

**KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR  
PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM**

**(Studi Kasus Putusan Nomor: 388 PK/Pdt/2014)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**Oleh :**

**RENNY RYOSA**

**NIM: 166010200112008**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2018**

## TESIS

### KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 388 PK/Pdt/2014)

Oleh :  
**RENNY RYOSA**  
Nim : 166010200112008

telah dipertahankan di depan majelis penguji  
pada tanggal 2 Agustus 2018  
dan dinyatakan memenuhi syarat

**Pembimbing Utama**



**Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.**  
Ketua

**Pembimbing Kedua**



**Dr. Istislam, S.H. M.Hum..**  
Anggota

**Malang,**

**Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya  
Dekan,**

**Ketua Program  
Magister Kenotariatan**

**Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.**  
Nip. 19620805 198802 1 001



**Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.**  
Nip. 19571021 198601 1 002

## **PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS**

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

**Malang, 2 Agustus 2018**

**Mahasiswa**



**Nama : RENNY RYOSA**  
**Nim : 166010200112008**  
**PS : Magister Kenotariatan**  
**PSIH UB**

## RINGKASAN

Renny Ryosa, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Program Pascasarjana Universitas Brawijaya, **KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM (Studi Kasus Putusan Nomor: 388 PK/Pdt/2014)**, Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, Dr. Istislam, S.H., M.Hum.

Ada dua isu hukum yang dikaji dalam kekosongan norma mengenai kuasa menjual, yakni: (1) dasar Putusan hakim yang menolak permohonan kreditur dapatkah dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (studi kasus Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2014) (2) konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang (studi kasus Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2014). Teori yang digunakan sebagai pisau analisis permasalahan yaitu teori perundang-undangan dan teori kepastian hukum.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini (1) tipe penelitian yuridis normatif (2) pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus (3) jenis bahan hukum primer yang digunakan: UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Pasal 1, Pasal 20), KUHPerdara Pasal 1313, 1320, 1338, 1754, 1792, PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 32 ayat 2), Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 388 PK/Pdt/2014.

Hasil dari penelitian menunjukkan dengan terpenuhinya ketentuan Pasal 1792, 1813, 1338, 1320, KUHPerdara dalam kasus ini, maka dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur, mengandung kekeliruan dalam penerapan hukum dan kuasa menjual yang digunakan para pihak sebagai dasar pelunasan hutang, merupakan bentuk jaminan kepastian hukum, maka secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat. Penulis berharap perlu adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual sehingga para pihak dapat dilindungi hak-haknya.

## SUMMARY

Renny Ryosa, Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Postgraduate Program, Universitas Brawijaya, **Legal Force of Authority to Sell as to pay off Debt based on Decision made by a Judge (A case study on Decision Number: 388/PK/Pdt/2014)**, Dr. Imam Koeswahyono., S.H., M.Hum., Dr. Istislam., S.H., M.Hum.

There are two legal issues studied regarding the absence of norm of authority to sell: (1) can the decision made by a judge that rejects appeal by the creditor be accepted according to the Legislation (A case study on Decision Number 388 PK/Pdt/2014) (2) juridical consequence for all parties when the authority to sell serves as the basis to pay off debt (A case study on Decision Number 388 PK/Pdt/2014). The theories used in the analysis comprised legal certainty and statute theories.

The methods involved normative juridical research which employed statute and case approaches, while the primary data was obtained from Act Number 4 of 1996 on Mortgage Rights (Article 1, Article 20), Civil Code Article 1313, 1320, 1338, 1754, 1792, Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration (Article 32 Paragraph 2), Instruction of Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 on Prohibition of Absolute Authority in Conveyance of Land Right, Decision of Supreme Court Number 388 PK/Pdt/2014.

The research result indicates that when Article 1792, 1813, 1338, 1320 of Civil Code are fulfilled in this case, the decision made by Judges in which the appeal submitted by the creditor is rejected is regarded inappropriate in terms of legal implementation and authority to sell as the basis to pay off the debt. This fulfilment is also seen as legal certainty. As a result, juridically, the sale and purchase are seen valid and binding. It is essential that legislation clearly regulating authority to sell be made to protect the rights of the parties.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik yang berjudul "KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM (Studi Kasus Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2014)". Tesis ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi (S2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Penulis sebagaimana manusia biasa tentunya tidak luput dari kekurangan dan kesalahan serta keterbatasan akan pengetahuan, sehingga penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini, baik materi, teknis maupun penyusunan kata-katanya belum sempurna sebagaimana diharapkan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menghaturkan banyak terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., M.S**, selaku Rektor Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak **Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Bapak **Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum**, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

4. Bapak **Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Kelas Jakarta serta Dosen Pembimbing Pertama yang telah membantu saya dalam menyelesaikan tesis dengan memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran selama menempuh perkuliahan.
5. Bapak **Dr. Istislam, S.H., M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan bimbingan serta arahan dalam menyelesaikan tesis saya, serta pembinaan selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
6. Ayahanda **Marlin Lifer Tanjung** dan Ibunda **Santi Ana Gultom** beserta saudara-saudariku **Joe formen Tanjung, Lypstony Daniel Tanjung, Ryama Lestari Tanjung** yang tak henti-hentinya memberi dukungan dan motivasi kepada penulis untuk terus berjuang mengejar cita-cita dan harapan penulis.
7. Suamiku tercinta **Setya Purnama** dengan kasih sayang yang tulus memberikan dukungan dan doa serta semangat sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
8. Anak-anakku tersayang **Bintang Meirand Putra** dan **Chandra Dewi Kusuma Sakti** yang selalu pengertian dikala waktu kebersamaan bercanda maupun bermain menjadi berkurang karena kuliah hingga akhirnya tugas skripsi ini dapat selesai dengan baik.
9. **Seluruh Staf Pengajar (Dosen)** yang telah membimbing penulis selama menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

10. Para sahabat penulis di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang terkasih mba **Wiwin**, ci **Poli**, ito **Endra**, kang **Andy**, mas **Robby**, mba **Andri**, mba **Ine**, **Ria**, **Isma**, dan semua teman-teman angkatan 2016 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
11. Sahabat Cherry Boll yang selalu support Bu **Susi**, Mba **Destry**, Mba **Chatarina**, **Ratih**, dan si bontot **Yuris**.
12. Seluruh Staf Departemen Administrasi, Staf Departemen Mahasiswa, Staf Departemen Pengendali dan Pelaksanaan Perkuliahan dan Ujian Staf Perpustakaan yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
13. Seluruh pihak yang membantu dan mendukung penulis secara langsung, maupun tidak langsung dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan, pengorbanan, dan dukungan yang tak terhingga bagi semua pihak yang telah penulis sebutkan di atas. Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan khususnya bagi mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum.

Malang, 2 Agustus 2018

Penulis

**Renny Ryosa**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iii
<b>RINGKASAN</b> .....	iv
<b>SUMMARY</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Originalitas Penelitian.....	13
F. Kerangka Teoritik.....	14
G. Design Penelitian.....	22
H. Sistematika Penelitian.....	24

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

A. Perjanjian Menurut Undang-Undang.....	26
1. Pengertian Perjanjian.....	26
2. Syarat Sah Perjanjian.....	28
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	29
4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah.....	32
B. Perjanjian Pinjam Meminjam.....	34
C. Hukum Jaminan.....	40
1. Pengertian Hukum Jaminan.....	40
2. Obyek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan.....	42
3. Penggolongan Jaminan.....	43
D. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hukum.....	46
1. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	47
2. Hak Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan.....	49

3. Tata Cara Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan.....	53
E. Kuasa.....	57
1. Kuasa Menurut Ketentuan Undang-Undang.....	57
2. Jenis-jenis Kuasa.....	58
3. Hak dan Kewajiban di Dalam Kuasa.....	61
4. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa.....	65

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	68
B. Metode Pendekatan Penelitian.....	68
C. Sumber Bahan Hukum.....	70
D. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum.....	71
E. Tehnik Analisis Bahan Hukum.....	71

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Dasar Putusan Hakim yang Menolak Permohonan Kreditur Dapatkah Dibenarkan Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku.....	74
1. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dengan Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.SP.....	74
2. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor: 62/PDT/2011/PT.Dps.....	80
3. Alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat I/Kreditur) dan (Tergugat II/Penerima Kuasa).....	81
4. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim di Tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor: 990 K/Pdt/2012.....	86
5. Alasan permohonan Peninjauan Kembali dengan ditemukan bukti baru (novum).....	87
6. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim dalam Peninjauan Kembali dengan Putusan Nomor: 388 PK/Pdt/2014.....	87
7. Pembahasan.....	88

B. Konsekuensi Yuridis Bagi Para Pihak Bila Kuasa Menjual Digunakan Sebagai Dasar Pelunasan Hutang.....	92
--	----

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>101</b>
----------------------------	------------

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup>

Kegiatan Pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>2</sup> Maka dalam kehidupan di masyarakat sering kita mendapati perbuatan hukum peminjaman uang antara dua orang atau lebih. Untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif, baik itu masyarakat, perorangan, atau badan usaha sangat membutuhkan pendanaan atau pinjaman dari perorangan maupun badan hukum sebagai salah satu sumber dana seperti bank yang biasanya diberikan dalam bentuk perkreditan, sedangkan untuk perorangan (pribadi) biasanya dilakukan dengan perjanjian hutang piutang dengan atau tanpa adanya suatu jaminan. Pinjaman tersebut dipergunakan agar mampu mencukupi dan mendukung peningkatan usahanya.

Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan Credietverband. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam buku II Burgelijk wetboek yang sama dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata, tepatnya diatur dalam Pasal 1162-1232 KUHPerdata, sedang Credietverband, diatur dalam Staatblaad Tahun 1908 Nomor 542

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 13.

yang diubah dengan Stb.1937-190. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pembentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sesuai dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043), menjadikan untuk membuat perangkat aturan tentang Hak Tanggungan yang baru terealisasi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada tanggal 09 April 1996 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996).<sup>3</sup>

Berbicara mengenai jaminan pelunasan hutang, maka obyek jaminan merupakan salah satu bentuk pengamanan dalam perjanjian hutang piutang. Tanpa adanya obyek jaminan maka pelunasan utang akan dirasakan sulit diperoleh oleh kreditur sebab dengan adanya obyek jaminan maka salah satu perlindungan bagi kreditur untuk bisa kembali memperoleh pelunasan utang yang menjadi haknya. Dengan adanya jaminan pada perjanjian hutang piutang tersebut, akan memberikan jaminan perlindungan bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun debiturnya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit yang bersangkutan.

Manusia maupun badan hukum tentunya dalam melakukan hubungan hukum atau perbuatan hukum dapat melakukannya sendiri secara langsung tetapi juga dapat memberikan kuasa atau perwakilan atau pendelegasian kewenangan kepada orang lain, dalam ilmu hukum, hal ini dikenal dengan

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 13.

istilah Perjanjian Pemberian Kuasa Dalam Perjanjian pinjam meminjam, hal yang sangat penting adalah adanya subjek dan objek hukum. Subjek hukum Perjanjian dapat saja seperti pihak-pihak bank, perorangan maupun badan hukum yaitu para pihak yang akan mengikatkan diri dalam hubungan hukum di dalam perjanjian pinjam meminjam. Esensinya masing-masing subyek hukum, baik orang pribadi maupun badan hukum dapat bertindak dalam lalu lintas hukum, yaitu melakukan perbuatan hukum. Suatu perbuatan hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum sebagai akibat yang dikehendaki oleh yang membuatnya, misalnya mempunyai hutang, membuat perjanjian, dan seterusnya. Namun yang menjadi perbedaan esensialnya yaitu perlakuan hukum pada masing-masing subyek hukum tersebut, dimana pihak bank maupun badan hukum dalam suatu perjanjian selalu diwakili dan pihak yang mewakilinya adalah organ yang berhak atau yang ditunjuk oleh undang-undang atau anggaran dasar badan hukum tersebut.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.<sup>4</sup> Perjanjian yang disebut *mandatum* tersebut pada dasarnya dilakukan tanpa imbalan seperti tercermin pada perjanjian pemberian kuasa menurut pasal 1794 KUHPerdara bahwa

---

<sup>4</sup> Purwatik, *Kuasa Jual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015, hlm. 40.

pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

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.<sup>5</sup>

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:<sup>6</sup>

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini, dimana pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan pejabat yang berwenang, maka akan muncullah pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.<sup>7</sup>

Pasal 1792 KUHPdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 40.

<sup>6</sup> Muhammad Eddo Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober 2016, hlm. 8.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 8.

orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.<sup>8</sup>

Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdara merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih, dan Pasal 1338 angka (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu.

Makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.<sup>9</sup>

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada seseorang bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain. Dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Diartikan bahwa, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu.

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdara, ditentukan sebagai berikut :

- 1) Akta otentik
- 2) Akta di bawah tangan
- 3) Surat biasa
- 4) Secara lisan

---

<sup>8</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut KUHPerdara*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 3.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 3.



