

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari harus saling berinteraksi satu sama lain, karena manusia merupakan makhluk sosial. Dalam hubungan yang tercipta di antara anggota masyarakat tersebut dapat berupa hubungan hukum.

Berbagai dinamika sosial melahirkan berbagai bentuk perbuatan hukum, salah satunya adalah perbuatan hukum dalam melakukan perjanjian dan lembaga kuasa. Perjanjian yang dilakukan tersebut pada awalnya hanya bersifat lisan dan praktis saja, tata caranya juga tidak baku, serta dibuat atas sekehendak hati mereka. Karena keterbatasan manusia pada masa itu, sehingga masing-masing membuat perjanjian sesuai dengan kehendak mereka yang berbeda-beda antara satu dan lainnya, sehingga pada tiap-tiap perjanjian yang mereka buat tersebut kadangkala tidak dapat memenuhi kebutuhan mereka.

Pasal 1313 BW mengatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dengan kata lain bahwa dengan adanya suatu perjanjian atau persetujuan (untuk selanjutnya disebut perjanjian saja) maka seseorang atau lebih mengikatkan dirinya pada seorang lain atau lebih lainnya.

Perjanjian adalah sumber, bahkan sumber utama dari perikatan. Karena disamping itu, masih ada sumber yang lain, dimana juga bisa melahirkan

perikatan. Tepatnya, bisa dirumuskan bahwa perikatan itu dilahirkan dari perjanjian, undang-undang dan hukum tak tertulis.¹

Dasar hukum dari pernyataan di atas dapat di lihat dalam Pasal 1233 KUH Perdata, yaitu bahwa setiap perikatan dilahirkan baik karena suatu persetujuan, maupun karena undang-undang.

Perikatan menurut L. C. Hofmann, yaitu sebagai berikut “suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang dari padanya (Debitur atau para Debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, berhak atas sikap yang demikian itu”.⁴

Pengertian perjanjian dan perikatan sebagaimana tersebut di atas maka dapat pula dikatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa nyata dan sumber utama dari lahirnya suatu perikatan tertentu yang dilakukan oleh seseorang atau lebih terhadap seorang atau lebih lainnya.

Perjanjian yang telah diperbuat memiliki akibat hukum pula bagi para pihak yang sepakat dalam membuat perjanjian tersebut. Akibat hukum maksudnya bahwa apabila isi perjanjian tidak dilaksanakan oleh para pihak, maka pihak yang lain (yang merasa dirugikan akibat tidak dilaksanakannya isi perjanjian tersebut) dapat saja menuntut secara hukum, sebab kedudukannya dilindungi secara hukum oleh undang-undang. Konsekuensinya, para pihak yang turut serta dalam perjanjian tersebut, wajib dan harus mematuhi serta melaksanakan seluruh isi dari perjanjian tersebut tanpa terkecuali, karena hal tersebut telah menjadi hukum atau undang-undang tersendiri khusus bagi mereka (secara intern).

¹ *Ibid*, hlm. 3.

Perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan, dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan.

Beberapa perjanjian tertentu, undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga bentuk tersebut tidak dituruti, maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidak hanya sebagai alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut itu. Misalnya perjanjian kredit, perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas, dan lain-lain.²

Seiring dengan kemajuan zaman dan peradaban manusia, maka perjanjian tersebut semakin kompleks pula. Semakin kompleks karena perjanjian tersebut tidak lagi hanya meliputi hal perjanjian tukar-menukar (barter), perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, atau perjanjian kerja saja. Namun juga telah sampai kepada hubungan perjanjian yang lebih jauh lagi yaitu perjanjian pinjaman uang atau perjanjian kredit.

Pihak pemberi pinjaman yaitu yang mempunyai kelebihan uang sanggup memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu, melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari, atau untuk memenuhi keperluan dana guna

² Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

pembiayaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini.³

Pasal 1 ayat (12) UU No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah dimana disebutkan bahwa kredit diberikan atas dasar kesepakatan pinjam-meminjam uang antara pihak Bank dengan pihak lain. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang tersebut di atas mempunyai beberapa maksud antara lain :

“Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dengan nasabah Debitur yang berbentuk pinjam-meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga tentang Perikatan Pada Umumnya sebagaimana yang termaktub dalam KUH Perdata; Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi Ketentuan Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang tersebut, jadi sulit kiranya untuk menerjemahkan bahwa Ketentuan tersebut memang diharuskan agar pemberian kredit bank harus diberikan dengan cara perjanjian tertulis. Namun Ketentuan Undang-Undang tersebut harus dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/ EK/ IN/ 10/ 1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/ 539/ UPK/ Pemb., tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/ 649/ UPK/ Pemb., tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No.10/ EK/IN/ 2/ 1967 tanggal 6 Pebruari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk akad perjanjian kredit.”⁴

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 1.

⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 180-181.

Perjanjian dengan segala syaratnya dan hal lain yang berkaitan dengan masalah tersebut telah diatur oleh undang-undang tersendiri yang dibuat oleh Pemerintah agar dipatuhi oleh masyarakat umum untuk kebaikan seluruh pihak. Sehingga dalam hal perjanjian pinjaman uang atau hutang-piutang ini memiliki cara atau aturan tertentu sesuai perintah undang-undang yang mana seluruh pihak wajib mematuhi.

Kemajuan zaman dan semakin kompleks pola hidup masyarakat, maka kebutuhan manusia akan uang semakin meningkat sehingga manusia kemudian dengan sendirinya akan berusaha mencari cara untuk dapat memenuhi kebutuhannya terhadap uang, untuk membiayai kebutuhan terutama dalam kebutuhan usaha. Sehingga salah satu cara yang dapat ditempuh adalah dengan melakukan pinjaman (meminjam) kepada orang atau badan tertentu yang dapat memenuhi kebutuhannya akan uang tersebut.

Cara-cara tersebut, antara lain dengan memberikan suatu kepercayaan tertentu terhadap orang lain atau badan tertentu yang dapat memenuhi kebutuhan akan sejumlah uang yaitu dengan melalui cara-cara tertentu, agar orang lain atau badan tertentu tersebut akan memberikan pinjaman dana yang dibutuhkannya pada dirinya. Tindakan tersebut misalnya, memberikan barang miliknya sebagai jaminan bahwa uang yang dipinjamkan, pasti akan dibayar kembali kepada si pemberi pinjaman.

Jaminan sangat penting karena dengan adanya jaminan maka kedua belah pihak merasakan kenyamanan. Di satu pihak si pemberi pinjaman (untuk selanjutnya disebut Kreditor) merasa nyaman, karena dengan adanya barang jaminan yang diberikan si peminjam (untuk selanjutnya disebut Debitur) maka

dapat meyakinkan dirinya bahwa uang miliknya akan dikembalikan si peminjam dan jika si peminjam melalaikan kewajibannya untuk melunasi hutangnya, maka Kreditor dapat menjual barang yang dijadikan jaminan tersebut untuk melunasi hutang Debitur pada dirinya.

Kewajiban untuk menyerahkan suatu barang tertentu sebagai jaminan atas hutang Debitur terhadap sejumlah uang yang dipinjam oleh Debitur terhadap Kreditor, memiliki keterkaitan dengan kesepakatan antara kreditor dan debitur yang melakukan pinjam-meminjam uang. biasanya pihak Kreditor memberikan syarat adanya jaminan hutang sebelum menyetujui pinjaman uang kepada Debitur. Selain itu, kewajiban menyerahkan barang jaminan hutang tersebut biasanya diatur atau disyaratkan oleh peraturan intern pihak Kreditor dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kreditor selalu mencari sarana jaminan yang lebih baik atas piutang yang diberikannya kepada Debitur. Selain itu, Kreditor juga melihat sarana pengambilan pelunasan atas piutangnya terhadap Debitur, dalam hal Debitur melalaikan kewajibannya untuk melunasi hutangnya tersebut karena sesuatu hal misalnya karena Debitur wanprestasi.

Pihak yang menjadi Kreditor adalah suatu badan atau lembaga tertentu yaitu badan atau lembaga keuangan yang biasa disebut dengan Bank maupun badan usaha lainnya bukan Bank namun tetap bergerak di bidang keuangan, misalnya lembaga atau badan perkreditan, koperasi, dan lain sebagainya.

Badan usaha tersebut secara tegas memberikan syarat kepada pihak Debitur untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan hutang Debitur kepada Kreditor. Jaminan hutang yang diajukan Debitur tersebut

kemudian akan dinilai badan usaha atau Kreditur tersebut sebelum diterima oleh Kreditur sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikannya. Penilaian tersebut meliputi beberapa aspek penilaian yaitu penilaian dari segi hukum dan penilaian dari segi ekonomi, yang kemudian diharapkan dari penilaian tersebut akan dapat disimpulkan kelayakan benda/barang jaminan tersebut dapat digunakan sebagai jaminan hutang bila Debitur cidera janji.

