas-asas hak tanggungan:  
<http://edwinnotaris.blogspot.co.id/search?q=asas+hak+tanggungan>, diakses tanggal 25 September 2016