5) Diam-diam.<sup>10</sup>

Dalam hal tertentu, pihak-pihak dalam "pemberian kuasa", terikat pada syarat-syarat formal, dalam hal :

1. Surat kuasa yang harus otentik :
  - a. Kuasa perkawinan (Pasal 79 KUHPerdara). Tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, kuasa perkawinan tersebut tidak diatur secara tegas, karena itu dalam praktek masih sering kita jumpai surat kuasa tersebut dibuat secara notariil.
  - b. Kuasa menghibahkan (Pasal 1682 KUHPerdara). Sepanjang mengenai tanah, dengan berlakunya UUPA memang sudah dicabut, tetapi dalam hal-hal lain belum dicabut.
  - c. Kuasa melakukan Hipotek (Pasal 1171 KUHPerdara). Seseorang apabila diperjanjikan hipotek, memiliki kekuatan yang sama seperti ia telah memberi persetujuan terhadap hipotek itu, tanpa bantuan kuasa dan Hakim, dapat mengusahakan pendaftaran hipoteknya, dan melancarkan tuntutan hukum yang diperlukan untuk itu.
2. Surat kuasa yang ditandatangani dengan cap jempol, tanda tangan tersebut harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, karena cap jempol tanpa legalisir dari pejabat yang berwenang, bukan merupakan tanda tangan. Pihak yang berhak memberi legalisir, ialah : Camat, Bupati, Walikota dan Notaris. Artinya disini pihak yang berwenang tersebut menjamin keabsahan tanda tangan dari pihak yang dilegalisir tanda tangannya, dan pihak (yang bertanda tangan dalam dokumen) sudah

---

<sup>10</sup> Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007), hlm. 209.

dibacakan dan dijelaskan tentang isi surat tersebut, sehingga para pihak yang menanda-tangani tidak bisa menyangkal dan mengatakan bahwa yang bersangkutan tidak tahu atau tidak mengerti isi dari dokumen/surat yang ditanda-tanganinya tersebut.

3. Pemberi kuasa diluar negeri, harus dilegalisir oleh Kedutaan Besar diluar negeri. Jika di negeri tersebut tidak ada Perwakilan atau Kedutaan Besar dari Negara asal, maka dilegalisir oleh pejabat yang berwenang disana, kemudian ke Departemen Kehakiman dan ke Departemen Luar Negeri Negara yang bersangkutan. (Putusan Mahkamah Agung, tgl. 14 April 1973 No. 208 k/Sip/1973).
4. Kuasa dengan lisan, diam-diam, dan melalui surat biasa, harus dinyatakan dengan tegas dimuka Pengadilan, jika diberikan kepada seorang Pengacara untuk sesuatu keperluan dimuka persidangan.<sup>11</sup>

Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas sekali, akan tetapi semua itu tidak akan dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa dalam praktek yang digunakan untuk jual beli yang berkembang dalam kehidupan masyarakat khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanah saja. Konsekuensi yuridik dari pemberian kuasa dalam konteks atau berkaitan dengan soal tanah, merupakan dasar pemindahan hak atas tanah yang dikarenakan adanya peralihan hak atau kuasa yang tertuang dalam surat kuasa tersebut. Orang yang diberikan kuasa (dinamakan juru kuasa atau kuasa) yang melakukan suatu perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa, atau dapat juga dikatakan bahwa

---

<sup>11</sup> Djaja S. Meliala, *Opcit*, hlm. 5-6.

ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya apa yang dilakukan adalah atas tanggungan si pemberi kuasa.

Penulis menitikberatkan penelitian pada putusan Mahkamah Agung Nomor Register 388 PK/Pdt/2014, adapun duduk perkara dalam putusan tersebut yakni, Penggugat (I Wayan Regeh) berkedudukan sebagai Debitur dan Tergugat I (Eddy Hartono) berkedudukan sebagai Kreditur, sedangkan Tergugat II (Pan Suar) sebagai Penerima Kuasa dari debitur.

Pada kasus ini permasalahan mendasar adalah debitur merupakan pemilik tanah dengan sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M2, dimana pada tanggal 10 maret 2000 kreditur datang kepada debitur ingin menyewa tanah miliknya selama 15 tahun, sehingga perjanjian sewa akan berakhir pada tahun 2015, namun keinginan kreditur tersebut tidak jadi dilaksanakan. Akan tetapi debitur diberi pinjaman sejumlah uang sebesar Rp.84.457.520,00 yang diberikan secara bertahap, dengan jaminan tanah milik debitur yaitu sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M2, yang terletak di Desa Ped, kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, (yang selanjutnya disebut tanah). Menurut pengakuan debitur, tanpa sepengetahuannya tanah tersebut telah dialihkan ke atas nama kreditur itu sendiri dengan cara membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH, tanggal 07 Januari 2002, nomor 06/2002, yang memakai surat kuasa yang diberikan kepada Pan Suar (selaku kuasa dari pihak debitur) berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001. Bahwa debitur tidak pernah menerima uang dari Pan Suar (si penerima kuasa) atas jual beli antara kreditur dengan si penerima kuasa tersebut. Dasar hubungan debitur dengan kreditur adalah merupakan utang-piutang dengan jaminan sertifikat hak milik No. 898/Desa

Ped. Di sisi lain kreditur menolak seluruh dalil-dalil debitur, sedangkan yang benar adalah tanah sengketa sudah menjadi milik kreditur sejak dilakukannya jual beli antara Pan Suar (selaku penerima kuasa dari debitur) dihadapan PPAT Putu Puspajana, SH, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 006/2002, tanggal 07 Januari 2002. Dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut maka badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung membalik nama sertifikat hak milik tanah sengketa No. 898 dari semula atas nama debitur menjadi atas nama kreditur. Bahwa proses jual beli maupun balik nama sertifikat telah melalui prosedur hukum yang berlaku sehingga sah adanya. Dari awal pula sewa menyewa sudah terjadi sejak dibuatnya surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 10 Maret 2000 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan Bendesa Adat Ped, Kepala Desa Ped, dan Camat Nusa Penida dan uang sewa telah dibayar lunas. Seiring sewa menyewa debitur sering datang meminjam uang dengan alasan bermacam-macam; untuk membuka usaha dagang, untuk upacara ngaben dan lain-lain, sering juga disertai desakan agar memberi pinjaman, dengan janji akan dikembalikan dalam waktu segera.

Dalam kasus ini, pada Pengadilan Negeri Semarang, hakim memutuskan mengabulkan gugatan debitur, serta membatalkan surat kuasa menjual dengan dasar hukum Instruksi Mendagri No. 14/1982, dan pasal 1320 ke 4 KUHPerdara serta adanya itikad tidak baik dari kreditur dan si Penerima Kuasa. Lalu di tingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar, memutuskan memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Semarang bahwa tidak ada kesalahan dalam penerapan hukum. Setelah itu kreditur mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung dengan alasan dalam memori

kasasinya ialah bahwa Judex Facti telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/ 1975, tanggal 17 April 1979 tentang gugatan tidak jelas mengenai batas-batas tanah/objek sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima, kemudian bahwa Judex Facti juga salah dalam penerapan hukum, namun Putusan Kasasi Mahkamah Agung itu menolak permohonan kasasi oleh kreditur. Upaya hukum terakhir ditempuh kreditur dengan mengajukan bukti baru (novum) yaitu Akta Pernyataan, Nomor: 23, dan Nomor: 24, dimana kedua Akta tersebut tertanggal 23 April 2014, dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin,S.H.,/Notaris di Surabaya, yang isinya merupakan uraian atas kejadian dan proses dibuatnya Surat Kuasa Menjual atas objek sengketa yang dikehendaki oleh debitur sendiri, namun tetap upaya hukum Peninjauan kembali tersebut ditolak, dimana hakim menilai bukti yang diserahkan tidak mempunyai kekuatan pembuktian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdota.

Dari gambaran hubungan yang dikemukakan di atas, penulis tidak setuju bahwa Instruksi Mendagri No. 14/1982 tersebut dijadikan sebagai dasar/acuan putusan hakim, karena suatu Instruksi itu bersifat individual dan konkret serta harus ada hubungan atasan dan bawahan secara organisatoris, sedangkan sifat dari suatu norma hukum dalam peraturan perundang-undangan adalah umum, abstrak dan berlaku terus-menerus. Bertitik tolak dari penjelasan diatas maka terdapat kekosongan hukum di dalam penelitian ini. Kekosongan norma ini terjadi karena tidak adanya suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengertian kuasa menjual, tata cara pemberian kuasa menjual dan akibat yang ditimbulkan dari kuasa menjual tersebut. Ketentuan tersebut yang menyebabkan perlu adanya

pengaturan lebih jelas mengenai kuasa menjual sehingga para pihak yang membuat kuasa menjual dapat dilindungi hak-haknya. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM” (Studi Kasus Putusan Nomor: 388 PK/Pdt/2014).**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah dasar Putusan Hakim yang menolak permohonan kreditur dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Studi Kasus Putusan nomor 388 PK/Pdt/2014) ?
2. Bagaimanakah konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang (Studi Kasus Putusan nomor 388 PK/Pdt/2014) ?

## **C. TUJUAN PENULISAN**

Jika dilihat dari rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji kesesuaian dasar Putusan hakim yang menolak permohonan kreditur yang dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Untuk menganalisa konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang.

#### **D. MANFAAT PENULISAN**

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan penambahan ilmu pengetahuan yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai kajian pada umumnya, dan pengetahuan dalam hal peralihan hak atas tanah dimana kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang.

##### **2. Manfaat Praktis**

Tulisan ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan bagi para mahasiswa kenotariatan maupun para Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal peralihan hak atas tanah yang mana pembuatan akta jual beli berdasarkan surat kuasa menjual dapat dilakukan sesuai prosedur hukum sehingga dapat memberikan perlindungan bagi seluruh pihak yang terkait.

### E. ORISINALITAS PENELITIAN

No	Data Tesis	Persamaan	Perbedaan
1.	<i>Gemi Sugiyarti, SH, Pelaksanaan Kuasa Menjual dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Hutang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan, 2008</i>	Permasalahan yang diteliti sama yaitu mengenai kuasa menjual dan Perjanjian.	Dalam tesis ini, peneliti tidak membahas tentang kuasa menjual sebagai dasar pelunasan hutang tetapi Pemberian Kuasa Menjual oleh Notaris yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan dengan dilakukan penjualan di bawah tangan agar dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
2.	<i>Fransiska Nona Kartika, SH, Analisis mengenai Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Kuasa Menjual, 2012</i>	Permasalahan yang diteliti sama yaitu mengenai Kuasa menjual disertai Obyek Jaminan Hak Atas Tanah.	Dalam tesis ini, Peneliti tidak membahas tentang konsekuensi yuridis bagi para pihak yang menggunakan kuasa menjual tetapi Akta Pengakuan Hutang, Perjanjian Kredit serta Perbuatan Melawan Hukum.
3.	<i>Purwatik, SH, Kuasa Jual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang, 2015.</i>	Permasalahan yang diteliti sama yaitu mengenai surat kuasa menjual serta jaminan hutang.	Dalam tesis ini, peneliti tidak membahas tentang dasar putusan hakim serta surat kuasa menjual sebagai dasar pelunasan hutang, tetapi Akta Kuasa yang dibuat Notaris serta Akta Pengakuan Hutang.

Kebaruan dari Objek yang dikaji oleh Peneliti dari ketiga Penelitian yang telah ditulis diatas adalah mengkaji kesesuaian apakah dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur dapat dibenarkan berdasarkan peraturan



perundang-undangan yang berlaku, serta menganalisa konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa jual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang, dengan mengkaji berdasarkan teori perundang-undangan dan teori kepastian hukum, serta pemaparan adanya konflik atas objek sengketa yang mana awal mula hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah sewa menyewa lalu hutang piutang, kemudian melakukan jual-beli obyek jaminan hutang, berdasarkan surat kuasa menjual karena debitur tidak dapat melunasi kewajibannya sampai waktu yang telah disepakati bersama.

## **F. KERANGKA TEORITIK**

Untuk menganalisa lebih dalam lagi terhadap kekuatan hukum kuasa menjual sebagai dasar pelunasan hutang dalam putusan hakim, maka pada penelitian ini digunakan beberapa teori yang relevan dalam permasalahan yang diteliti, yang digunakan sebagai landasan teoritik oleh peneliti dalam menyusun pemikiran konseptual yang dapat memberikan solusi. Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### **1. Teori Perundang-Undangan**

Hans Kelsen sebagai salah satu eksponen *genre of legal positivism* mengkonstruksikan suatu model mengenai *stufenbau des recht* atau *the hierarchy of norms* yang dijadikan referensi teoritis oleh banyak Negara dalam konstruksi tata urutan perundang-undangannya. Walaupun ada beberapa pemikir yang mengkontruksi hirarki peraturan perundang-undangan, tetapi dengan model atau analisis-analisis yang berbeda.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Maria Farida Indrati S, *Ilmu Per-Undang Undang: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), hlm. 41.

Eksplorasi pemikiran Hans Kelsen mengenai hirarki peraturan perundang-undangan yang *ab initio* harus didalam konteks nalar *legal positivism* atau *the hierarchy of norms Hans Kelsen* intheren dengan nalar hukum *legal positivism*.