Berdasarkan penilaian tersebut dapat disimpulkan kelayakan dari objek jaminan untuk dapat dijadikan sebagai jaminan hutang yang baik dan berharga terhadap pinjaman yang diberikan Kreditur kepada Debitur.

Jaminan pinjaman yang telah disetujui oleh Kreditur tersebut memiliki beberapa fungsi antara lain untuk mengamankan pelunasan pinjaman atau kredit (untuk selanjutnya disebut kredit saja) apabila Debitur wanprestasi atau cidera janji sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya berikut bunga maupun biaya lain yang timbul akibat perjanjian itu, sebagaimana diuraikan dalam akta perjanjian mereka. Sehingga, bila kredit yang diterima Debitur tersebut tidak dilunasinya dan disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan hutang yang diterima Kreditur akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut.

Jaminan kredit memiliki peranan yang sangat penting bagi pengamanan pengembalian dana Kreditur yang telah disalurkan kepada pihak Debitur melalui pemberian kredit tersebut sebelumnya. Dalam praktik perbankan, dapat diperhatikan tentang terjadinya penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang dilakukan untuk memperoleh kembali pelunasan uang yang dipinjamkannya

karena Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank sesuai dengan Perjanjian Kredit.

Hasil dari penjualan jaminan kredit ini kemudian akan digunakan untuk melunasi hutang Debitur, sehingga diharapkan akan dapat meminimalkan kerugian Bank dan juga untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang perbankan.

Agar mencapai tujuan yang diinginkan oleh Bank terutama dalam hal pencairan atau penjualan jaminan kredit, maka perlu diambil langkah-langkah pengamanan yaitu dengan melakukan pengikatan secara sempurna terhadap objek jaminan kredit melalui peraturan yang mengatur tentang lembaga jaminan. Hal ini terutama untuk kepentingan Kreditur agar jangan sampai ia dirugikan oleh karena Debitur yang mengalami wanprestasi sehingga tidak sanggup untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran kredit pinjaman Debitur pada Kreditur.

Pasal 6 undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) menjelaskan Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melau pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya Dalam pasal 20 UUHT juga di jelaskan mengenai eksekusi hak tanggungan jika debitor telah dinyatakan tidak saanggup bayar (wanprestasi), yaitu:

- 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 sertipikat 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 mendahului 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 sedikitnya 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
 - 1) bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
 - 2) 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 6 dan pasal 20 ayat 2 UUHT tersebut diatas dalam pemberian jaminan sering disimpangi, yaitu sudah tahu dan pasti bahwa objek sudah dalam jaminan bank dan (akan) dibebani Hak Tanggungan, yang berarti hak kebendaan tersebut sudah ada pada Kreditor, dan Debitur sudah tidak punya hak apapun lagi, yang seharusnya menurut hukum jika terjadi Debitur Cidera janji atau Wanprestasi, prosedur hukumnya yaitu dijual melalui Lelang, hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT. Tata cara atau prosedur seperti ini merupakan perintah UUHT, dan tidak perlu dicarikan terbosan (hukum) lain untuk melakukan penyimpangan, dengan dibuatkan akta Kuasa Untuk Menjual.

Pada abad pertengahan telah dikenal Perjanjian Pemberian Kuasa (lastgeving), dalam hukum Romawi dikenal istilah mandat. Kata Manus yaitu tangan dan datum memiliki arti memberikan tangan. Pada awalnya istilah

mandatum terjadi karena hubungan pertemanan, dan dilaksanakan tanpa dipungut biaya. baru selanjutnya dapat diberikan harga (honorarium) tetapi sifatnya bukan berupa uang tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh si penerima mandat.⁵

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.⁶

Perkembangan pemberian kuasa secara luas dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut merupakan kenyataan bahwa dengan semakin luasnya penggunaan lembaga kuasa, maka semakin banyak pula masalah yang timbul berkaitan dengan itu yang perlu mendapat penyelesaiannya.⁷ Semakin banyak masalah yang timbul, karena semakin kompleks pola hidup masyarakat kita yang diakibatkan pengaruh kemajuan zaman dan teknologi yang akhirnya mempengaruhi segala aspek kehidupan masyarakat, termasuk salah satunya aspek hukum, terutama hukum perdata dan hukum di bidang perbankan dan termasuk salah satunya penggunaan lembaga kuasa khususnya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang di sertai kuasa menjual dari aspek keadilan dapat merugikan debitur.

