

Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitor Mengalami Kredit Macet

Tiyas Putri Megawati

tiyasputrimegawati@gmail.com

Gadjah Mada University, Indonesia

Aulia Dwi Ramadhanti

Gadjah Mada University, Indonesia

Faizah Nur Fahmida

Gadjah Mada University, Indonesia

ABSTRACT

Credit Agreements are always followed by the provision of guarantees, one of which is land that charged with Dependent Rights or by granting Power of Attorney to Sell from Debtors to Creditors. Referring to the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14/1982 about the Prohibition of the Use of Absolute Power of Attorney, the signing of a Power of Attorney to Sell that made unconditional without terms and condition about discontinuation and contain absolute clauses is expressly prohibited. This opens up risk opportunities in the future, especially for the Debtor. In reality, the signing of a Power of Attorney to Sell in conjunction with credit agreement at the beginning is still widely found. In this study, the author examines the topic using normative juridical methods or legal research. The conclusion of this study shows that the signing of the Absolute Power of Attorney to Sell at the beginning before a bad credit occurs causes the power of attorney being null and void, because it doesn't meet one of the objective requirements of the agreement, especially about a lawful cause as in Article 1320 paragraph (4) of the Civil Code. In terms of the Absolute Power of Attorney to Sell, the Debtor entitled legal protection both in preventive or repressive ways.

KEYWORDS : *Absolute Power of Attorney to Sell, Legal Consequences, Non-Performing Loan (NPL)*



Copyright © 2024 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Megawati, Tiyas Putri. Aulia Dwi Ramadhanti. & Faizah Nur Fahmida. 'Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitor Mengalami Kredit Macet' (2024) 5:1 Jurnal Ilmu Kenotariatan 76-87. DOI: <<https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47362>>

I. PENDAHULUAN

Kemajuan ekonomi telah menjadi topik yang diperdebatkan sejak awal era perkembangan ekonomi. Adam Smith mengemukakan bahwa ada tiga elemen kunci dalam pertumbuhan ekonomi, yakni sumber daya alam yang memiliki batasan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi, modal yang merupakan sumber daya yang aktif, serta populasi manusia yang

cenderung mengikuti perkembangan ekonomi.¹ Kemajuan ekonomi berdampak pada kesejahteraan individu yang sering diukur dengan peningkatan produksi per orang atau per pekerja secara berkelanjutan. GDP (*Gross Domestic Program*) per kapita sering digunakan sebagai indikator utama pertumbuhan ekonomi.

Aspek permodalan menjadi salah satu komponen yang cukup penting yang tidak dapat dipisahkan dalam rangka pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Mulai dari kelompok UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) hingga kelompok pelaku usaha besar perlu memperkuat aspek permodalan. Permodalan dalam dunia usaha sendiri merupakan kunci utama dalam keberlangsungan dan keberlanjutan usaha. Maka dari itu, saat ini banyak para pengusaha yang memerlukan modal yang cukup besar untuk meningkatkan dan mengekspansi usahanya. Namun, permasalahannya saat ini adalah pelaku usaha kecil hanya memiliki modal dan dana yang terbatas untuk mengembangkan usahanya. Maka dari itu harus didukung oleh pihak luar yaitu lembaga terkait untuk memberikan bantuan modal kepada para pelaku usaha. Guna menjawab problematika tersebut, dunia perbankan menjadi salah satu solusi untuk memberikan modal kepada pelaku usaha melalui fasilitas kredit.

Bank sebagai *financial intermediary institution* merupakan lembaga yang berada diantara masyarakat yang kelebihan dana sehingga memiliki kemampuan untuk menghimpun dananya ke bank (*surplus unit*) dan juga diantara masyarakat yang membutuhkan dana dari bank (*defisit unit*). Berkaitan dengan peranan bank yang demikian, bank juga sebagai *finansial fiduciary institution* yaitu sebagai lembaga yang dipengaruhi oleh kepercayaan atau *trust* yang diberikan. Oleh karena itu menjadikan bank sebagai lembaga yang dipercaya masyarakat yang membutuhkan dana dengan penggunaan fasilitas pengajuan kredit. Lebih lanjut dalam “Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 untuk selanjutnya disebut UU Perbankan menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Jika dicermati dalam pasal tersebut dapat diketahui bahwa salah satu fungsi utama Perbankan yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit.²