Hans Kelsen mengkualifikasikan hukum sebagai sesuatu yang murni formil. Jadi, tata hukum adalah suatu sistem norma, sistem norma merupakan suatu susunan berjenjang (hirarki) dan setiap norma bersumber pada norma yang berada di atasnya, yang membentuknya atau yang memberi dan menentukan validasinya dan menjadi sumber bagi norma yang ada dibawahnya. Puncak dari hirarki tersebut adalah suatu norma dasar yaitu konstitusi. Norma dasar tersebut merupakan menjadi dasar tertinggi validitas keseluruhan tata hukum. Konstitusi yang dimaksud disini adalah konstitusi dalam arti materil, bukan formil.<sup>13</sup>

Karakteristik korelasi antara satu norma dengan norma yang lain dalam tata hukum yang hirarkis tersebut dapat dipahami melalui deskripsi yang beri Hans Kelsen berikut :

*"The relation between the norm regulation the creation of another norm and this other norm may be presented as a relationship of super and sub-ordination, which is a spatial figure of speech. The norm determining the creation of another norm is the superior, the norm created according to this regulation, the inferior norm. the legal order, especially the legal order the personification of wich is State, is therefore not a system of norms coordinated to each other, stading, so to speak, side by side on the same level, but a hierarchy of different levels of norms".*

Teori *stufenbau des recht* atau *the hierarchy of norms* yang diintrodusir Hans Kelsen di atas dapat dimaknai sebagai beriiikut: 1) peraturan perundang-undangan yang lebih rendah harus bersumber atau

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 43.

memiliki dasar hukum atau validasi dari suatu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. 2) isi atau materi muatan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh menyimpangi atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.<sup>14</sup>

Terkait dengan substansi norma dasar, Hans Kelsen membedakan dua jenis norma atau sistem norma. Keduanya adalah sistem norma statis (*the static system of norm*) dan sistem norma dinamis (*the dynamic system of norm*).

Sistem norma statis adalah sistem yang melihat suatu norma dari segi isi atau materi muatan norma itu sendiri. Isinya menunjukkan kualitas yang terbukti secara langsung menjamin validitasnya. Sedangkan, sistem norma dinamis adalah sistem yang melihat suatu norma yang pembentukannya sesuai dengan prosedur oleh yang ditentukan konstitusi. Dengan perkataan lain norma dalam perspektif sistem norma dinamis adalah norma yang dilahirkan oleh pihak yang berwenang untuk membentuk norma tersebut yang tentu saja norma tersebut bersumber dari norma yang lebih tinggi. Kewenangan tersebut merupakan suatu delegasi. Norma yang membentuk kekuasaan didelegasikan dari suatu otoritas kepada otoritas yang lain. Otoritas yang pertama adalah otoritas yang lebih tinggi, otoritas yang kedua adalah otoritas yang lebih rendah.

Nampaknya dari konsep sistem norma dinamis yang dikonstruksi Hans Kelsen di atas menunjukkan bahwa organ-organ Negara yang mempunyai kewenangan membentuk hukum dapat ditelusuri validitasnya melalui suatu hubungan kelembagaan yang hirarkis. Konsep ini dapat

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 44.

dipahami sebagai suatu konsekuensi dari karakter pembentukan norma hukum yang hirarki. Hirarki tersebut menurut perspektif system norma dinamis tentu saja disesuaikan dengan struktur kelembagaan atau ketetaneagaan yang dianut oleh suatu Negara yang diatur dalam konstitusinya.

Selain itu, dua konsep norma hukum tersebut dalam perspektif sistem norma statis dan norma dinamis dapat menjadi penuntun untuk memahami bahwa suatu norma selain dapat dilihat atau dipahami segi validitas materi muatannya, juga dapat dilihat atau dipahami segi validitas dasar dan prosedur pembentukannya serta jika ada validitas materi muatan dan organ pembentuk norma selanjutnya lebih rendah atau yang didelegasikan. Lebih tegasnya, baik aspek materi muatan maupun aspek organ yang membentuk suatu norma tidak boleh bertentangan dengan norma di atasnya yang menentukannya.

Terkait dengan atau ketidaksesuaian antara suatu norma dengan norma yang lain dari tingkatan yang berbeda dapat dipahami dari pernyataan Hans Kelsen berikut :

*"There can, therefore, never exist any absolute guarantee that the lower norm corresponds to the higher norm. The possibility that the lower norm does not correspond to the higher norm which determines the former's creation and content, especially that the lower norm has another content than the one prescribed by the higher norm, is not or all excluded. But as soon as the case has become a res judicate, the opinion that the individual norm of the decision does not correspond to the general norm which has to be applied by it, is without juristic importance. The law-appling organ has either, authorized by the legal order, created new substantive law. Or it has, according to its own assertion, applied preexisting substantive law. In the latter case, the assertion of the court of last resort is decisive."*

Pernyataan Hans Kelsen diatas menunjukkan bahwa tidak ada jaminan norma yang lebih rendah selalu sesuai dengan norma yang lebih tinggi yang menentukan dan materi muatan norma yang lebih rendah tersebut. Namun menurut konstruksi tata hukum, penentuan terhadap konflik norma tersebut diserahkan kepada lembaga yang berwenang. Hans Kelsen menyebut organ yang berwenang tersebut adalah pengadilan. Organ pengadilan tersebut diberi hak untuk memberikan keputusan akhir dari perkara tersebut dan keputusannya itu menjadikan perkara tersebut res judicata.<sup>15</sup>

Lebih lanjut, Hans Kelsen memustulasikan bahwa sifat keputusan final yang dibuat otorita yang berkompeten tersebut adalah bersifat konstituif, bukan deklaratif. Jadi, keputusan yang membatalkan suatu norma dengan alasan tertentu pada norma hukum tersebut adalah batal (null) *ab initio*. Pembatalan tersebut adalah suatu pembatalan dengan kekuatan berlaku surut.

Menurut paradikma yang dikonstruksi Hans Kelsen di atas dalam hal terjadinya konflik norma menunjukkan pula bahwa ia mensyaratkan terbentuknya suatu organ yang menentukan konstitsionalitas atau legalitas suatu norma dengan perkataan lain, harus diadakan *institucionalisasi judicial review*.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus

---

<sup>15</sup> Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hlm. 171.

dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>16</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistis 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

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

<sup>17</sup> Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 1 Juni 2018.

tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>18</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>19</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>20</sup>

Teori kepastian hukum ini peneliti gunakan untuk mengetahui konsekuensi yuridis terhadap para pihak yang menjadikan kuasa menjual

---

<sup>18</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

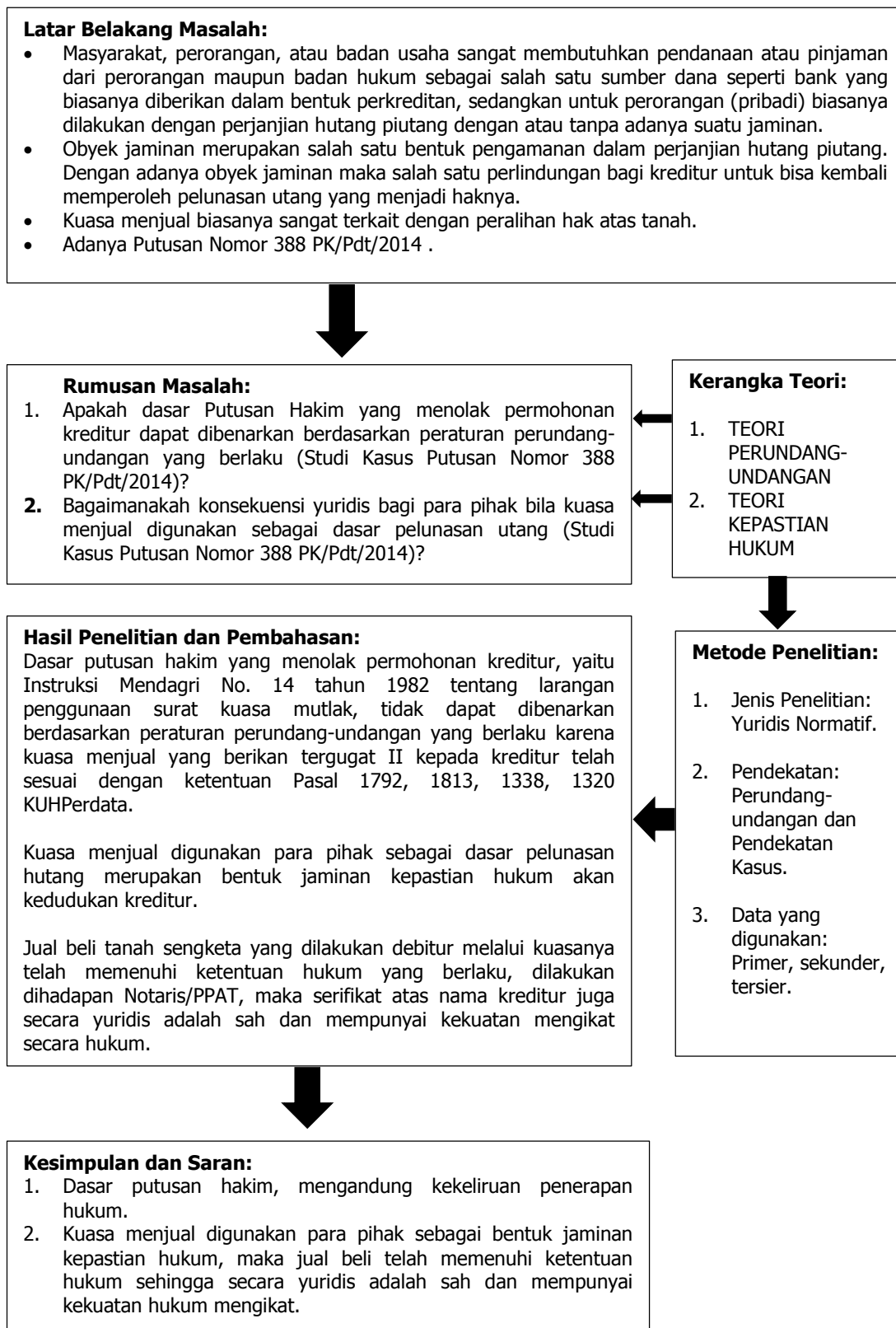
<sup>19</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

<sup>20</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 82-83.

sebagai dasar pelunasan hutang yang tentunya berdasarkan kesepakatan bersama ketika debitur tidak mampu membayar kewajibannya.



## G. DESAIN PENELITIAN



## **H. DEFINISI KONSEPTUAL**

### **1. Kekuatan Hukum**

Kekuatan hukum adalah ketentuan hukum yang ditetapkan berkait dengan kepastian akibat hukum dari hukum, berarti ketentuan hukum itu telah mempunyai akibat hukum yang definitif, dalam arti bahwa akibat hukum yang timbul dari ketentuan hukum itu, yakni hak dan kewajiban, sudah definitif atau pasti dapat dimanfaatkan oleh pihak yang memperolehnya baik itu debitur maupun kreditur.

### **2. Kuasa Menjual**

Kuasa menjual adalah kuasa untuk menjual yang diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah), dalam kasus ini yaitu debitur yang tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.

### **3. Dasar Pelunasan Hutang**

Dasar pelunasan hutang adalah jumlah total uang untuk membayarkan bunga dan pokok pinjaman selama kurun waktu tertentu.

### **4. Putusan Hakim**

Putusan hakim adalah tindakan akhir dari Hakim di dalam persidangan, menentukan apakah gugatan diterima atau ditolak, jadi putusan Hakim adalah pernyataan dari seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara di dalam persidangan dan memiliki kekuatan hukum tetap.

## **I. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penelitian ini terdiri dari V Bab yang masing-masing bab memiliki sub-babnya tersendiri, yang secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan secara umum mengenai keadaan-keadaan yang berhubungan dengan obyek penelitian secara latar belakang pemilihan judul, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, keaslian penulisan, desain penelitian, definisi konseptual, dan sistematika penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini menguraikan mengenai beberapa tinjauan pustaka yang digunakan Peneliti untuk menganalisa permasalahan hukum yang dibahas dalam Penulisan ini.

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini Peneliti menguraikan jenis penelitian, metode pendekatan penelitian, sumber bahan hukum yang digunakan, tehnik pengumpulan bahan hukum, serta tehnik analisis bahan hukum.

### **BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. DASAR PUTUSAN HAKIM YANG MENOLAK PERMOHONAN KREDITUR DAPATKAH DIBENARKAN BERDASARKAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

Dalam Bab ini Peneliti mengkaji kesesuaian dasar Putusan Hakim yang menolak permohonan kreditur dapatkah dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **B. KONSEKUENSI YURIDIS BAGI PARA PIHAK BILA KUASA MENJUAL DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG**

Dalam Bab ini Peneliti menganalisa konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang.

### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab terakhir ini berisikan kesimpulan yang diambil oleh penulis dari bab-bab sebelumnya yang telah penulis uraikan dan yang ditutup dengan mencoba memberikan saran-saran yang menurut penulis anggap perlu dari kesimpulan yang diuraikan tersebut.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Perjanjian Menurut Ketentuan Undang-Undang**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian ini timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan, yang mana perjanjian itu bersifat konkrit.<sup>21</sup>

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut R. Wiryono Prododikoro "Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian".<sup>22</sup>

R. Subekti merumuskan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu

---

<sup>21</sup> R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1987), hlm. 7.

<sup>22</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm. 49.

saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>23</sup> Beberapa ahli hukum memberikan pandangan bahwa rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut memiliki kelemahan ataupun kurang lengkap.

Abdulkadir Muhammad menganggap isi Pasal 1313 KUHPerdara tersebut diatas memiliki beberapa kelemahan yaitu:<sup>24</sup>

- a. Kata "mengikatkan" dalam rumusan Pasal tersebut hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah "saling mengikatkan diri", sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.
- b. Pengertian "perbuatan" dapat diartikan luas termasuk didalamnya tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata "persetujuan".
- c. Pengertian perjanjian dalam Pasal ini terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

---

<sup>23</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1963), hlm. 1.

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 78.

- d. Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian menjadi: "Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan".<sup>25</sup>

Dari perumusan perjanjian sebagaimana diuraikan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang.
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak.
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- 5) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian.
- 6) Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

## **2. Syarat Sah Perjanjian**

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam Pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis.

---

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 78.

## 2) Kecakapan

Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau sudah menikah, dan tidak berada dalam pengampunan.

## 3) Hal yang tertentu

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya obyek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya obyek perjanjian yang jelas.

## 4) Sebab yang halal.

Mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi Perjanjian, kata halal ini mempunyai arti isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>26</sup>

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian, artinya setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadikan perjanjian itu sah.

### **3. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yang dijadikan dasar untuk membuat suatu perjanjian antara lain, asas kebebasan mengadakan perjanjian, asas konsensualisme, asas kebiasaan, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas

---

<sup>26</sup> Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan dan Makna Pasal 1233 BW sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 67-69.



keseimbangan, asas kepentingan umum, asas moral, asas kepatuhan, asas perlindungan bagi golongan yang lemah, asas sistem terbuka.<sup>27</sup>

Ahmadi Miru mengelompokan asas-asas hukum kontrak, dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

a. Asas Konsensualisme

Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat antara para pihak yang memuat perjanjian, kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian, adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan, dan suatu sebab yang halal dalam suatu perjanjian.

b. Asas Kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari, tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak. Akibat kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Dalam suatu perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat.

Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap

---

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 41.

<sup>28</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 3-7.

beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

d. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

e. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

f. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdata.

Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada "kesusilaan" (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas Kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan mengenai isi perjanjian. Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara mengenai suatu perjanjian tidak hanya mengenai hal-hal yang tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian harus berdasarkan salah satunya pada kepatutan.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUHPerdara yang menguraikan bahwa meskipun tidak dinyatakan secara tegas maka apa yang tidak dinyatakan secara tegas itu tetap dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak.

#### **4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah**

Pasal 1338 KUH Perdata menguraikan Bahwa semua perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, dan persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad

baik.<sup>29</sup> Hal ini berarti bahwa para pihak harus menaati perjanjiannya itu sama dengan ia mentaati undang-undang. Hal ini mengakibatkan apabila terdapat salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah mereka buat tersebut, maka ia dianggap telah melanggar undang-undang. Pihak yang melanggar tersebut dikenai suatu sanksi hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang bersangkutan atau pun telah ditentukan dalam undang-undang.

Menurut undang-undang pihak yang melanggar perjanjian tersebut diharuskan untuk:<sup>30</sup>

- 1) Membayar ganti rugi sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara debitur diwajibkan untuk melakukan Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, apabila debitur dinyatakan lalai, lalai tersebut dapat diartikan bahwan sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.
- 2) Perjanjiannya dapat diputuskan sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara mengenai suatu syarat batalnya perjanjian yang dimintakan pembatalannya pada Ketua Pengadilan Negeri.
- 3) Menanggung risiko sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1237 KUHPerdara. Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan,

---

<sup>29</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm. 27.

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 97.

maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.

- 4) Membayar biaya perkara jika perkara sampai di muka pengadilan (Pasal 181 angka (1) HIR) menguraikan bahwa setiap orang yang berperkara di pengadilan wajib untuk membayara biaya perkara nya tersebut baik secara tanggung renteng maupun sendiri-sendiri.

Pasal 1339 KUHPerdota menyebutkan secara jelas mengatur bahwa perjanjian tidak hanya mengindahkan norma-norma kesusilaan dan kepatutan saja, tetapi juga kebiasaan dengan tanpa mengesampingkan undang-undang.

## **B. Perjanjian Pinjam Meminjam**

Mengenai perjanjian pinjam-meminjam pengaturannya terdapat dalam buku ke III bab XIII KUHPerdota. Pasal 1754 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa;

“Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Ketentuan Pasal 1754 KUHPerdota tersebut menunjukkan bahwa seseorang yang meminjamkan sejumlah uang atau barang tertentu kepada pihak lain, ia akan memberi kembali sejumlah uang yang sama sesuai dengan persetujuan yang disepakati.

Dari pengertian tersebut diatas kiranya dapat dilihat beberapa unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian pinjam meminjam diantaranya :

1. Adanya para pihak

Pihak pertama memberikan prestasi kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang dengan syarat bahwa pihak kedua ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

2. Adanya persetujuan

Dimana pihak pertama dan kedua membuat perjanjian bersama yang menyangkut dengan waktu, kewajiban dan hak-hak masing-masing yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

3. Adanya sejumlah barang tertentu

Barang tersebut dipercayakan dari pihak pertama kepada pihak kedua.

4. Adanya pengembalian Pinjaman

Bahwa pihak kedua akan menyerahkan sejumlah tertentu barang-barang kepada pihak yang pertama.

Perjanjian pinjam meminjam tersebut dapat juga dikatakan perjanjian pinjam pengganti karena objek pinjaman itu hanya terdiri dari benda yang habis dalam pemakaian, tetapi dapat pula berupa uang sedangkan pinjaman habis dalam pemakaian terdiri dari benda yang tidak habis dalam pemakaian pinjam meminjam uang merupakan perjanjian kesensuai dan riil.

Dalam hal ini Mariam Darus Badruzaman berpendapat, bahwa apabila dua pihak telah mufakat mengenai semua unsur dalam perjanjian pinjam meminjam uang maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam uang itu telah terjadi. Yang hanya baru terjadi adalah perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam uang. Apabila uang yang diserahkan kepada pihak

peminjam, lahirlah perjanjian pinjam meminjam uang dalam pengertian undang-undang menurut bab XIII buku ketiga KUHPerdara.<sup>31</sup>

Selanjutnya R. Subekti memberikan pendapat, bahwa pada perjanjian ini barang atau uang yang dipinjamkan itu menjadi milik orang yang menerima pinjaman, penerima pinjam dapat membawa atau mempergunakan barang atau uang tersebut menurut kemauannya, karena sejak uang itu diserahkan kepada kepada peminjam, maka saat itu pula putuslah hubungan hak milik dengan pemiliknya. Karena si peminjam diberi kekuasaan untuk menghabiskan barang atau uang pinjaman, maka sudah setepatnya ia dijadikan pemilik dari uang itu. Sebagai pemilik ia juga memikul segala barang tersebut dalam hal pinjaman uang dan kemerosotan nilai uang.<sup>32</sup>

Pasal 3 Undang-Undang meminjam Uang Tahun 1938. S.1938 No. 523 juga merumuskan pengertian perjanjian perjanjian pinjam meminjam uang :

“Yang dimaksud dengan undang-undang ini dengan meminjam uang adalah setiap perjanjian dengan mana dan bentuk apapun juga, dimaksudkan untuk menyediakan uang dan menyerahkan secara langsung atau tidak langsung kedalam kekuasaan peminjam, dengan kewajiban peminjam untuk melunaskan utangnya sesudah suatu jangka waktu tertentu sekaligus ataupun secara mencicil, yaitu dengan membayar uang yang sama besarnya atau yang lebih besar ataupun dengan menyerahkan benda atau beberapa benda.”

Titik tolak ketentuan perjanjian tersebut adalah mengenai pengertian perjanjian pinjam meminjam uang yang meliputi unsur-unsur prestasi, imbalan prestasi, suatu jangka waktu tertentu dan bunga yang masing-masing diatur dengan undang-undang itu.

Sebagaimana halnya perjanjian pada umumnya perjanjian pinjam meminjam yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi persyaratan yang

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT. Alumni, 1983), hlm. 24.

<sup>32</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Seksi Hukum adat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982), hlm.14.

ditentukan undang-undang. Hal ini sesuai dengan pendapat Abdul Kadir Muhammad yang mengatakan bahwa "Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang syarat-syaratnya telah ditentukan dalam undang-undang sehingga dapat diakui oleh hukum (*Legally Conchide*)".<sup>33</sup>

Perjanjian pinjam meminjam baru dapat dikatakan sah dan meningkat serta mempunyai kekuatan hukum, apabila telah memenuhi unsur sebagaimana yang telah ditegaskan dalam pasal 1320 KUHPerduta. Dalam perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan oleh koperasi terdapat salah satu pihak yaitu koperasi sebagai pemberi pinjaman dan pihak lain yaitu peminjam yaitu penerima pinjaman. Pada saat koperasi memberikan sejumlah pinjaman kepada peminjam maka saat itu pula terjadinya suatu perjanjian pinjam meminjam uang atau suatu transaksi antara koperasi dengan pihak peminjam.

Dalam memberikan pinjaman kepada peminjam, koperasi menetapkan sejumlah bunga yang harus ditanggung oleh peminjam. Bunga pinjaman tersebut telah ditetapkan secara tertulis oleh koperasi dalam suatu surat perjanjian pinjam meminjam uang.

Mengenai pinjaman uang dengan bunga Pasal 1765 KUHPerduta menyebutkan bahwa "diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau lain barang yang telah menghabiskan karena pemakaian". Selanjutnya Pasal 1766 KUHPerduta menegaskan bahwa :

"Siapa yang telah menerima pinjaman dan membayar bunga yang telah tidak diperjanjikan tidak dapat menuntutnya kembali maupun mengurangnya dari jumlah pokok, kecuali apabila bunga yang dibayar itu melebihi bunga menurut undang-undang, dalam hal mana uang yang telah dibayar dikurangkan dari jumlah pokok".

---

<sup>33</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Alumni, 1980), hlm. 88.



Pembayaran bunga telah sudah dibayar tidak diwajibkan sebarang untuk membayarnya seterusnya, tetapi bunga yang telah diperjanjikan harus dibayar sampai ada pengembalian atau penitipan uang pokoknya, biarpun pengembalian atau penitipan ini telah dilakukan setelah atau lewatnya waktu hutangnya dapat ditagih.

Berdasarkan rumusan Pasal 1754 KUHPerdara, perjanjian pinjam-meminjam mensyaratkan barang yang menjadi obyek perjanjian adalah barang yang dapat habis karena pemakaian. Apabila obyek dalam suatu perjanjian adalah barang yang tidak dapat habis karena pemakaian, maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian pinjam-meminjam melainkan jenis perjanjian lainnya sehingga menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula dari perjanjian pinjam-meminjam.

Akibat Hukum dari Perjanjian Pinjam Meminjam adalah:

- a. Perjanjian pinjam-meminjam menyebabkan terjadinya perpindahan hak atas kepemilikan dari barang yang menjadi obyek perjanjian. Hal tersebut menyebabkan 'pihak meminjam' memiliki kekuasaan penuh atas barang obyek perjanjian dan menimbulkan konsekuensi baginya bahwa apabila barang obyek perjanjian tersebut rusak atau musnah ketika barang tersebut telah berada pada kekuasaannya, maka segala kerusakan dan musnahnya barang obyek perjanjian tersebut menjadi tanggungannya (Pasal 1755 KUHPerdara).
- b. Pihak yang meminjamkan bertanggungjawab terhadap cacat-cacat yang terdapat pada barang obyek perjanjian yang diketahuinya telah ada sebelum penyerahan barang terjadi. Dalam keadaan tersebut, pihak yang meminjamkan berkewajiban untuk mengganti barang obyek perjanjian

yang cacad tersebut dengan barang yang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan (Pasal 1762 KUHPerdara).