⁵ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, Hlm. 68.

⁶ *Ibid*, Hlm. 69

⁷ M.U. Sembiring, *Beberapa Masalah Tentang Kuasa, dalam Komar Andasmita, Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat, 1991, hlm. 647.

Menurut teori yang dikemukakan Gustav Radburch tentang tujuan hukum meliputi tiga komponen yaitu keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan hukum.⁸

“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 dikemukakan 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.”

Akta pengakuan hutang dan kuasa menjual dibuat secara terpisah, dan kuasa menjual dibuat sebagai jaminan, bilamana jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Kreditur maka Kreditur dapat langsung menjual bidang tanah kepada pihak lain dan hasil penjualannya untuk melunasi hutang Debitur kepada Kreditur.⁹

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh kreditur tersebut tidak mencerminkan aspek keadilan karena sejak awal proses pemberian hak tanggungan kepada debitur tetapi pada waktu yang bersamaan pula kreditur meminta pembuatan kuasa menjual dengan dalih untuk mempermudah proses penjualan benda jaminan apabila dikemudian hari pihak debitur tidak sanggup bayar angsuran atau wanprestasi. Semestinya kedudukan kreditur dan debitur adalah seimbang ketika dalam membuat perjanjian, karena antara keduanya saling membutuhkan satu sama lain.

Konflik yang terjadi antara kreditur dan debitur dengan adanya gugatan ke pengadilan salah satu contohnya adalah Putusan Mahkamah Agung Pengadilan

⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59.

⁹ Pieter Latumeten, *Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Makalah, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 2009, hlm. 18.

Negeri Bojonegoro Nomor : 3/pdt. G.S/2016/PN.Bjn yang memeriksa ,
mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana pada Pengadilan tingkat
pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara
:

“Adrianto Budi Susetyo, SE, Lahir di Sumenep, tanggal 6 Januari 1971,
selaku Direktur PT. BPR Babat Lestari yang berkantor di Jalan Lettu
Suyitno No. 49, Kelurahan Campurejo, Kecamatan Bojonegoro,
Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**; L A
W A N

Ertie Dwi Prayanti, beralamat di Griya Kalianyar Indah Rt. 001, Rw. 001
Desa Kalianyar, Kecamatan Kapas, Kabupaten Bojonegoro; Selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT**

Bahwa, TERGUGAT telah mendapatkan fasilitas kredit dari PT.BPR
Babat Lestari berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor
0200107000025/20/XII/2013 tertanggal 20 Desember 2013 sebesar Rp.
60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh
enam) bulan dengan angsuran per bulannya sebesar Rp. 2.866.700,- (Dua
Juta Delapan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Rupiah)
dikuatkan dengan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual yang
dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Reza Perveez Kalia,
SH yang mana telah menempatkan PENGGUGAT sebagai KREDITUR
dan TERGUGAT sebagai DEBITUR;

Pihak TERGUGAT telah wanprestasi tunggakan dan tercatat dalam kartu
piutang mempunyai 21 x Rp. 1.666.700 tunggakan angsuran pokok dan 24
x Rp. 1.200.000 angsuran bunga dan dikurangi dengan pembayaran
angsuran pokok sebelumnya, total angsuran tertunggak Rp. 63.699.100,-
(Enam Puluh Tiga Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu
Seratus Rupiah).”

Contoh kasus lain yaitu beberapa putusan perkara yang sama yaitu putusan

Nomor : 243/ PDT/2015/PT-MDN oleh Pengadilan Tinggi medan, putusan

Nomor : 583/Pdt.G/2012/PN.Sby oleh Pengadilan Negeri Surabaya dan putusan

Nomor : 65/Pdt.G/2011/PN.SMG oleh Pengadilan Negeri Semarang. Beberapa

contoh kasus pada putusan pengadilan diatas yang menangani gugatan

wanprestasi perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur yang di sertai

pembuatan kuasa menjual merupakan fakta bahwa sampai saat ini masih ada

praktek perjanjian kredit dengan hak tanggungan yang di sertai pembedaan kuasa menjual dengan akta Notaris/PPAT oleh bank.