Berdasarkan data Bank Indonesia, pada tahun 2023 pertumbuhan kredit secara umum mencapai 10,38% yang artinya terdapat peningkatan terhadap permintaan kredit di Indonesia dan telah memenuhi prakiraan angka kredit yang ditargetkan di angka 9-11%.³ Tingginya angka kredit ini menunjukkan bahwa kredit atau hutang seolah menjadi faktor penting yang dibutuhkan dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat. Pemberian pinjaman merupakan bagian dari portofolio aset bank yang paling berisiko, dan kualitas pinjaman

¹ Lestari Rhisca Meci, Febriani Ratu Eva Putri, Putri Novi Tri, “Pengaruh Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi di Sumatera”, *Convergence : The Journal Of Economic Development* 3, no. 2 (Desember 2021): 179-195.

² Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank* (Bandung: Alfabeta, 2013), 02.

³ “BI-Rate Tetap 6,00%: Sinergi Menjaga Stabilitas dan Mendorong Pertumbuhan”, Departemen Komunikasi Bank Indonesia, diakses 28 Maret, 2024, https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_260924.aspx.

memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas dan keberhasilan lembaga keuangan. Karena pemberian pinjaman merupakan kegiatan inti dalam operasi bank, pentingnya pengelolaan risiko kredit dan pemahamannya semakin meningkat secara signifikan.⁴ Maka dalam menjalankan peran yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat melalui fasilitas kredit, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis atau asesmen yang akurat.

Bentuk dari analisis yang dilakukan oleh bank adalah menerapkan prinsip 5C sebelum kredit diberikan kepada nasabah. Prinsip 5C yang dipraktikkan dalam dunia perbankan yakni meliputi : *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan), dan *Condition of Economic* (Keadaan Ekonomi Setempat). Setelah penerapan prinsip 5C dengan baik, kreditor dapat menilai keberlanjutan bisnis dan aset debitor untuk menentukan kelayakan pemberian kredit.⁵ Pada praktiknya dalam memberikan fasilitas kredit dari kelima prinsip tersebut, pihak bank biasanya lebih memfokuskan pada prinsip collateral atau jaminan. Bank selaku kreditor akan meminta adanya jaminan kepada debitor sebagai alat pengaman atau alat untuk mengurangi risiko akhir atau bisa juga sebagai fasilitas yang diberikan kreditor kepada debitor yang mengalami wanprestasi atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran.⁶

Pada umumnya debitor memberikan tanah yang dimiliki sebagai jaminan hutang. Pengenaan jaminan secara hukum bisa dilakukan melalui pembuatan perjanjian tambahan (perjanjian *asseoir*) yang merupakan syarat yang diatur oleh undang-undang, terutama jika menggunakan lembaga jaminan tertentu. Sehingga dalam hal ini, lembaga jaminan yang digunakan terhadap objek tanah tersebut adalah Hak Tanggungan yang mana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut UUHT bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Jadi selain tanah, bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dapat jadi objek hak tanggungan.⁷ Berdasarkan Pasal 10 Ayat (2) UUHT dinyatakan bahwa : “pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”. Namun pada praktiknya seringkali pada saat penandatanganan perjanjian kredit tidak hanya dilakukan pengikatan jaminan hak tanggungan saja, tetapi juga disertai dengan penandatanganan surat kuasa jual. Jadi pemberian dan penandatanganan surat kuasa jual oleh debitor ini dilakukan pada hari dan tanggal yang bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit.

Praktik penandatanganan surat kuasa jual di awal ini kurang memberikan perlindungan bagi debitor, terlebih apabila kreditornya beritikad buruk. Kondisi ini, seperti membuka peluang bagi kreditor untuk menjual objek jaminan padahal debitor belum dalam kondisi gagal bayar

⁴ Sapitri Wiwit dan Rahima Annisa, “Penerapan manajemen risiko kredit macet pada swamitra binaan KB Bukopin Yogyakarta”, *Jurnal Kebijakan Ekonomi dan Keuangan*, no. 2 (2023): 156-164.

⁵ Lailiyah Shofatul, “Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko” *Yuridika* 29, no. 2 (Mei-Agustus 2014): 217-232.