- c. Dalam hal obyek perjanjiannya adalah uang, maka pihak peminjam hanya berkewajiban mengembalikan uang atas jumlah yang disebutkan dalam perjanjian (Pasal 1756 KUHPerdara).
- d. Jika terjadi kenaikan atau penurunan/kemunduran terhadap nilai mata uang yang menjadi obyek perjanjian, maka kewajiban dari pihak peminjam adalah sebesar nilai mata uang yang bersangkutan pada saat pelunasan (pasal 1756 KUHPerdara), kecuali telah ditegaskan pada perjanjian bahwa pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dipinjamnya dengan menggunakan mata uang yang sama (pasal 1757 KUHPerdara).
- e. Apabila obyek perjanjian adalah barang yang berupa emas, perak atau barang-barang perdagangan lainnya, maka pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan barang sesuai dengan jenis, jumlah dan mutu yang sama dengan apa yang telah dipinjamnya tanpa mengindahkan naik atau turunnya harga dari barang yang bersangkutan (pasal 1758 KUHPerdara).
- f. Pihak yang meminjamkan tidak boleh meminta barang yang telah dipinjamkannya sebelum lewat jangka waktu pengembalian sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian. (Pasal 1759 KUHPerdara).
- g. Pihak Peminjam berkewajiban untuk mengembalikan barang pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang telah ditentukan. Jika pihak peminjam tidak mampu memenuhi kewajibannya tersebut, maka pihak peminjam berkewajiban untuk membayar harga barang yang telah dipinjamnya tersebut sesuai dengan harga pada waktu

dan tempat pengembalian sesuai dengan perjanjian (Pasal 1763-1764 KUHPerdara).

- h. Pihak Peminjam berkewajiban untuk membayar bunga apabila bunga tersebut diperjanjikan (Pasal 1766 KUHPerdara).

## C. Hukum Jaminan

### 1. Pengertian Hukum Jaminan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu *Zekerheid/cautie*. *Zekerheid/cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, di samping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Di dalam seminar Badan Hukum Pembinaan Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah "menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda. Bahkan hukum jaminan adalah merupakan bagian dari hukum benda."<sup>34</sup>

Jaminan menurut Hartono Hadisoeparto adalah "sesuatu yang diberikan kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan". Menurut M. Bahsan, jaminan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui

---

<sup>34</sup> Muhamad Djumhana, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1990), hlm. 233.

suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit/pembiayaan) oleh debitur dengan kreditur.<sup>35</sup>

Menurut H. Salim HS, bahwa hukum jaminan adalah "Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit<sup>36</sup> bahwa Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini adalah :

1) Adanya kaidah hukum.

Kaidah hukum dalam bidang jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi. Kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

2) Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi Jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit, orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Badan hokum adalah lembaga yang memberikan

---

<sup>35</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007), hlm. 32.

<sup>36</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004) hlm. 6.

fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3) Adanya jaminan.

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan immateriil. Jaminan materiil, merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil, merupakan jaminan non kebendaan.

4) Adanya fasilitas kredit.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit, merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank dapat memberikan kredit padanya.

## **2. Obyek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan**

Apabila kita mengacu pada definisi yang dipaparkan di atas, maka kita dapat menelaah objek dan ruang lingkup kajian hukum jaminan, Objek kajian dari hukum jaminan dibagi menjadi 2 macam, yaitu objek materiil dan objek formal. Objek materiil, yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek formal, yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek formal hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan

atau lembaga keuangan non bank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.

Bahwa ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Termasuk dalam jaminan benda bergerak, meliputi: gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak, meliputi hak tanggungan, fidusia (khususnya untuk rumah susun), hipotek, kapal laut dan pesawat udara. Jaminan perorangan meliputi: *borg*, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.

### 3. Pengolongan Jaminan

Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan ditentukan bahwa "Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan kebendaan, maka jaminan dikelompokkan menjadi:

#### 1) Jaminan perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan perorangan/*borgtocht* merupakan suatu pernyataan tertulis bahwa apabila debitur sampai waktu dan jumlah tertentu tidak dapat melunasi utangnya kepada kreditur, maka pihak penjamin yang akan membayar atau orang yang memberikan jaminan perorangan tersebut yang harus membayarnya, yang termasuk golongan jaminan perorangan adalah:

- a. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih.
- b. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng.

c. Perjanjian garansi.

2) Jaminan kebendaan (*zakelijk*)

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam yaitu:

- a. Gadai (*pand*), yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUHPerdara.
- b. Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara.
- c. *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937 Nomor 190.
- d. Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996.
- e. Jaminan fidusia,sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

Dari pengolongan tersebut maka dapat disimpulkan jaminan kebendaan berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban debitur. Jaminan kebendaan dapat dikelompokkan menjadi :

1) Jaminan yang sifatnya materiil atau berwujud yang terdiri dari:

a. Jaminan barang-barang bergerak atau gadai yaitu hak kreditur atas barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh yang berhak untuk mengambil pelunasan suatu hutang dari hasil penjualan barang tersebut. Contoh : logam mulia, perhiasan dan lain-lain.

b. Jaminan barang yang tidak bergerak

Biasanya lebih dikenal sebagai hipotik/*credietverband* yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan. Benda yang dapat

dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

- 2) Fiducia atau yang dikenal dengan FEO (*Fiducia Eigendom Overdracht*) yaitu suatu bentuk ikatan jaminan dimana benda bergerak diserahkan kembali penguasaannya kepada penerima kredit dengan kepercayaan untuk digunakan meneruskan usahanya. Contoh : stok barang dagangan, inventaris kantor.
  - 3) Jaminan yang sifatnya immateriil atau tidak berwujud seperti hak tagih, hak cipta, asuransi dan lain-lain. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri "kebendaan", dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Jaminan perorangan, tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.
- Kedelapan jenis jaminan diatas, maka yang masih berlaku adalah:
- a. Gadai.
  - b. Hak tanggungan.
  - c. Jaminan fidusia.
  - d. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara.
  - e. Borg.
  - f. Tanggung-menanggung.
  - g. Perjanjian garansi.



#### D. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hukum

Dalam kamus bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pasal 1 angka (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan ialah:

“jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) 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”.

Dari pengertian hak tanggungan di atas dapat dilihat bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam hak tanggungan ialah:<sup>37</sup>

- 1) Hak jaminan atas tanah ialah hak pengusaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah secara khusus juga ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.
- 2) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- 3) Untuk pelunasan hutang tertentu.

---

<sup>37</sup> H. Salim, *Hukum jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm. 95 – 98.

Pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, biasanya disebut *droit de preference*.

Keistimewaan ini tegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 angka

(1) UUHT, yang berbunyi :

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

Hak istimewa tersebut tidak dimiliki oleh kreditur yang bukan pemegang hak tanggungan.

### **1. Obyek dan Subyek Hukum Hak Tanggungan**

Menurut UUPA Hak tanggungan itu dapat dibebankan di atas tanah hak milik (Pasal 25) Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA. Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Hal tersebut terwujudlah suatu hukum jaminan nasional, seperti yang diamanatkan di dalam Pasal 51 UUPA tersebut.

Berdasarkan UUHT, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT tersebut, di jelaskan

bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan
- e. Hak-Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanan harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sementara itu, dalam Hak Tanggungan juga terdapat subyek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian Pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan Obyek Hak Tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan.
- 3) Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan oleh Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subyek hukum Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan, Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu di lakukan
- 2) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

## **2. Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan**

Hak tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang di bebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Terhadap jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima hak tanggungan atau kredit, karena dapat memberikan keamanan bagi penerima jaminan atau bank baik dari segi hukum maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya mengikat terus.

Penerimaan Hak Tanggungan sebagai agunan yang diterima atau dipegang oleh kreditur atau bank tentunya mempunyai tujuan untuk

menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitur cidera janji. Tujuan hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Apabila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan disita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan.

Tujuan Hak tanggungan Menurut KUHPerduta. Menurut Pasal 1131 KUHPerduta, "segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya". Berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerduta tersebut, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan itu.

Permasalahan yang timbul apabila terdapat beberapa kreditur dan ternyata debitur cidera janji terhadap salah satu kreditur atau beberapa kreditur itu, atau debitur jatuh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi. masing-masing kreditur merasa mempunyai hak terhadap harta kekayaan debitur itu sebagai jaminan piutangnya masing-masing. Menurut ketentuan Pasal 1132 KUHPerduta, harta kekayaan debitur itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberi utang kepada debitur yang bersangkutan dan hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur itu dibagi kepada

semua krediturnya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing. Menurut Pasal 1133 KUHPerdara tersebut, hak untuk di dahulukan bagi seorang kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain timbul dari hak istimewa, Gadai dan Hipotik. Urutan dari hak yang di dahulukan yang timbul dari ketiga hak yang di sebut dalam Pasal 1133 KUHPerdara tersebut, menurut Pasal 1134 KUHPerdara, Gadai dan hipotik lebih tinggi dari pada hak istimewa, kecuali dalam hal- hal yang oleh undang undang ditentukan sebaliknya.

Dari ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara tersebut jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1133 KUHPerdara dan Pasal 1134 KUHPerdara, maka para kreditur yang tidak mempunyai kedudukan yang sama sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1132 KUHPerdara. Hak mereka untuk memperoleh dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, dalam hal debitur cidera janji, adalah berimbang secara proporsional menurut besarnya masing- masing piutang mereka. Pembagian menurut keseimbangan itu mendapat penegasan kembali dalam Pasal 1136 KUHPerdara.

Dalam hal-hal tertentu adakalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur. Apabila debitur cidera janji, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1132 dan Pasal 1136 KUHPerdara. Kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya, Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain yang mungkin muncul kemudian hari. Makin banyak kreditur dari debitur yang

bersangkutan, maka makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitur menjadi dalam keadaan *insolven* (tidak mampu membayar hutang-utangnya).

Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang, seperti Hipotik dan Gadai, adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Tujuan dari eksistensi Hak Tanggungan yang di atur oleh Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah kreditur-kreditur yang tidak mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain, disebut kreditur *konkurent*. Kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain, disebut kreditur *preferen*. Tujuan dari Hak Tanggungan yang bersifat kebendaan adalah memberikan hak verbal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditur. Terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Jaminan yang bersifat perorangan adalah memberikan hak verbal kepada kreditur terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

Jaminan Hak tanggungan yang bersifat kebendaan adalah dapat di pertahankan (dimintakan pemenuhan) terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun pada hak yang khusus. Terhadap para kreditur dan pihak lawannya. Hak tersebut selalu mengikuti bendanya dalam arti bahwa yang mengikuti bendanya itu tidak hanya haknya tetapi juga kewenangan untuk menjual bendanya dan hak melakukan eksekusi.

### 3. Tata Cara Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Tuhan Yang Maha Esa" yang tercantum dalam Hak Tanggungan yang merupakan *title eksekutorial* yang sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Salah satu cara ini merupakan suatu upaya bagi Pemegang Hak Tanggungan Kreditur Tanpa persetujuan dari pihak Debitur Maupun atas persetujuan Dari pihak Debitur dapat mengeksekusi jaminan untuk memperoleh kembali piutangnya. Manakala debitur melakukan wanprestasi. Untuk itu Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang di berikan oleh pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur wanprestasi atau cidera janji kreditur dalam hal ini sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum menurut tata cara yang di tentukan menurut peraturan perundang-undangan dan berhak untuk mengambil pelunasan piutang nya yang dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.



UUHT menguraikan ada beberapa cara eksekusi Hak Tanggungan antara lain:

- 1) Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pelelangan Umum (Pasal 6 UUHT) hak pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan Pemegang Hak Tanggungan Kepada Debitur. Apabila debitur cidera janji, maka tanah (hak atas tanah) yang di bebani dengan hak tanggungan itu berhak untuk di jual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.
- 2) Eksekusi Hak Tanggungan harus melalui pelelangan umum. Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka Undang- Undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai yang di tentukan oleh Pasal 20 angka (1) UUHT. Dalam Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitur cidera janji, dalam hal ini Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua

Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan tersebut. Pemegang Hak Tanggungan Pertama tersebut cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pelelangan Umum (KKPU) dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan yang telah di jadikan jaminan oleh debitur oleh karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut merupakan kewenangan yang di berikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

- 3) Eksekusi hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan di mungkinkan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atas dasar kesepakatan antara pemegang Hak Tanggungan. Jika demikian itu, akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, sesuai yang di tentukan dalam Pasal 20 angka (2) UUHT. Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, sering terjadi karena sulit bagi Bank untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah atau debitur untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut, melalui penjualan di bawah tangan. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan Bank lebih baik

agunan itu dijual di bawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup untuk melunasi semua hutang-hutangnya. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan dari nasabah atau kreditur tersebut dapat terjadi karena nasabah atau debitur yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh Bank, atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar Bank kelak setelah kredit yang diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, itu maka bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan. Dicantumkannya secara tegas dalam Pasal 20 angka (2) UUHT bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal penjualan dilakukan di bawah tangan, harga seyogyanya tidak ditetapkan sendiri oleh bank, tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independen, atau sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik. Bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah atau debitur.

## E. Kuasa

### 1. Kuasa Menurut Ketentuan Undang-Undang

Di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu-lintas hukum adalah lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke tegenwoordiging*). Pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri. Akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena ia dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain.

Pasal 1792 KUHPerdato memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelesaikan suatu urusan, Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdato merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Pasal 1338 angka (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi dari persetujuan itu. Kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 3.

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.<sup>39</sup>

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu.<sup>40</sup>

## 2. Jenis-Jenis Kuasa

Dalam Pasal 1795 KUHPerdara, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa:

### a. Surat Kuasa Umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan. Pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk

---

<sup>39</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jakarta: Citra Aditya, 2008), hlm. 69.