Notaris/PPAT yang mengiyakan pesanan pembuatan dalam pemberian hak tanggungan yang di sertai kuasa menjual dan pada akhirnya ketika terjadi wanprestasi debitur melakukan gugatan di pengadilan. Menurut penulis hal tersebut terjadi karena adanya kekaburan hukum yang mana peraturan perundang-undangan yang mengatur pemberian hak tanggungan dan kuasa menjual masih multitafsir dan tidak adanya unifikasi hukum yang mengatur mengenai hal tersebut. Seperti dalam pasal 20 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 tentang HT hanya mengatur tentang di mungkinkannya melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan antara kreditur dan debitur atas apabila bisa diperoleh harga penjualan tertinggi yang menguntungkan dan dilakukan atas kesepakatan bersama. Kemudian dalam pasal 6 UUHT membolehkan menjual objek benda Hak Tanggungan atas kehendak sendiri lewat mekanisme pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pemberian Kuasa Menjual dari pemberi jaminan kepada Kreditur adalah dimaksudkan untuk memberikan kepastian agar kewajiban Penerima kuasa benar-benar dapat terlaksana, dibuat dengan klausul perjanjian hutang-piutang, dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak serta atas dasar kehendak kedua belah pihak (yang melakukan perjanjian), dilakukan secara sadar, dan oleh orang yang cakap dalam hukum (dewasa, waras, berakal sehat, tidak berada dibawah pengampuan, dan lainnya bukan karena keterpaksaan, kekeliruan, dibawah ancaman atau hal lain yang dilarang oleh undang-undang maupun peraturan

lainnya yang dapat menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum karena telah melanggar undang-undang maupun peraturan lainnya.

Hal tersebut diatas dituangkan di dalam Pasal 1320, Pasal 1321, Pasal 1330, serta Pasal 1338 ayat (3) dari KUH Perdata. Dengan kata lain bahwa pasal-pasal tersebut di atas adalah dasar hukum dari sahnya suatu perjanjian menurut undang-undang, termasuk dalam hal ini adalah perjanjian di dalam pemberian Kuasa Menjual, yaitu kekuasaan untuk mampu atau dapat menjual jaminan yang diberikan oleh Debitur atau pihak ketiga demi kepentingan Debitur sendiri kepada Kreditur.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata diuraikan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subjektif, sedangkan syarat 3 dan 4 disebut syarat objektif. Hal tersebut mengandung arti bahwa apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian dibatalkan melalui pengadilan. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian dari awal mulanya dianggap tidak pernah ada.

Kuasa Menjual dalam prakteknya diberikan guna kepentingan Kreditur, maka pada umumnya Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan tidak mengindahkan syarat-syarat berakhirnya kuasa sebagaimana dimaksud Pasal 1813 KUH Perdata,

yang isinya sebagai berikut : pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberi atau menerima kuasa.

Keberatan utama pada kuasa yang tidak dapat dicabut kembali terletak bukan pada penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 1814 KUH Perdata atau pada keadaan diperlukan untuk diberikannya kuasa tersebut, melainkan lebih pada pelanggaran terhadap hak (kebebasan) individu untuk menentukan. Pada kuasa mutlak, kedudukan hukum seseorang (pemberi kuasa) ditentukan oleh orang lain (Penerima Kuasa) sehingga kebebasannya menentukan sendiri menjadi hilang.¹⁰

Perjanjian jaminan yang dilakukan berdasarkan lembaga jaminan yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan adalah Gadai, Hipotik, Hak Tanggungan, dan Fidusia, serta jenis lembaga jaminan lainnya yang diatur oleh undang-undang.

Lembaga jaminan yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas kemudian menimbulkan pertanyaan apakah Kuasa Menjual dapat dijadikan sebagai ikatan jaminan untuk pelunasan perikatan perjanjian kredit dan kemudian Kuasa Menjual yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur tersebut apakah tidak bertentangan dengan asas hukum jaminan yaitu penjualan objek jaminan hanya dapat dilakukan dengan cara penjualan di muka umum serta sampai dimana kekuatan hukum dari akta Kuasa Menjual yang biasanya dibuat dengan akta Notaris.

¹⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 421.