⁶ “Ingin Ajukan Kredit bank? Kenali Dulu Agunannya”, Otoritas Jasa Keuangan, diakes 28 Maret, 2024, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/40696#:~:text=Agunan%20ini%20memiliki%20fungsi%20sebagai,atau%20gagal%20memenuhi%20kewajiban%20pembayaran.>

⁷ J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 274.

(mengalami kredit macet). Bahkan dalam beberapa kasus, kreditor menjual objek jaminan ketika debitor masih dalam proses mengangsur dengan lancar dan tidak ada indikasi kredit macet. Perbuatan tersebut dilakukan dengan dalih kreditor memiliki kuasa jual tidak bersyarat dari debitor. Hal tersebut menjadi semakin parah apabila surat kuasa jual yang dibuat memuat klausul kuasa jual mutlak. Walaupun pada dasarnya regulasi di Indonesia melarang adanya kuasa mutlak terlebih untuk objek tanah, namun dalam praktiknya masih banyak pihak baik secara sadar maupun tidak sadar membuat kuasa mutlak. Padahal sifat dari kuasa mutlak tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa dan tidak hapus oleh sebab apapun kecuali dilakukannya kuasa tersebut. Dalam hal ini, sebenarnya pembuatan surat kuasa jual secara bawah tangan maupun dengan Akta Notariil diperbolehkan, namun di dalam surat kuasa jual tersebut dilarang menggunakan atau mencantumkan klausul mutlak. Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 terdapat larangan penggunaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah, karena mengandung unsur :

- a. Tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa;
- b. Memberikan kewenangan kepada si penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.⁸

Adapun *das sein* yang terjadi dalam masyarakat apalagi praktik di perbankan masih banyak yang melakukan penandatanganan surat kuasa jual pada saat debitor belum mengalami kredit macet terlebih di dalam surat kuasa jual tersebut tidak bersyarat dan memuat kuasa mutlak. Apabila ditinjau dari peraturan yang berlaku (*das sollen*), pada Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan menyebutkan bahwa “Bank umum dapat memberi barang agunan melalui pelelangan umum, maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank“. Berdasarkan aturan tersebut bahwa seharusnya penyerahan sukarela atau yang didasarkan pada kuasa dari debitor untuk menjual jaminan tersebut dilakukan manakala debitor sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya. Hal ini juga akan menimbulkan suatu permasalahan apabila debitor telah menandatangani surat kuasa jual tersebut padahal angsurannya lancar dan ternyata ke depannya utang debitor dinyatakan lunas. Hal ini kemudian menjadi polemik khususnya terkait keberlakuan surat kuasa jual mutlak tersebut yang tidak hapus oleh sebab apapun.

Berdasarkan paparan tersebut di atas terdapat *legal gap* yakni antara *das sein* dan *das sollen* yang tidak sejalan. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian secara cermat dan lebih mendalam mengenai Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitor Mengalami Kredit Macet. Dalam pembahasan atas judul tersebut, kemudian diuraikan 2 (dua) rumusan masalah yang akan dibahas dalam 2 (dua) sub bahasan yaitu terkait akibat hukum surat kuasa jual mutlak yang ditandatangani sebelum debitor mengalami kredit macet dan perlindungan hukum bagi debitor yang telah melunasi kreditnya tetapi surat kuasa jual mutlak yang telah ditandatangani tidak terhapus.

⁸ I Nyoman Sandita Nugraha, “Kedudukan Surat Kuasa Menjual Mutlak di Bawah Tangan Sebagai Bentuk Jaminan (Studi Kasus di Lembaga Perkreditan Desa Desa Adat Batur)” (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2023), 6.

II. METODE PENULISAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (*legal research*) yakni suatu metode penelitian yang disusun dengan cara meneliti peraturan perundang-undangan serta bahan literatur yang memiliki keterkaitan dengan topik serta isu yang dibahas dalam penelitian dan mengkaji hubungan antara permasalahan hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun sumber literasi yang berkaitan.⁹ Metode penelitian yuridis normatif ini digunakan sebagai bagian dari serangkaian proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis pendekatan yakni: Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yakni dengan melakukan telaah terhadap pandangan para sarjana ilmu hukum dan doktrin maupun teori hukum yang berkembang dalam ilmu hukum.¹⁰ Telaah ini dilakukan khususnya berkaitan dengan kuasa jual, kuasa mutlak, perikatan dan perjanjian kredit baik secara teori maupun praktek yang berkembang di masyarakat. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni dengan melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan topik dan permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini.