<sup>40</sup> Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, (Bandung, Ikatan Notaris Indonesia, 1990), hlm. 472.

perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUH Perdata, perlu mendapat perhatian, bahwa perkataan "umum" dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan "umum" dalam Pasal 1796 KUH Perdata, Perkataan "umum" dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, Perkataan "umum" dalam Pasal 1796 adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda, walaupun perkataan "umum" dalam Pasal 1793 KUH Perdata mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (*hoogat persoonlijk*), seperti misalnya pembuatan surat wasiat.

b. Surat Kuasa Khusus

Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, sebagai contoh, untuk mengalihkan hak barang bergerak atau tidak bergerak, meletakkan Hipotek, melakukan suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.

Kuasa untuk menyelesaikan atau membela suatu perkara dimuka Pengadilan, menurut Pasal 123 H.I.R, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis.<sup>41</sup> Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut atau mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu.

Di dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, sebagai contoh dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya. Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititikberatkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan

---

<sup>41</sup> Djaja. S. Meliala, *Op.Cit*, hlm. 4.

atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 *Rechtsregl Buitongew*, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang dilegalisir.

Menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43 diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu. Terdapat berbagai Pasal dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 334 KUHPerdara tentang kuasa untuk mewakili seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya. Pasal 1683 KUHPerdara tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik.

Pasal 1925 KUHPerdara menguraikan tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

### **3. Hak dan Kewajiban Di Dalam Kuasa**

Hak pemberi kuasa diatur dalam Pasal-Pasal 1799 KUHPerdara yaitu Pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang yang dengannya penerima kuasa telah melakukan perbuatan hukum dalam kedudukannya dan pula dapat mengajukan tuntutan kepadanya untuk



memenuhi persetujuan yang telah dibuat, yang mana kewajiban pemberi kuasa diatur dalam:

- 1) Pasal 1807 KUHPerdara Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya, ia tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau diam-diam.
- 2) Pasal 1808 KUHPerdara Pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula membayar upahnya bila tentang hal ini telah diadakan perjanjian. Jika penerima kuasa tidak melakukan suatu kelalaian, maka pemberi kuasa tidak dapat menghindarkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot dan biaya serta membayar upah tersebut di atas, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam urusannya itu.
- 3) Pasal 1809 KUHPerdara begitu pula pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya asal dalam hal itu penerima kuasa tidak bertindak kurang hati-hati.
- 4) Pasal 1810 KUHPerdara Pemberi kuasa harus membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung mulai hari dikeluarkannya persekot itu.
- 5) Pasal 1812 KUHPerdara Penerima kuasa berhak untuk menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada di tangannya hingga

kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemberian kuasa.

Hak penerima kuasa diatur dalam Pasal 1807 bahwa pemberi kuasa wajib menerima perikatan-perikatan yang dibuat oleh pemberi kuasa, Pasal 1808 KUHPerdara penerima kuasa wajib menerima upah dari si pemberi kuasa, Pasal 1810 KUHPerdara penerima kuasa wajib menerima uang persekot terhitung mulai hari dikelurkannya kuasa tersebut Pasal 1812 KUHPerdara, bahwa Penerima kuasa berhak menahan apa yang berada di tangannya hingga kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemberian kuasa, sedangkan kewajiban penerima kuasa diatur dalam:

- a. Pasal 1800 KUHPerdara Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.
- b. Pasal 1801 KUHPerdara Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya Akan tetapi tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggung jawab yang diminta dari orang yang menerima kuasa dengan mendapatkan upah.
- c. Pasal 1802 KUHPerdara Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan

kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa.

d. Pasal 1803 KUHPerdata Penerima kuasa bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:

- 1) Bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
- 2) Bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.
- 3) Pasal 1805 KUHPerdata Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri terhitung dari saat ia mulai memakai uang itu, begitu pula bunga atas uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan terhitung dari saat ia dinyatakan lalai melakukan kuasa.
- 4) Pasal 1806 KUHPerdata Penerima kuasa yang telah memberitahukan secara sah hal kuasanya kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi diluar batas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi mengikatkan diri untuk itu.

#### 4. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa

Guse Prayudi menyebutkan bahwa pemberian suatu kuasa akan berakhir apabila:

- 1) Atas kehendak pemberi kuasa.
- 2) Atas permintaan penerima kuasa.
- 3) Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan.
- 4) Salah satu pihak meninggal dunia.
- 5) Salah satu pihak berada dibawah pengampuan (*curatele*).
- 6) Salah satu pihak dalam keadaan pailit.
- 7) Atas keputusan Pengadilan.<sup>42</sup>

Menurut KUHPerdato bahwa berakhirnya suatu pemberian kuasa diatur dalam:

- 1) Pasal 1813 KUHPerdato Pemberian kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.
- 2) Pasal 1814 KUHPerdato Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu.
- 3) Pasal 1815 KUHPerdato Penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa karena tidak mengetahui penarikan kuasa itu, hal ini tidak

---

<sup>42</sup> Guse Prayudi, *Op.Cit*, hlm. 53.

mengurangi tuntutan hukum dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.

- 4) Pasal 1816 KUHPerdata Pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa penerima kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya pengangkatan itu kepada orang yang disebut belakangan.
- 5) Pasal 1817 KUHPerdata pemegang kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa. Akan tetapi bila pemberitahuan penghentian ini, baik karena ia tidak mengindahkan waktu maupun karena sesuatu hal lain akibat kesalahan pemegang kuasa sendiri, membawa kerugian bagi pemberi kuasa, maka pemberi kuasa ini harus diberikan ganti rugi oleh pemegang kuasa itu kecuali bila pemegang kuasa itu tak mampu untuk meneruskan kuasanya tanpa mendatangkan kerugian yang berarti bagi dirinya sendiri.
- 6) Pasal 1818 KUHPerdata Jika pemegang kuasa tidak tahu tentang meninggalnya pemberi kuasa atau tentang suatu sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa itu, maka perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu itu adalah sah. Dalam hal demikian segala perikatan yang dilakukan oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik, harus dipenuhi terhadapnya.
- 7) Pasal 1819 KUHPerdata Bila pemegang kuasa meninggal dunia, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada pemberi kuasa jika mereka tahu pemberian kuasa itu, dan sementara itu

mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan pemberi kuasa, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>43</sup>

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *juridis normatif*, dengan pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan yang bertitik tolak pada analisis terhadap Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

#### **2. Pendekatan Penelitian**

Peneliti dalam melakukan penelitian ini didasari pada 2 (dua) pendekatan yaitu:

##### **a. Pendekatan Perundang-undang (*statute approach*)**

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi berkaitan dengan isu hukum yang diangkat bagi keperluan

---

<sup>43</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2007), hlm. 6.

praktis maupun akademis.<sup>44</sup> Peneliti melakukan analisa dengan menelaah undang–undang dan peraturan yang terkait seperti Pasal 1, dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terkait larangan PPAT untuk membuat akta atas dasar kuasa mutlak dan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, 1320, 1338, 1754, 1792, yang terkait tentang dasar perjanjian, perjanjian pinjam meminjam, dan pemberian kuasa.

#### **b. Pendekatan Kasus (Case Approach)**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah rasio decidendi atau reasoning yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.<sup>45</sup> Peneliti menganalisa alasan-alasan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutuskan Perkara Nomor 388 PK/Pdt/2014.

---

<sup>44</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-11, (Jakarta, Kencana, 2011), hlm. 93.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 94.



### 3. Sumber Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif).<sup>46</sup> Berbagai Peraturan Perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini yakni;
- 1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Pasal 1, Pasal 20).
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek, Staatsblad 1847 No. 23) Pasal 1313, 1320, 1338, 1754, 1792.
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 32 ayat 2).
  - 4) Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
  - 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 388 PK/Pdt/2014.
- b. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi.<sup>47</sup> Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku yang berkaitan dengan perikatan, perjanjian hutang piutang, hukum jaminan kebendaan, dan kewenangan notaris yang juga menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia dan indeks kumulatif. Dalam hal ini penulis menggunakan kamus besar Bahasa Indonesia.

---

<sup>46</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 47.

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 54.

#### 4. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian *library research* adalah teknik dokumenter, yaitu dikumpulkan dari telaah arsip atau studi pustaka seperti, buku-buku, makalah, artikel, majalah, jurnal, koran atau karya para pakar. Selain itu, wawancara juga merupakan salah satu dari teknik pengumpulan bahan hukum yang menunjang teknik dokumenter dalam penelitian ini serta berfungsi untuk memperoleh bahan hukum yang mendukung penelitian ini jika diperlukan.

#### 5. Tehnik Analisis Bahan Hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki yang mengutip pendapat Philipus M. Hadjon memaparkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Akan tetapi di dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.<sup>48</sup> Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

Analisis dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 388 PK/Pdt/2014.

---

<sup>48</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Opcit*, hlm. 47.

Kemudian menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, selanjutnya dilakukan analisis terhadap kasus terkait dan peraturan perundang-undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut. Dalam penelitian hukum ini peraturan perundang-undangan yang penulis inventarisasi terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Pasal 1, Pasal 20).
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek, Staatsblad 1847 No. 23) (Pasal 1313, 1320, 1338, 1754, 1792).
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 32 ayat 2).
- 4) Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Penafsiran terhadap undang-undang yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Penafsiran Gramatikal

Penafsiran gramatikal adalah menafsirkan undang-undang menurut arti perkataan (istilah). Antara bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang erat sekali. Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat undang-undang untuk menyatakan kehendaknya, tetapi ada kalanya pembuat undang-undang tidak dapat merangkai kata-kata yang tepat. Oleh karena itu, Penulis wajib mencari kata yang

dimaksud yang lazim dipakai sehari-hari, dan juga dapat menggunakan kamus bahasa atau meminta penjelasan langsung dari ahli bahasa.

b. Penafsiran Sistematis

Penafsiran sistematis adalah menafsirkan undang-undang dengan jalan menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan atau dengan undang-undang lain. Terjadinya suatu undang-undang selalu berkaitan dengan peraturan perundang-undangan lain, dan tidak ada undang-undang yang berdiri sendiri lepas sama sekali dari keseluruhan sistem perundang-undangan. Setiap undang-undang merupakan bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan. Selanjutnya bahan hukum tersebut dicatat secara sistematis dan konsisten, sehingga bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dapat ditulis dengan penatalaksananya secara kritis, logis, dan sistematis, sehingga nantinya dapat mengungkap suatu norma dari suatu permasalahan.

**BAB IV**  
**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. DASAR PUTUSAN HAKIM YANG MENOLAK PERMOHONAN KREDITUR  
DAPATKAH DIBENARKAN BERDASARKAN PERATURAN  
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

**1. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Semarang dengan Putusan Nomor:  
09/Pdt.G/2010/PN.SP.**

- a. Bahwa Majelis Hakim pada tanggal 8 November 2010 telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, karena ada perbedaan batas sebelah timur yang ditunjukkan oleh Penggugat maupun Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat, oleh karena tanah telah bersertifikat (vide bukti P.2 dan T.1.1) dengan tanda batas yang sudah jelas maka batas-batas tersebutlah yang dipakai.
- b. Bahwa mengenai subyek/persona yang tidak lengkap, Majelis berpendapat bahwa kewenangan atau hak sepenuhnya dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang dijadikan subyek gugatan (jadi tergugat) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo Putusan No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997 yang menyatakan "Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat", karena hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara perdata bahwa hanya

penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya.

- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah memenuhi formalitas suatu surat gugatan.
- d. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ditolak oleh para Tergugat, maka pihak Penggugat harus dibebani kewajiban pembuktian (vide pasal 1865 KUHPerdara jo Pasal 283 RBg).
- e. Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA nomor: 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973).
- f. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P.I, P.II ,P.III, P.IV dan tiga orang saksi serta untuk membatah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II mengajukan bukti surat bertanda T.I.1, sampai dengan T.I.11 dan T.II.1 serta dua orang saksi dalam perkara ini.
- g. Bahwa berdasarkan posita gugatan penggugat pada point 2 dan 3 serta jawaban dari Tergugat dalam pokok perkara pada point 3 dan 4, serta adanya bukti T.I.10 berupa foto copy kwitansi pembayaran sewa, bukti T.I.3 berupa foto copy Surat Kuasa Menjual, bukti T.I.2 berupa foto copy Akta Jual Beli No. 06/2002, bukti T.I.4, bukti T.I.5 dan bukti PIV berupa foto copy Surat Kesepakatan serta keterangan para saksi I Made Dana, I Nyoman Cintra, I Ketut Weca maka

diperoleh fakta hukum bahwa awal mula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berawal dari sewa menyewa terhadap tanah sengketa, akan tetapi berlanjut menjadi hutang piutang yaitu Penggugat berhutang sejumlah Rp. 84.457.520,00 kepada Tergugat sebagai mana juga tercantum dengan jelas bukti P.IV dan oleh karena Penggugat tidak bisa mengembalikan hutang tersebut kepada Tergugat I maka Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat I melalui Surat Kuasanya kepada Tergugat II sehingga tanah sengketa telah beralih ke Tergugat I dan oleh karena Penggugat merasa keberatan akan peralihan hak tersebut sehingga timbul kesepakatan berupa Penggugat dapat membeli kembali tanah sengketa dari Tergugat I senilai Rp.110.830.000,-.