Dalam praktek notaris sehari-hari, pembuatan akta kuasa menjual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing lagi. Pembuatan kuasa menjual dalam bentuk akta notaris yang diajukan dan ditanda tangani oleh debitur kepada kreditur yang dibuat pada tanggal yang sama dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih sering dilakukan di dalam praktek. Pembuatan hukum seperti 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.¹¹

Kuasa menjual yang dibuat mengikuti suatu perjanjian utang piutang, menurut hemat penulis harus ada kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam suatu perjanjian utang piutang ini adalah, ketika debitur wanprestasi, maka kreditur berdasarkan kuasa menjual yang telah diberikan kepadanya (yang dibuat secara bersamaan dengan perjanjian utang piutang) maka kreditur akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Sehingga menimbulkan permasalahan hukum apakah kuasa menjual tersebut sah atau tidak? Dan bagaimana perlindungan hukumnya jika debitur sebagai pemberi kuasa dirugikan dengan adanya kuasa menjual tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DISERTAI KUASA MENJUAL"**.

¹¹ *Ibid*, Hlm. 69

1.2 Rumusan Masalah

Penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan yang dijadikan sebagai dasar dan titik tolak dari penelitian yang akan dilakukan, antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk memahami, menganalisis dan menentukan kriteria keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut.
2. Untuk memahami dan menganalisis sisi perlindungan hukum yang seimbang bagi debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran akademis, sebagai wacana di bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang perjanjian dan perbankan tentang perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi penjelasan yang telah ada sebelumnya dan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya dalam mengembangkan keilmuan di bidang kenotariatan dan perbankan mengenai keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi Notaris/PPAT dan Perbankan : di harapkan agar menjadi masukan agar selaku pejabat umum yang berwenang dan lembaga perbankan dalam memberikan pelayanan kepada klien atau debitur agar dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.
- b. Bagi penulis : supaya dapat menambah wawasan intelektual, kemampuan penalaran dan pemahaman tentang perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual dan keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Dalam penulisan tesis ini ditemukan beberapa judul tesis yang terdahulu yang memiliki kesamaan dalam hal judul maupun tema "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DI SERTAI KUASA MENJUAL", antara lain:

Tabel.1 Orisinalitas Penelitian

NO	Nama Peneliti dan Asal Instansi	JUDUL PENELITIAN	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1	Tesis oleh Juniati, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya Malang, 2016	Kekuatan akta pengalihan hak dan kuasa menjual dalam pelaksanaan pengalihan kredit kepemilikan rumah	Sama-sama membahas Perlindungan hukum terhadap debitur dengan adanya akta kuasa mnjual	Tidak membahas tentang perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang di sertai kuasa menjual
2	Tesis oleh Gede Dicka Prasinda, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar, 2016	Kuasa menjual notariil sebagai instrument pemenuhan kewajiban debitur yang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang	Sama-sama membahas pemberian kuasa menjual sebagai instrumen pemenuhan kewajiban atas perjanjian utang piutang	Tidak membahas tentang perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang di sertai kuasa menjual
3	Tesis oleh Gemi Sugiyarti, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008	Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan	Sama-sama membahas Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang	Tidak membahas tentang perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang di sertai kuasa menjual

Dari table 1 dapat dijelaskan mengenai persamaan dan perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti oleh penulis saat ini, yaitu:

1. Peneliti terdahulu meneliti Kekuatan akta pengalihan hak dan kuasa menjual dalam pelaksanaan pengalihan kredit kepemilikan rumah, sedangkan penulis sendiri yaitu meneliti perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual.
2. Peneliti terdahulu meneliti Kuasa menjual notariil sebagai instrument pemenuhan kewajiban debitur yang wanprestasi dalam perjanjian utang piutang, sedangkan penulis sendiri yaitu meneliti perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual.
3. Peneliti terdahulu meneliti Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Di wilayah Jakarta selatan, sedangkan penulis sendiri yaitu meneliti perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual.

1.6 Kerangka Teoritik

1.6.1 Teori Kepastian

Penegakan hukum pada hakikatnya adalah penegakan ide-ide serta konsep-konsep bersifat abstrak untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan, perwujudan ide-ide tersebut merupakan hakekat dari penegakan

hukum. Menurut teori yang dikemukakan Gustav Radburch mencerminkan tiga komponen keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan hukum.¹²

“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 dikemukakan 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.”

Utrecht berpendapat, bahwa kepastian hukum memiliki dua pengertian, yaitu:

1. Di buatnya peraturan yang bersifat umum dapat memberikan pengetahuan kepada seseorang/individu mengenai perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan;
2. Memberikan keamanan hukum terhadap seseorang/individu dari kesewenangan penguasa (pemerintah) karena dengan adanya peraturan tersebut seseorang/individu dapat mengetahui mengenai hal apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu (warga negara).¹³

Asal Ajaran kepastian hukum ini yaitu dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang mana pemikirannya cenderung pada pemikiran positivisme dalam dunia hukum, yaitu cenderung memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, berdiri sendiri, karena bagi pengikut pemikiran ini, hukum hanyanyalah sekumpulan aturan-aturan saja. Selain itu menurut pengikut aliran ini, tujuan hukum adalah

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59.