III. AKIBAT HUKUM SURAT KUASA JUAL MUTLAK YANG DITANDATANGANI SEBELUM DEBITOR MENGALAMI KREDIT MACET

Saat ini kredit menjadi suatu hal yang lumrah dilakukan oleh masyarakat baik untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari maupun untuk menjalankan kegiatan usaha. Pengikatan kredit antara debitur dan kreditor biasanya ditandai dengan penandatanganan perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini hampir selalu diikuti dengan penyerahan jaminan baik itu berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak seperti tanah. Terhadap objek jaminan berupa tanah, lumrahnya bentuk jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan, namun tidak jarang pula pengikatan Hak Tanggungan disertai kuasa jual atau bahkan hanya menggunakan kuasa jual saja. Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara, "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa". Maka, yang dimaksud dengan kuasa jual yakni Pemberian Kuasa dari debitur kepada kreditor untuk menjual objek yang menjadi jaminan bilamana debitur wanprestasi yakni dalam kondisi tidak mampu memenuhi pembayaran hutangnya atau terjadi kredit macet. Apabila ditinjau dari sudut pandang kreditor, penggunaan kuasa jual dianggap memberikan kemudahan sebab apabila debitur wanprestasi, kreditor dapat langsung menjual objek jaminan tersebut.

Pada dasarnya, penggunaan kuasa jual baik yang dibuat dengan Akta Notariil maupun akta di bawah tangan diperbolehkan asal pelaksanaannya tidak menyalahi aturan yang berlaku. Surat kuasa jual diperbolehkan selama penandatanganannya dilakukan ketika debitur telah mengalami kredit macet atau dibuat secara bersyarat (kuasa bersyarat). Syarat yang dimaksud yakni harus memuat klausula yang menyatakan dengan jelas kapan kuasa

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2005), 47.

¹⁰ *Ibid.*, 177.

tersebut selesai atau hapus yang tujuannya untuk memberikan kepastian hukum terhadap para pihak khususnya bagi pemberi kuasa atau dalam hal ini debitor. Pembuatan surat kuasa jual bersyarat ini memberikan kepastian hukum khususnya bagi pihak debitor sebab didalamnya dinyatakan dengan tegas kapan kuasa tersebut berakhir. Lazimnya, kuasa jual bersyarat ini berakhir ketika debitor telah memenuhi kewajibannya dan menyelesaikan pembayaran utang secara penuh kepada kreditor, dengan kata lain yakni tidak terjadi kondisi gagal bayar atau kredit macet.

Realita yang terjadi di masyarakat, penandatanganan surat kuasa jual kerap dilakukan di awal bersamaan dengan perjanjian kredit, dengan tidak memuat klausula bersyarat dan disertai klausul mutlak atau yang kemudian dikenal dengan istilah kuasa mutlak. Ditinjau dari sudut pandang kreditor, penandatanganan surat kuasa jual diawal ini sebetulnya dilakukan demi memberikan kepastian hukum dan bentuk antisipasi apabila debitor menolak melakukan tanda-tangan jika dikemudian hari terjadi kredit macet. Namun apabila kuasa jual yang dibuat merupakan kuasa mutlak, hal ini justru kurang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi debitor. Padahal secara tegas, pembuatan Kuasa Mutlak dilarang oleh ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, yang menyatakan demikian:

- a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Secara khusus, kuasa mutlak ini dilarang digunakan apabila berkaitan dengan jaminan berupa tanah. Kuasa mutlak sendiri merupakan bentuk kuasa yang didalamnya secara eksplisit menyatakan bahwa kuasa tersebut tidak dapat ditarik oleh pemberi kuasa dan berakhir begitu saja. Kuasa mutlak baru akan berakhir apabila segala hal yang dinyatakan di dalamnya telah dilaksanakan. Akibatnya, kuasa tersebut akan terus dianggap ada atau berlaku sepanjang belum dilaksanakannya kuasa walaupun perjanjian pokoknya dalam hal ini adalah perjanjian kredit telah selesai. Tentunya hal ini kurang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak debitor terlebih apabila ia telah memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya hingga lunas dan tidak mengalami kredit macet, sebab surat kuasa jual mutlak yang telah ditandatanganinya di awal tidak ikut hapus. Kondisi demikian membuka risiko yang akan merugikan pihak debitor di kemudian hari apabila kreditor beritikad buruk dengan menjual jaminan yang menjadi objek dalam surat kuasa jual.