- h. Bahwa memperhatikan hal tersebut diatas dan fakta hukum di persidangan dimana satu pihak telah adanya sewa menyewa yang sedang berjalan, sangatlah aneh apabila disatu pihak tanah sengketa dalam keadaan perjanjian sewa, melakukan jual beli tanpa terlebih dahulu membatalkan perjanjian sewa tersebut, akan tetapi Tergugat I telah melakukan jual beli terhadap tanah sengketa yang disewanya melalui kuasanya yaitu Tergugat II yang berdasarkan keterangan saksi I Nyoman Cintra adalah orang kepercayaan atau teman dekat dari Tergugat I, dan terlihat jelas adanya prosedur yang tidak benar dan itikad tidak baik dari Tergugat I dihadapan Pejabat berwenang Notaris/ PPAT padahal terhadap sewa menyewa dan hutang piutang sudah langsung dengan penggugat kenapa jual beli tanah dilakukan dengan Tergugat II sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa

adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dengan bersengkokol dengan Tergugat II, untuk memiliki tanah sengketa.

- i. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dikaitkan dengan bukti P.3,T.I.4 dan T.I.5 berupa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk membeli kembali tanah sengketa maka, dapat ditarik benang merah, kalau surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat oleh karena adanya sebab yang lain oleh karena tidak ada satu saksipun dan bukti yang bisa membuktikan adanya penyerahan uang kepada Penggugat sebagai akibat dari surat kuasa menjual tersebut sehingga tergambar jelas bahwa adanya unsure keterpaksaan dari Penggugat untuk membuat surat kuasa menjual tersebut.
- j. Bahwa adanya penyalahgunaan keadaan (misbruikb van omstansigheden) dalam posisi yang kuat dan keadaan yang menguntungkan sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah merupakan perbuatan tidak patut dan tercela, maka sudah sepatutnya surat kuasa menjual yang diajukan oleh Tergugat I (vide bukti T.I.3) dan Tergugat II (vide bukti T.II.1) bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- k. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis akan menghubungkan dengan ketentuan perundang-undangan mengenai kebebasan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian Kuasa Mutlak. Tetapi penegakkan asas kebebasan berkontrak termasuk, perjanjian pemberian kuasa, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.



- l. Bahwa pemberian kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat II (vide bukti T.I.3, T.II.1) merupakan bentuk kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh Penggugat dan si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud bertentangan dengan Instruksi Mendagri No.14/1982.
- m. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, transaksi jual beli tanah yang didasari oleh kuasa menjual yang dilakukan oleh Penggugat jelas melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga surat kuasa menjual tersebut telah melanggar ketertiban umum dengan demikian Jual Beli yang terjadi antara Tergugat II dan Tergugat I dengan didasari surat kuasa menjual dari Penggugat bertentangan dengan Pasal 1320 ke 4 KUHPerdara yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- n. Bahwa Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat I yang didasari oleh surat kuasa menjual adalah batal demi hukum maka dengan sendirinya segala perbuatan hukum berupa penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I dinyatakan tidak mengikat secara hukum .
- o. Bahwa dengan batalnya Jual Beli maka tanah sengketa adalah milik sah dari Penggugat dan menurut Majelis Hakim hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat sehingga dengan demikian petitum poin dapat dikabulkan.
- p. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan dan atas dasar keadilan bagi kedua belah pihak maka Majelis akan memperhitungkan jumlah

hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- sehingga dengan demikian petitum poin 3 dapat dikabulkan.

**AMAR PUTUSAN:**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- 2) Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- (seratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah).
- 3) Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara Penggugat dan Tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum.
- 4) Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan atas Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
- 5) Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped atas nama Tergugat I (Eddy Hartono) adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
- 6) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped.
- 7) Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dan sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi).

- 8) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp.596.000,- (lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng.
- 9) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

**2. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor: 62/PDT/2011/PT.Dps.**

- a. Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/ Para Pembanding tersebut diatas.
- b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No.09/Pdt.G/2010/PN.SP. tanggal 22 Desember 2010, dengan perbaikan amar putusan dalam pokok perkara pada angka 6 dan 7.

**AMAR PUTUSAN:**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- 2) Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- (seratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah).
- 3) Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara Penggugat dan Tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum.
- 4) Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan

atas Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.

- 5) Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped atas nama Tergugat I (Eddy Hartono) adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
- 6) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa.
- 7) Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi).
- 8) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu).
- 9) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

### **3. Alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat I/Kreditur) dan (Tergugat II/Penerima Kuasa)**

- a. Bahwa Judex facti jelas-jelas telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yaitu tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa; bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut, apabila gugatan tidak menyebutkan mengenai batas-batas tanah/obyek sengketa maka, menyebabkan gugatan a quo adalah menjadi tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan a quo adalah nyata-nyata telah tidak

menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah/obyek sengketa, bahkan di dalam pemeriksaan setempatpun yang dilakukan oleh Majelis Hakim Judex Facti, ditemukan fakta terdapat perbedaan yang riil mengenai batas-batas tanah sengketa antara yang tercantum di dalam sertifikat hak milik tanah sengketa dengan hasil pemeriksaan setempat. Dan fakta tersebut menunjukkan dengan jelas Majelis Hakim Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku. Oleh karena itu sesuai dengan hukum yang berlaku, maka seharusnya gugatan a quo adalah tidak dapat diterima.

- b. Bahwa Judex facti jelas-jelas telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, yaitu Gugatan Mengandung Cacat Plurium Litis Consortium; didalam gugatan, Penggugat jelas-jelas kurang atau tidak cukup lengkap menarik para pihak dalam perkara, yaitu Notaris Putu Puspajana, SH, dan BPN Kabupaten Klungkung, sebab kedua pihak tersebut adalah pembuat produk hukum yang ikut ditarik dan dimintakan pembatalan didalam gugatan.
- c. Bahwa Judex facti salah menerapkan hukum, khususnya mengenai fungsi dan kewenangan Pengadilan Tinggi (Pengadilan Tingkat Banding) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 1986: bahwa dalam pertimbangan putusan Judex Facti halaman &, alinea ke 3 ditegaskan; "Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilan Tinggi berpendapat tidak ada hal baru yang disampaikan dalam memori banding Tergugat I/Pembanding tersebut dan hanya merupakan pengulang dari jawab menjawab yang

kesemuanya sudah cukup dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama.

- d. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti nyata-nyata telah melanggar ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, menegaskan: "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".
- e. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang ada dan terungkap dipersidangan, pemohon kasasi, dahulu Tergugat I/Pembanding I adalah sejak tanggal 29 Januari 2002, adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kedudukan mengikat secara hukum (vide putusan angka 5).
- f. Bahwa apabila mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tersebut, maka tindakan Majelis Hakim Judex Facti tersebut (vide putusan angka 5) adalah nyata dan jelas bertentangan, sebab dalam PP tersebut telah ditentukan batas waktu untuk mengajukan keberatan/tuntutan. Aturan tersebut (waktu 5 tahun) adalah sifatnya limitatif/ terbatas waktunya, dan tidak dapat

ditoleransi lagi. Artinya apabila tuntutan tersebut diajukan melewati jangka waktu 5 tahun, maka demi hukum harus ditolak.

- g. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 7-8 telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 03 tahun 1974, tanggal 23 November 1974, sebab tanpa memberikan dasar-dasar atau alasan hukum (*motiveringsplicht*) yang jelas;
- h. Bahwa mengenai putusan Pengadilan tingkat pertama, kalau surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat oleh karena adanya sebab hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat dan bukan oleh sebab yang lain karena tidak ada satu orang saksi dan bukti yang bisa membuktikan adanya penyerahan uang kepada penggugat; bahwa pertimbangan *Judex Facti* diatas adalah nyata dan jelas merupakan pertimbangan hukum yang sukar dimengerti, yang dapat dipandang sebagai kelalaian dalam beracara. Sebab dengan tegas didalam akta jual beli tersebut sebagai bukti pembayaran yang sah.
- i. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* nyata-nyata telah melanggar ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara ayat 1 atau Pasal 301 RBG ayat 1, mengenai kekuatan pembuktian surat; sesuai fakta dipersidangan, bukti bertanda P-1 s/d P-4 adalah tidak ada aslinya, hanya berupa foto copy dari foto copy. Akan tetapi fakta tersebut oleh Majelis Hakim tetap dijadikan bukti sebagai bukti yang sah dan mengikat (vide putusan halaman 70. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara ayat 1 atau Pasal 301 Rbg ayat 1 yang

berbunyi "Kekuatan pembuktian sesuatu bukti tulisan pada akta aslinya".

- j. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti telah salah memahami esensi substansi dan makna Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 mengenai kuasa mutlak; surat kuasa menjual yang diberikan oleh termohon kasasi (penggugat) kepada pemohon kasasi (tergugat), tanggal 28 Desember 2001, bukanlah surat kuasa mutlak. Surat kuasa menjual tersebut telah sesuai ketentuan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, juga didalamnya tidak ada klausul yang menyingkirkan ketentuan pasal 1813 KUHPerdara. Yang mana inti surat kuasa menjual tersebut berisi: Penerima kuasa hanya diberikan kuasa untuk menjual dan menyerahkan tanah sengketa saja, sehingga secara substantiv, surat kuasa menjual tersebut tidak ada melanggar ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang menegaskan "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan ketentuan kesusilaan baik atau ketertiban umum".
- k. Bahwa sertifikat hak milik itu merupakan produk keputusan Pejabat TUN, maka apabila timbul sengketa/permasalahan atas produk a quo (sertifikat hak milik), maka menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, memutuskan, dan menyelesaikannya, bukan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri/Tinggi).



**4. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim di Tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor: 990 K/Pdt/2012.**

- a. Bahwa alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tidak salah dalam menerapkan hukum.
- b. Bahwa alasan kasasi ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan yang tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dalam Pasal 30 UU No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No.3 tahun 2009.
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka kasasi yang diajukan Eddy Hartono dan kawan harus ditolak.

**AMAR PUTUSAN:**

- 1) Menolak permohonan kasasi dari Eddy Hartono (Kreditur) dan Pan Suar (Penerima Kuasa).

- 2) Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

**5. Alasan permohonan Peninjauan Kembali dengan ditemukan bukti baru (novum) berupa:**

- a. Akta pernyataan Nomor: 23, bertanggal 23 April 2014, dibuat dihadapan Setiawan Sabarudin, SH.,/Notaris di Surabaya.
- b. Akta pernyataan Nomor: 24, bertanggal 23 April 2014, dibuat dihadapan Setiawan Sabarudin, SH.,/Notaris di Surabaya.

Bahwa bukti baru yang diperoleh Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah akta pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris mengenai fakta-fakta dan kejadian sebenarnya terjadinya surat kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat II.

**6. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim dalam Peninjauan Kembali dengan Putusan Nomor: 388 PK/Pdt/2014.**

Bahwa bukti Peninjauan Kembali tidak dapat diterima sebagai novum karena ternyata tidak memenuhi kualitas sebagai novum. Bukti-bukti Peninjauan Kembali hanya surat-surat pernyataan yang dibuat belakangan, yaitu tahun 2014. Lagi pula tidak disertai berita acara penemuan bukti baru.

**AMAR PUTUSAN:**

- 1) Menolak permohonan peninjauan kembali dari para pemohon peninjauan kembali (Eddy Hartono dan Pan Suar).

- 2) Menghukum para pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

## **7. PEMBAHASAN:**

Dari sudut prespektif internal, proses pembuatan keputusan tidak dapat dilepaskan dari kegiatan bernalar hakim. Profesionalisme hakim yang termanifestasi dalam putusan-putusan yang dibuat tersebut sangat dipengaruhi oleh: penguasaan atas ilmu hukum, kemampuan berpikir yuridik, kemahiran yuridik, dan kesadaran serta komitmen profesional.

Dalam proses penerapan hukum secara secara teknis operasional dapat didekati dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui penalaran hukum induksi dan deduksi. Penanganan suatu perkara atau sengketa di pengadilan selalu berawal dari langkah induksi berupa merumuskan fakta-fakta, mencari hubungan sebab akibat, dan mereka-reka probabilitasnya. Melalui langkah ini, hakim pengadilan pada tingkat pertama dan kedua adalah *judex facti*. Setelah langkah induksi diperoleh atau fakta-faktanya telah dirumuskan, maka diikuti dengan penerapan hukum sebagai langkah deduksi. Langkah penerapan hukum diawali dengan identifikasi aturan hukum.