¹³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Citra Aditya, 1999), hlm.23

untuk menjamin tercapainya kepastian hukum di masyarakat. Adapun kepastian hukum tersebut dapat diwujudkan oleh hukum dengan ciri khasnya yaitu hanya menciptakan suatu aturan hukum yang sifatnya umum. Sifat umum dari aturan hukum tersebut membuktikan bahwa hukum tidak hanya bertujuan untuk tercapainya suatu keadilan atau kemanfaatan saja, melainkan juga untuk terwujudnya suatu kepastian.¹⁴

Dalam suatu UU, kepastian hukum meliputi dua hal, sebagai berikut:

1. kepastian perumusan norma dan prinsip hukum yang tidak bertentangan satu dengan yang lainnya baik dari pasal-pasal Undang-Undang itu secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berada di luar Undang-Undang tersebut.
2. kepastian dalam melaksanakan norma-norma dan prinsip-prinsip hukum Undang-Undang tersebut. Jika perumusan norma dan prinsip hukum itu sudah memiliki kepastian hukum tetapi hanya berlaku secara yuridis saja dalam arti hanya demi Undang-Undang semata-mata, berarti kepastian hukum itu tidak pernah menyentuh kepada masyarakatnya. Dengan kata lain, aturan hukum yang demikian disebut dengan norma hukum yang mati (*doodregel*) atau hanya sebagai penghias yuridis dalam kehidupan manusia.¹⁵

1.6.2 Teori Perjanjian

Dalam praktek istilah perjanjian terkadang masih dipahami secara multitafsir. Mayoritas pendapat yang memberikan pengertian yang berbeda

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm.82-83.

¹⁵ *Ibid.* hlm.117-118

mengenai perjanjian. Pendapat tersebut antara lain adalah Ahmadi Miru yang menyatakan bahwa :

“Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang mana seorang Berjanji dengan seorang yang lain atau dua orang lain itu mereka saling berjanji untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.¹⁶

Black’s Law Dictionary mengartikan istilah “Contract” sebagai “an agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing”.¹⁷ yang berarti bahwa kontrak merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. Menurut Wirjono Prodjodikoro :

“Perjanjian ialah suatu perhubungan hukum dalam hal harta benda dua pihak, yang mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹⁸

Baik pendapat dari Ahmadi Miru maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat Ahmadi Miru adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit dan dapat diamati baik itu perjanjian

¹⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Bandung :Raja Grafindo Persada, 2010), hlm 2

¹⁷ Soedjono Dirjosisworo. *Kontrak Bisnis Menurut Sistem Vicil Law, CommonLaw dan Praktek Dagang International*, (Bandung: Mandar Maju,2003) hlm. 65.

¹⁸ R.Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung :Mandar Maju 2011), hlm. 4

yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkrit, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya perjanjian tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan. Sumber dari perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang berasal dari undang-undang ada dua, pertama, dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena perbuatan manusia. kedua, perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua, yaitu perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.¹⁹

Jadi hubungan antara perikatan dan perjanjian yaitu perjanjian itu menimbulkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu. Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan. Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Sebagian ahli hukum menempatkan sebagai bagian dari hukum perjanjian karena perjanjian sendiri ditempatkan sebagai perjanjian tertulis.

Dalam hukum perjanjian terdapat banyak asas, yaitu :

1. Asas Konsensualisme

¹⁹ *Ibid.* hlm. 4

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya perjanjian adalah ketika ada kata sepakat. Dengan kata lain jika tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah suatu perjanjian walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini disebutkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata, yaitu bahwa tiap-tiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini menjadi suatu dasar yang menjamin kebebasan tiap orang dalam melakukan suatu perjanjian. Hal ini tidak dapat dipisahkan juga dari sifat Buku III KUHPerdata yang menjadi dasar hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat melanggar dapat mengesampingkannya, kecuali terhadap aturan tertentu yang sifatnya memaksa.