Kuasa Mutlak pada dasarnya tidak sejalan dengan aturan dalam KUHPerdata sebagaimana dalam Pasal 1813 yang menyatakan:

“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.”

Melalui pasal tersebut dapat diketahui bahwa kuasa sejatinya dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Sehingga kuasa mutlak yang didalamnya memuat klausula berbunyi “*Kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir oleh sebab apapun*” atau yang memiliki maksud serupa jelas menyimpangi ketentuan 1813 KUHPerdara.

Surat kuasa jual mutlak ini juga tidak dapat dinyatakan berlaku layaknya Undang-Undang yang mengikat para pihak sebagaimana Asas Pacta Sunt Servanda, sebab kuasa yang demikian tidak memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal.”

Secara spesifik, surat kuasa jual mutlak tidak memenuhi syarat sah perjanjian nomor 4 (empat) yakni suatu sebab yang halal. Surat kuasa jual seharusnya tidak ditandatangani di awal bersamaan dengan perjanjian kredit melainkan pada saat terjadi kredit macet. Apabila penandatanganan surat kuasa jual diawal, maka harus dibuat dengan bersyarat dan memuat dengan jelas terkait kapan kuasa tersebut berakhir. Apabila surat kuasa jual dibuat di awal, dengan tidak bersyarat ditambah lagi memuat klausul mutlak, maka tentu saja hal ini menyalahi aturan baik yang dinyatakan dalam KUHPerdara maupun Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Apabila ditinjau dari UU Perbankan, bahwasanya dalam Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan menyebutkan intinya Bank Umum dapat membeli barang agunan melalui pelelangan umum ataupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Sehingga dalam hal ini, penyerahan sukarela atau berdasarkan kuasa tersebut harusnya dilakukan manakala debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (mengalami kredit macet).

Pemberian kuasa yang ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan pada tanggal yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit ini bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum”. Hal ini dikarenakan penjualan objek jaminan tersebut dilakukan dengan sukarela dan seharusnya dilakukan penjualan di muka umum dengan lelang. Memang pada dasarnya, berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk membuat perjanjian, menentukan bentuk perjanjian, dan menentukan janji-janji yang ada dalam perjanjian surat kuasa jual tersebut. Namun kebebasan berkontrak ini tidak mutlak berlaku, ada hal-hal atau ketentuan yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum” yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak seperti halnya penandatanganan surat kuasa jual mutlak tersebut. Akibatnya, surat kuasa jual tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yakni suatu sebab yang halal.

Syarat objektif, merupakan hal yang berhubungan dengan objeknya dimana sebab yang halal masuk kedalamnya. Dengan tidak dipenuhinya syarat objektif maka jelas perjanjian yang dibuat tersebut batal demi hukum, artinya tanpa harus diminta pembatalannya pun perjanjian yang telah dibuat tersebut dianggap tidak pernah ada.¹¹ Sebab yang halal sendiri berarti isi dari

¹¹ Tri Wahyu Surya Lestari dan Lukman Santoso, “Komparasi Syarat Keabsahan “Sebab Yang Halal” Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah”, *Al Istinbath: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2017), 298.

perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan Undang-Undang. Namun dalam praktik penandatanganan surat kuasa jual mutlak tersebut sudah melanggar atau tidak sejalan dengan Undang-Undang yang berlaku. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini menurut hemat penulis, tidak hanya bertentangan dengan peraturan yang bentuknya Undang-Undang saja tetapi diperluas dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini tidak boleh bertentangan dengan undang-undang adalah undang-undang atau aturan yang sifatnya memaksa (*dwingen recht*), yang didalamnya mengandung unsur keharusan, kewajiban, atau larangan. Sehingga dalam hal ini penandatanganan kuasa jual mutlak tersebut bertentangan dengan UU Perbankan dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Pembuatan surat kuasa jual dapat dilakukan dengan surat bawah tangan maupun Akta Notariil. Bila dibuat dengan Akta Notariil, tentu saja melibatkan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik. Pada praktiknya, Notaris kerap tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku dan mengikuti kemauan para pihak. Begitu pula dalam hal pembuatan surat kuasa jual Notariil, Notaris kerap mengabaikan ketentuan yang berlaku baik dengan sengaja maupun tidak sengaja mencantumkan klausul kuasa mutlak di dalam Akta. Pembuatan Notaris yang demikian tentu tidak dapat dibenarkan dan menimbulkan akibat hukum dikemudian hari apabila terjadi penandatanganan surat kuasa jual bersamaan dengan perjanjian kredit dengan substansi surat kuasa jual yang tidak bersyarat dan mutlak.