Di samping itu ada langkah praktis untuk menyelesaikan konflik tersebut antara lain pengingkaran (*disavowal*), reinterpretasi, pembatalan (*invalidation*), dan pemulihan (*remedy*). Dalam hal menghadapi norma hukum yang kabur atau norma yang tidak jelas, hakim menafsirkan undang-undang untuk menemukan hukumnya. Penafsiran oleh hakim

merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi adalah saran atau alat untuk mengetahui makna undang-undang.

Berdasarkan hasil penelitian, dari keempat putusan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara, peneliti berpendapat bahwa ada kekeliruan dalam penggunaan dasar hukum terkait surat kuasa menjual tidak dapat dijadikan tolak ukur hukum, dimana yang digunakan adalah Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tentang pelarangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak, oleh karena suatu Instruksi itu bersifat individual dan konkret serta harus ada hubungan atasan dan bawahan secara organisatoris, sedangkan sifat dari suatu norma hukum dalam peraturan perundang-undangan adalah umum, abstrak dan berlaku terus menerus.

Selain itu penerapan dasar hukum Instruksi Mendagri No.14 tahun 1982 tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, dan dalam Undang-Undang No 12 Tahun 2011 Pasal 7 ayat 1 disebutkan tentang tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia dari yang tertinggi sampai di tingkat daerah terdiri atas;

- 1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Ketetapan MPR;
- 3) UU/Perppu;
- 4) Peraturan Pemerintah;
- 5) Peraturan Presiden;
- 6) Peraturan Daerah Provinsi;
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Didalamnya tidak pula terdapat Instruksi Menteri, maka putusan hakim tersebut tidaklah kuat secara hukum. Dan Surat kuasa menjual yang diberikan oleh Tergugat II kepada Kreditur tanggal 28 Desember

2001, bukanlah surat kuasa mutlak, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara, yang menegaskan: "Pemberian surat kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Bahwa surat kuasa menjual tersebut juga di dalamnya tidak ada klausul yang menyingkirkan ketentuan pasal 1813 KUHPerdara, yaitu menegaskan:

"Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan pemberhentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa".

Jadi surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 adalah pada intinya berisi: Penerima kuasa hanya diberikan kuasa untuk menjual dan menyerahkan tanah sengketa saja. Sehingga secara substantiv, surat kuasa menjual tersebut tidak ada melanggar ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, yang menegaskan: "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan ketentuan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Oleh karena pemberian surat kuasa menjual tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara, maka surat kuasa tersebut adalah tetap sah dan berlaku bagi para pihak yang terlibat didalamnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara).

Kemudian Majelis Hakim telah salah juga dalam menerapkan hukum mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara, menegaskan:

“untuk syarat suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif, dimana apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan/pembatalan (*vernietigbaar*), sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif, dimana apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum/kebatalan (*nietig*) atau *null and void*. Bahwa didalam persidangan telah dengan jelas terungkap, surat menjual yang diberikan oleh Tergugat II kepada Kreditur tertanggal 28 Desember 2001 adalah sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, semua syarat yang terkandung didalamnya telah terpenuhi dan tidak satupun dilanggar.

Dengan terpenuhinya ketentuan Pasal 1792, 1813, 1338, 1320, KUHPerdara dalam kasus ini, maka dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur, tidak dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena mengandung kekeliruan dalam penerapan hukum sejak pada Pengadilan tingkat pertama, tinggi sampai pada kasasi, sehingga dalam meluruskan kesalahan itu hanya dengan jalan membatalkan, agar putusan pengadilan dapat memberikan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

## **B. KONSEKUENSI YURIDIS BAGI PARA PIHAK BILA KUASA MENJUAL DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG**

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Di dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan

penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

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

Larangan atas kewenangan untuk melakukan substitusi tentunya dapat ditegaskan di dalam kuasanya. "Substitutie" berarti penunjukan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa asal, sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain. Kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa masih tetap ada pada penerima kuasa pertama, sesuai dengan sifat privatif dari suatu kuasa yang memungkinkan pemberi kuasa asal tetap dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Kuasa maupun kuasa substitusi bukan suatu peralihan hak. Perlu diperhatikan, bahwa pada kuasa substitusi, selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri.

Apabila kuasanya batal atau dibatalkan, maka kewenangan dari penerima kuasa substitusi juga akan berakhir. Pencabutan kembali oleh pemberi kuasa asal, meninggalnya pemberi kuasa asal atau berakhirnya kuasa yang diberikan untuk waktu tertentu *eo ipso* menyebabkan berakhirnya pula kuasa



substitusi. Oleh karena kuasa substitusi bertindak atas nama pemberi kuasa asal, maka pemberi kuasa asal berhak menarik kembali kuasa yang telah diberikannya langsung ditujukan kepada penerima kuasa substitusi, demikian pula penerima kuasa substitusi dapat mengembalikan kuasanya kepada pemberi kuasa asal.

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

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

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. 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.

Maka berdasarkan ketentuan pasal diatas, kuasa menjual merupakan instrument pemenuhan kewajiban debitur yang wanprestasi dalam suatu hubungan hutang piutang. Kuasa menjual didasarkan atas kesepakatan para pihak yang membuatnya dengan berpijak pada asas kebebasan berkontrak dan sadar akan konsekuensinya.

Debitur memberikan kuasanya kepada Tergugat II untuk menjual tanah sengketa tersebut kepada Kreditur, karena debitur telah merasa menerima uang sebelumnya dari Kreditur atas penjualan tanah sengketa itu. Sehingga dengan demikian pada saat Jual Beli tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat II (atas nama Debitur) dengan Kreditur dihadapan Notaris/PPAT, dimana

Tergugat II selaku kuasa dari Debitur mengakui dihadapan Notaris/PPAT, bahwa uang atas penjualan tanah sengketa telah diterima sebelum Akta Jual Beli ditandatangani.

Maka dengan kuasa menjual yang digunakan para pihak sebagai dasar pelunasan hutang dan bentuk jaminan kepastian hukum akan kedudukan kreditur karena telah membayar lunas harga yang telah disepakati. Dan Jual beli tanah sengketa yang dilakukan debitur melalui kuasanya yaitu Tergugat II dengan Kreditur merupakan atas dasar itikad baik dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, karena jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH yang merupakan Pejabat Negara yang berwenang untuk hal tersebut, maka secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Dengan demikian penerbitan sertifikat tanah sengketa No. 898 atas nama Kreditur oleh Badan Pertanahan Nasional telah pula melalui proses hukum yang berlaku dan benar sehingga sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan sudah sepatutnya kreditur mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan dari pembahasan diatas penulis berharap perlunya ada suatu perubahan dengan membuat suatu norma baru yaitu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual maupun kuasa mutlak, sehingga para pihak dapat dilindungi hak-haknya, agar masyarakat tidak membentuk hukum sendiri dengan membuat kuasa menjual dihadapan Notaris. Dan Notaris pun sebagai pejabat negara dapat memberikan perlindungan serta kepastian hukum dalam bentuk klausul-klausul hukum yang terdapat didalam akta kuasa tersebut. Dengan demikian

harapan penulis kasus-kasus serupa tidak terjadi lagi dan tidak ada pihak yang dirugikan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan tentang **“KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM (Studi Kasus Putusan Nomor. 388 PK/Pdt/2014)”** maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur, yaitu Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak, tidak memiliki tolak ukur hukum yang dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena kuasa menjual yang berikan tergugat II kepada kreditur telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792, 1813, 1338, 1320 KUHPerdara, selain itu pula dalam UU No 12 tahun 2011 tentang tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia, tidak pula terdapat Instruksi Menteri didalamnya, maka putusan hakim tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga mengandung kekeliruan sejak pada Pengadilan tingkat pertama, tinggi sampai pada kasasi, maka dalam meluruskan kesalahan itu hanya dengan jalan membatalkan, agar putusan pengadilan dapat memberikan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Langkah-langkah untuk menghindari kekeliruan dalam penerapan hukum yaitu:
  - a. Perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual maupun kuasa mutlak.

- b. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara harus memperhatikan asas keadilan, dan asas kepastian.
  - c. Notaris sebagai pejabat negara yang berwenang dalam hal tersebut, harus teliti, memastikan pihak memenuhi kewajibannya masing-masing terlebih dahulu, kemudian melakukan peralihan hak atas tanah.
2. Dengan kuasa menjual yang digunakan para pihak sebagai dasar pelunasan hutang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum akan kedudukan kreditur. Maka Jual beli tanah sengketa yang dilakukan debitur melalui kuasanya yaitu Tergugat II dengan Kreditur merupakan atas dasar itikad baik dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, karena jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH yang merupakan Pejabat Negara yang berwenang untuk hal tersebut, maka secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Dan penerbitan sertifikat tanah sengketa No. 898 atas nama Kreditur oleh Badan Pertanahan Nasional telah pula melalui proses hukum yang berlaku dan benar sehingga sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan sudah sepatutnya kreditur mendapat perlindungan hukum.

## **B. SARAN**

Memperhatikan hal-hal yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka disarankan sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pembentuk perundang-undangan agar membuat ketentuan secara jelas mengenai kuasa menjual yang terkait dengan

hutang piutang agar para pihak yang ingin membuat kuasa menjual dan Notaris sebagai pejabat negara yang berwenang tidak mengalami permasalahan kedepannya terhadap akta autentik yang dibuatnya.

2. Putusan hakim tidak hanya mengandung unsur Kepastian Hukum, akan tetapi juga harus memenuhi unsur manfaat dan unsur keadilan, namun unsur keadilan adalah hal harus diutamakan bagi masyarakat yang mencari keadilan.
3. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak disarankan untuk membuat pengalihan hak atas tanah karena Debitur wanprestasi, menggunakan surat kuasa menjual mutlak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Ali, Achmad, ***Menguak Tabir Hukum***, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002.

Asshiddigie, Jimly, ***Teori Hans Kelsen Tentang Hukum***, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006.

Ardiwisastra, Yudha Bhakti, ***Penafsiran dan Konstruksi Hukum***, Bandung, PT.Alumni, 2012

Ali, Zainuddin, ***Metode Penelitian Hukum***, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.

Andasasmita, Komar, ***Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya***, Bandung, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.

Budiono, Herlien, ***Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia***, Jakarta, Citra Adiyta, 2008.

Badruzaman, Mariam Darus, ***Perjanjian Kredit Bank***, Bandung, Alumni, 1983.

\_\_\_\_\_, ***Aneka Hukum Bisnis***, Bandung, Alumni, 1994.

Djumhana, Muhammad, ***Dasar-dasar Perkreditan***, Jakarta, Gramedia, 1990.

Indraati S, Maria Farida, ***Ilmu Per-Undang Undang: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan***, Yogyakarta, Kanisius, 2007.

Prododikoro, R. Wiryono, ***Asas-asas Hukum Perjanjian***, Bandung, Sumur, 1987.

Prayudi, Guse, ***Seluk Beluk Perjanjian***, Yogyakarta, Pustaka Pena, 2007.



Poesoko, Herowati, ***Parate Executie Obyek Hak Tanggungan***, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2007.

Meliala, Djaja S, ***Pemberian Kuasa Menurut KUH Perdata***, Bandung, Tarsito, 1982.

Miru, Achmadi, ***Hukum Kontrak Perancangan Kontrak***, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.

\_\_\_\_\_, & Sakka Pati, ***Hukum Perikatan Penjelasan dan Makna Pasal 1233 BW sampai 1456 BW***, Jakarta, Rajawali Pers, 2012.

Muhammad, Abdul Kadir, ***Hukum Perjanjian***, Bandung, Alumni, 1980.

\_\_\_\_\_, ***Hukum Perikatan***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2008.

\_\_\_\_\_, ***Hukum Pengangkutan Niaga***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2008.

Marzuki, Peter Mahmud, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Jakarta, Kencana Perdana Media Group, 2008.

\_\_\_\_\_, ***Penelitian Hukum***, Jakarta, Kencana, 2011.

Rato, Dominikus, ***Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum***, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Subekti, R, ***Hukum Perjanjian***, Jakarta, PT. Intermasa, 1963.

\_\_\_\_\_, ***Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia***, Seksi Hukum adat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982.

Syahrani, Riduan, ***Rangkuman Intisari Ilmu Hukum***, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Setiawan, R, ***Pokok-pokok Hukum Perikatan***, Bandung, PT. Bima Cipta, 2008.

Santoso AZ, Lukman, ***Hukum Perjanjian Kontrak***, Yogyakarta, Cakrawala, 2012.

Salim HS, ***Hukum Jaminan di Indonesia***, Jakarta, Rajawali Pers, 2004.

\_\_\_\_\_, ***Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia***, Jakarta, Rajawali Pers, 2014.

## **B. JURNAL**

Eddo Afrian, Muhammad, ***Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru***, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober 2016.

Purwatik, ***Kuasa Jual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang***, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015.

Tobing, G.H.S.L, ***Lembaga Kuasa***, Makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal 29-31 Mei 1988, tanpa halaman.

## **C. PERUNDANG-UNDANGAN DAN PERATURAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjittrosudibio, cet. 41, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997).

Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

#### **D. SITUS INTERNET**

Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*,  
<http://hukum.kompasiana.com> (02/04/2011), diakses pada 1 Juni 2018.