3. Asas Mengikatnya Perjanjian (Pacta Sunt Servanda)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian memuat janji-janji yang harus ditepati dan janji tersebut mengikat bagi para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) yang

menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik adalah salah satu asas yang sering digunakan dalam hukum perjanjian. Asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) yang berisi perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda menempatkan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam perjanjian bahkan kesesatan diletakkan di bawah asas itikad baik, tidak lagi pada teori kehendak. Karena pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan dihadapkan dalam suatu hubungan khusus yang dikuasai oleh itikad baik, dan hubungan khusus ini mempunyai dampak lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan itikad baik.²⁰

1.6.3 Teori Perlindungan Hukum

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai

²⁰ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, Hlm. 3

baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.²¹

Satjipto Raharjo, mengemukakan bahwa : Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.²²

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²³

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu

²¹Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem* Bandung; Remaja Rosdakarya, 1993 hLM. 79.

²² Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum Cetakan ke V*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000. hLM. 53.

²³ *Ibid*, hlm.55.

berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁴

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis penelitian

Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif (Legal Research), yaitu penelitian hukum untuk menemukan kebenaran koherensi, ialah adakah aturan perundangan sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa mandat atau halangan itu sesuai dengan landasan hukum, serta apakah perilaku seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.²⁵

1.7.2 Pendekatan masalah

Untuk menjawab isu atau permasalahan yang diteliti, terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum. Pendekatan yang

²⁴ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hal. 14.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Persada Group, 2010. hlm 47

penulis menggunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan melalui perundang-undangan (Statute Approach), pendekatan konsep (Conceptual Approach), dan pendekatan histori (Historical Approach). pendekatan yang dilaksanakan dengan memahami semua undang undang dan aturan yang berhubungan dengan isu hukum terbaru yang sedang ditangani merupakan pengertian dari Pendekatan melalui perundang-undangan (Statute Approach). Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.²⁶

1.7.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak mungkin dapat ditemukan jawaban isu hukum yang diketengahkan²⁷. Bahan hukum diperlukan bahan hukum sebagai sarana untuk melakukan penelitian. Bahan-bahan penelitian hukum dapat dikategorikan menjadi bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁸

1.7.4 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat autoritatf yang mempunyai otoritas merupakan pengertian bahan hukum primer. Contoh dari bahan hukum primer adalah dokumen-dokumen resmi atau lembaran dalam pembuatan perundang-undangan,

²⁶ Dyah Ochotorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm 93.

²⁷ *Ibid.* hlm.48

²⁸ Peter Mahmud Marzuki. *op.cit.* hlm.181

putusan hakim dan perundang-undangan.²⁹ Dalam penelitian tesis ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- e. Putusan M.A No. 1400 K/Pdt/2001 Tanggal: 2 Januari 2003 tentang larangan kuasa mutlak dalam mengalihkan hak atas tanah

1.7.5 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan dan ada hubungannya dengan keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku tentang hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum, disamping itu kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” kearah mana peneliti melangkah.³⁰

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid., hlm. 196.*

1.7.6 Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan petunjuk dan penjelasan serta dapat diberikan sebagai penunjang bagi sumber bahan hukum primer dan sekunder. Adapun sumber bahan Hukum Tersier ini dapat berupa data yang diperoleh melalui kamus dan internet yang terkait dengan keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut.³¹

1.7.7 Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini memepergunakan teknik preskriptif analitis, dalam melakukan analisa bahan hukum. Teknik preskriptif analitis yaitu dengan mengedapankan logika berfikir yang siap disebut dengan penalaran hukum.

Tujuan penelitian yang menggunakan bahan-bahan hukum sesuai dengan tahapan-tahapan tersebut, digunakan untuk mendapat hasil analisis yang memberikan pemahaman atas isu hukum dan menjawab atas permasalahan pokok yang dibahas dalam tesis ini, dari keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut.

1.8 Sistimatika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab, dimana antara Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan, adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

³¹Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tujuan Singkat*, Jakarta: Grafinda Persada, 2006, hlm. 165.

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran dan Metode Penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi uraian tentang asas-asas, teori serta pengertian yuridis yang relevan tentang pokok permasalahan yaitu: Pengertian Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan dan Lembaga Kuasa

BAB III : HASIL PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan atas perumusan masalah pertama adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual, kedua bagaimana keabsahan surat kuasa menjual yang di buat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan pernyataan akhir sebagai intisari atas jawaban dari pokok permasalahan yang terlebih dahulu diuraikan dalam bab pembahasan. Sedangkan saran merupakan bagian yang berisikan

masukan dari penulis dengan harapan bisa memberikan kontribusi, rekomendasi dan solusi yang baik.