Notaris harus teguh pendirian dan jeli membaca situasi sehingga tidak terjebak dalam kepentingan para pihak yang menyalahi aturan. Dengan begitu, akta yang dibuat akan sesuai dengan ketentuan dan tidak bertentangan dengan regulasi yang ada. Tidak hanya harus mematuhi UUJN, Notaris juga harus tunduk pada Kode Etik Notaris. Dalam Kode Etik Notaris dijelaskan bahwa Notaris harus bertindak secara jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab yang didasarkan pada perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Notaris juga harus mengutamakan moral dalam pembuatan akta-akta termasuk surat kuasa jual. Kedudukan Kode Etik bagi Notaris sangat penting karena sifat dan pekerjaan seorang Notaris berorientasi pada hal-hal yang berkaitan dengan hukum sehingga menjadi dasar tentang status harta benda, hak serta kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut.¹²

III. PELINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR YANG TELAH MELUNASI KREDIT TETAPI SURAT KUASA JUAL MUTLAK YANG DITANDATANGANI TIDAK TERHAPUS

Pelindungan hukum ini merupakan suatu konsep yang penting dari negara hukum karena hal ini berkaitan erat dengan hak seseorang atas rasa aman. Menurut Philipus M.Hadjon bahwa "Pelindungan Hukum adalah pelindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Pelindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan

¹² Salsabila Oktasa, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama (Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Dki Jakarta Nomor: 08/PTS/MJ.PWN.PRO S/MJ.PWN.PROV.DKI.JAKARTA/IX/ 2020)", *Indonesian Notary* 3, no. 4 (Desember 2020): 352.

untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa termasuk penanganan di lembaga peradilan.”¹³ Dalam kaitannya dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh dan debitor, adanya perlindungan hukum yang mengatur debitor selaku konsumen ini menjadi suatu hal yang penting. Hal ini mengingat fakta bahwa kedudukan antara para pihak seringkali tidak seimbang. Tetapi faktanya, banyak peraturan perundang-undangan yang hanya terfokus pada perlindungan yang diberikan kepada kreditor dalam wujud penerimaan hak maupun pelaksanaan kewajiban oleh debitor kepada kreditor.

Terlebih lagi jika suatu objek jaminan tidak diikat dan dipasang hak tanggungan, hanya menyerahkan sertifikatnya saja lalu dilakukan penandatanganan surat kuasa jual. Dalam hal ini pelaksanaan jaminan tersebut sah-sah saja karena pada dasarnya jaminan itu merupakan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan terhadap pelaksanaannya ini mengacu pada asas kebebasan berkontrak. Namun apabila dalam surat kuasa jual terdapat klausul kuasa mutlak maka hal inilah yang dilarang. Walaupun tujuan diadakannya perjanjian ini semata-mata untuk kepentingan kreditor tetapi seharusnya justru dengan cara seperti ini kreditor tidak terlindungi dengan baik. Sehingga apabila kreditor menginginkan perlindungan dengan baik seharusnya dilakukan langsung pemasangan Hak Tanggungan. Bahkan yang masih sering terjadi pula penandatanganan perjanjian kredit diikuti dengan pemasangan hak tanggungan dan kuasa jual. Hal ini dianggap kurang tepat karena menjadi sia-sia. Mungkin maksud pihak kreditor melakukan penandatanganan surat kuasa jual di awal ini sebagai penerapan dari prinsip kehati-hatian, tetapi dampaknya ini dianggap kurang memikirkan implikasi terhadap keberlakuan surat kuasa jual mutlak dan tidak bersyarat tersebut. Walaupun kuasa jual merupakan perjanjian *asessoir* dari perjanjian kredit tersebut namun apabila memuat klausul kuasa mutlak maka kuasa tersebut tidak menjadi hapus begitu saja.

Terdapat dua bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitor yang telah melunasi kreditnya tetapi kuasa mutlak tidak terhapus, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif berupa peraturan atau regulasi yang dibuat oleh Pemerintah. Perlindungan hukum preventif dalam kasus ini yaitu diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang mana hal ini juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 29 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, dengan memuat unsur-unsur dari kuasa mutlak, yaitu : ¹⁴

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa
- b. Kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah ialah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

¹³ Philipus M Hadjon, *Pelindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 38.

¹⁴ I Nyoman Sandita Nugraha, *Op.Cit*, 108.

Sehingga dengan adanya regulasi tersebut dapat memberikan perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah yang beritikad buruk untuk mengalihkan objek jaminan tanah menggunakan dasar surat kuasa jual. Larangan mencantumkan kuasa mutlak yang berkaitan dengan tanah tersebut tidak hanya diperuntukkan untuk bank atau lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit saja. Larangan penggunaan kuasa jual mutlak ini berlaku dan diperuntukkan untuk siapapun baik dibuat secara Notariil maupun di bawah tangan. Jadi dalam hal ini, peraturan ini mengikat semua warga negara.

Bentuk perlindungan preventif yang dapat diberikan kepada debitor tidak hanya selalu berasal dari regulasi yang dibuat oleh pemerintah, namun juga bisa didapat dari hal-hal diluar peraturan perundang-undangan. Debitor bisa memperoleh perlindungan dari perjanjian yang dibuat dalam hal ini yakni surat kuasa jual itu sendiri. Pembuatan surat kuasa jual dapat dibuat dengan mencantumkan klausula bersyarat khususnya mengenai kapan dan bagaimana kuasa tersebut berakhir. Hal ini jelas memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi debitor dikemudian hari. Pencantuman klausula bersyarat dalam surat kuasa jual ini memberikan pembatasan keberlakuan kuasa jual kreditor terhadap objek yang dijaminakan. Dengan begitu, nantinya ketika perjanjian kredit berakhir, surat kuasa jual yang telah ditandatangani pun ikut berakhir.

Pelindungan hukum kedua yakni pelindungan hukum represif manakala kreditor telah mengalihkan objek jaminan tanah ketika debitor telah melakukan pelunasan, maka peralihan objek tanah tersebut dianggap batal demi hukum karena telah melanggar syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal. Apabila dalam hal ini, kreditor mengalihkan dengan melakukan jual beli ke pihak lain maka Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut menjadi cacat hukum. Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.¹⁵ Terhadap Akta PPAT yang memiliki cacat hukum dapat dilakukan pembatalan. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, latar belakang faktor-faktor pembatalan suatu jual beli tanah dengan akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai berikut :¹⁶

- a. Kebatalan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata ;
- b. Kebatalan karena hak membeli kembali obyek dalam perjanjian jual beli ;
- c. Kebatalan karena menggunakan surat kuasa mutlak ;
- d. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama ;
- e. Kebatalan dalam perjanjian jual beli ;
- f. Kebatalan dalam hal darurat.

Sehingga dalam hal ini, Akta Jual Beli tersebut dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan Negeri setempat atas dasar tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan menggunakan surat kuasa mutlak. Selain itu, apabila debitor telah memenuhi prestasi dengan melunasi kredit yang diperjanjikan maka pada praktiknya biasanya debitor memberikan Surat Keterangan Lunas atau Kuitansi dan Bukti Serah Terima Jaminan sebagai bukti pelepasan objek jaminan tersebut yang sebelumnya diberikan kepada kreditor. Serah terima jaminan ini merupakan bentuk adanya itikad baik dari pihak kreditor dan sebagai bentuk berakhirnya

¹⁵ Ghina Rezki Putri, "Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Pengikat Perjanjian Hutang Piutang", *Indonesia Notary* 3, no. 7 (2021), 166-167.

¹⁶ *Ibid.*

kuasa jual atas objek jaminan yang ada pada kreditor. Apabila kreditor memiliki iktikad buruk untuk mengalihkan objek jaminan tanah tersebut, Surat Keterangan Lunas atau Kuitansi dan Bukti Serah Terima Jaminan yang ada pada debitor dapat menjadi alat bukti apabila debitor ingin mengajukan pembatalan Akta Jual Beli tersebut ke Pengadilan Negeri.

IV. KESIMPULAN

Pada dasarnya tidak ada larangan pembuatan dan penandatanganan surat kuasa jual, namun dengan pengecualian yakni harus dengan syarat dan tidak boleh memuat klausul kuasa mutlak. Apabila tidak memperhatikan aturan dan pengecualian tersebut, maka tentu akibat hukum yang ditimbulkan pun akan berbeda, yakni sebagai berikut: Apabila surat kuasa jual ditandatangani di awal dengan memuat klausula bersyarat, maka ketika perjanjian kredit selesai dan ada pelunasan hutang, kuasa tersebut akan ikut hapus atau berakhir sebagaimana yang dinyatakan dengan jelas dalam kuasa tersebut; Apabila surat kuasa jual dibuat di awal dan memuat klausul kuasa mutlak, maka kuasa tersebut batal demi hukum karena menyalahi aturan dan tidak memenuhi salah satu syarat objektif perjanjian yakni suatu sebab yang halal.

Terdapat dua bentuk perlindungan hukum bagi debitor yang telah melakukan pembayaran kreditnya secara lunas tetapi kuasa mutlak tersebut tidak hapus yaitu perlindungan hukum secara preventif dan represif. Secara preventif dapat mengacu pada peraturan perundang-undangan Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. Selain itu, upaya perlindungan preventif lainnya yaitu dengan dibuatnya surat kuasa jual yang bersyarat, sehingga apabila perjanjian kredit selesai maka kuasa jual tersebut juga akan ikut hapus dan berakhir. Sedangkan bentuk perlindungan hukum lainnya adalah perlindungan hukum represif yaitu apabila debitor beritikad buruk menjual objek jaminan tanah tersebut maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, debitor dapat mengajukan pembatalan akta peralihan tanah tersebut (akta jual beli) karena faktor tidak memenuhi syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerduta dan menggunakan surat kuasa mutlak. Selain itu dengan adanya bukti Surat Keterangan Lunas dan Serah Terima Jaminan menunjukkan iktikad baik dari kreditor untuk mengakhiri perjanjian penjaminan dan berakhirnya kuasa yang diperjanjikan sebelumnya. Namun apabila di kemudian hari kreditor beritikad buruk mengalihkan objek jaminan tersebut, maka bukti-bukti surat tersebut dapat menjadi alat bukti apabila debitor ingin mengajukan pembatalan Akta Jual Beli tersebut ke Pengadilan Negeri.

DAFTAR PUSTAKA

- J Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Philippus M Hadjon. *Pelindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta, 2013.

- Ghina Rezki Putri. "Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Pengikat Perjanjian Hutang Piutang." *Indonesia Notary* 3, no. 7 (2021).
- Lailiyah Shofatul. "Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko." *Yuridika* 29, no. 2 (Mei-Agustus 2014).
- Lestari Rhisca Meci, Febriani Ratu Eva Putri, Putri Novi Tri. "Pengaruh Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi di Sumatera." *Convergence : The Journal Of Economic Development* 3, no.2 (Desember 2021).
- Salsabila Oktasa, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama (Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Dki Jakarta Nomor: 08/PTS/MJ.PWN.PRO S/MJ.PWN.PROV.DKI.JAKARTA/IX/ 2020)", *Indonesian Notary* 3. no. 4 (Desember 2020).
- Sapitri Wiwit dan Rahima Annisa. "Penerapan manajemen risiko kredit macet pada swamitra binaan KB Bukopin Yogyakarta." *Jurnal Kebijakan Ekonomi dan Keuangan*, no.2 (2023).
- Tri Wahyu Surya Lestari dan Lukman Santoso. "Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah." *Al Istinbath : Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2017).
- I Nyoman Sandita Nugraha. "Kedudukan Surat Kuasa Menjual Mutlak di Bawah Tangan Sebagai Bentuk Jaminan (Studi Kasus di Lembaga Perkreditan Desa Desa Adat Batur)." Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2023.
- Departemen Komunikasi Bank Indonesia. "BI-Rate Tetap 6,00%: Sinergi Menjaga Stabilitas dan Mendorong Pertumbuhan." diakses 28 Maret 2024, https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_260924.aspx.
- Otoritas Jasa Keuangan. "Ingin Ajukan Kredit bank? Kenali Dulu Agunannya." Diakses 28 Maret 2024, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/40696#:~:text=Agunan%20in%20memiliki%20fungsi%20sebagai,atau%20gagal%20memenuhi%20kewajiban%20pembayaran.>