

KEDUDUKAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM KREDIT MACET DI GUNAKAN SEBAGAI SARANA PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Vana Vanessa¹

NPM. 178100015

Program Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

Email: vanavanessa22@gmail.com

Pembimbing I: Aang Achamd²

Pembimbing II: Deny Haspada³

ABSTRAK

Pemberian fasilitas kredit kepada debitur oleh lembaga perbankan, akan dipersiapkan perjanjian pokok dan tambahan, dimana perjanjian pokok tersebut merupakan perjanjian dari kreditnya dan untuk perjanjian tambahannya merupakan surat kuasa menjual. Perjanjian-perjanjian tersebut telah dipersiapkan oleh bank untuk melindungi terhadap pembiayaan yang diberikan kepada debitur. Tujuan dari perjanjian tambahannya merupakan, melindungi jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, ketika debitur telah melakukan wanprestasi dikemudian hari. Surat kuasa menjual dibuat atas dasar untuk mempermudah eksekusi jaminan yang telah dibebankan oleh hak tanggungan, sehingga dapat dilaksanakan dengan cepat tanpa melalui lembaga pelelangan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, penggunaan surat kuasa menjual tersebut seharusnya tidak dilakukan lagi, dikarenakan didalam peraturan tersebut telah diatur untuk melakukan eksekusi sehingga ketika kita melakukan sesuai dengan peraturan tersebut maka semua kepastian hukum atas penjual dan pembelinya akan terpenuhi.

Metode yang digunakan adalah deskriptif-yuridis dengan pendekatan yuridis empiris. Tahap penelitian menggunakan studi kepustakaan dengan data sekunder dan studi lapangan dengan data primer. Pengumpulan data ini diperoleh dengan cara studi kepustakaan dan juga wawancara yang diperoleh dengan cara studi lapangan. Selanjutnya data dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif-deduktif.

Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani oleh kredit dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertetangan atau tidak dikenal dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan surat kuasa jual untuk menjual objek hak tanggungan dalam penyelesaian kedit macet debitur, ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak dapat diterjemahkan sebagai dasar dari Surat Kuasa Jual, ketentuan Pasal 20 ayat 2 tersebut merupakan dasar untuk dapat dijualnya objek hak tanggungan secara bawah tangan bukan melalui pelelangan umum.

Kata kunci : kredit, surat kuasa menjual, hak tanggungan

¹ Mahasiswa Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

² Dosen Pembimbing I

³ Dosen Pembimbing II

ABSTRACT

Notary as public officials have a time limit in carrying out their duties and obligations, this is related to the concept of a position which has limitations in its implementation, this situation is in line with what Article 8 paragraphs 1 and 2 UUJN-P basically states that a Notary quit or dismissed from his position with respect because he has passed away, is 65 years old, at his own request, is spiritually and physically incapacitated and finally because he has concurrent certain positions. But in fact, even though a Notary has ended his term of office, a Notary is still in the shadow of responsibility for the deeds he made in the past, this is in line with Article 65 of the UUJN-P which states Notary, Substitute Notary, Special Substitute Notary, and the Temporary Officer of Notary Public is responsible for every deed he makes even though the Notary Protocol has been submitted or transferred to the depositor of the Notary Protocol. Where this creates uncertainty in terms of legal protection for Notaries as public officials after the end of their term of office and there is a confusion of norms in determining the expiration date of the Notary's accountability on the deed of agreement he made in terms of article 65 UUJN-P.

The method used is descriptive-analysis and prescriptive with a normative juridical approach. The research stage uses library research with secondary data and field studies with primary data. This data collection is obtained by means of literature study and also interviews obtained by means of field studies. Furthermore, the data were analyzed using the qualitative-juridical method.

Legal protection of Notaries as public officials after the end of their term of office related to the agreement deed has not been specifically regulated in the UUJN-P which ultimately has an impact on legal uncertainty for Notaries who have ended their term of office, Article 65 UUJN-P has not yet regulated concretely regarding the time limit of accountability of Notaries. after the end of his term of office, which can be up to a lifetime, which is contrary to the theory of accountability in which each position has a time limit, so that it is necessary to regulate and make specific regulations regarding the time limit of accountability of a Notary in UUJN-P.

Keywords: *Keywords: credit, power of attorney to sell, mortgage*

A. PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi saat ini terjadi peningkatan yang sangat signifikan di Indonesia membuat kecenderungan masyarakatnya dalam membutuhkan fasilitas pembiayaan dari perbankan sangatlah penting, fasilitas tersebut berupa pembiayaan permodalan melalui kredit hal ini merupakan untuk pengembangan usaha atau bisnis mereka demi meningkatkan taraf hidup mereka dijamin sekarang. dengan demikian dapat mengurangi ketergantungan masyarakat terhadap kredit atau pembiayaan ilegal. Tugas dari Bank salah satunya yaitu sebagai pemberi pembiayaan atau kredit dimana tercantum pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan:

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

Masyarakat yang akan mengajukan kredit dari bank, ada tahapan-tahapan yang harus dilewati yaitu dimulai pendaftaran untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan kredit sampai kedalam tahapan diterimanya fasilitas tersebut, yang selanjutnya dibuatkannya perjanjian

antara para pihak yaitu kreditur dan debitur. Keharusan perjanjian perbankan berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok – pokok ketentuan per- kreditan oleh Bank Indonesia. Pokok pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Khusus mengenai jaminan, jaminan kredit menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit. bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

“Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan⁴. Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan⁵.

Pemberian kredit yang sampai saat ini tetap digunakan sebagai syarat dalam pengikatan kredit dan undang-undang tidak dibenarkan yaitu akta kuasa untuk menjual. Di dalam kuasa sudah terkandung adanya kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa.⁶

Selain itu juga tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu sebab yang halal, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesesuaian, dan kepatutan.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yaitu keadaan dimana jika salah satu pihak berkedudukan dominan, maka ia dapat menyalahgunakan kedudukannya.⁷

Unsur dari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ada 2 (dua), yaitu:

1. adanya kerugian yang diderita salah satu pihak; dan
2. adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada saat terjadinya perjanjian.

Untuk terjadinya suatu perjanjian diperlukan posisi dari pihak-pihak yang sama. Bahwa akibat dari perjanjian tersebut membawa hasil yang tidak sama bagi para pihak adalah masalah lain. Disinilah letak moralnya bahwa prosedur dimana para pihak dalam perjanjian tersebut berdasarkan kesempatan yang sama terhadap suatu hasil yang belum diketahui adalah hal yang adil.⁸

Kuasa menjual sebagai jaminan pengakuan hutang bukanlah pemberian kuasa secara sukarela dan hal ini merupakan penyelundupan hukum, sebagai bentuk pelanggaran larangan yang bersifat imperatif, yaitu penjualan benda jaminan harus melalui lelang. Kuasa menjual dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum.⁹

⁴ Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Bina Cipta. Hal. 128

⁵ Sudikno, 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, Hal. 209

⁶ J.Satrio, *Perwakilan dan Kuasa*, cet.1, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm.36.

⁷ Rosa Agustina, *et al.*, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012), hlm.92.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.18

⁹ Latumeten. Op.Cit.26.

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

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

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Rumusan ini berasal dari Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Merujuk rumusan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. yang berarti mengesampingkan rumusan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tetapi, tetap saja sering timbul hambatan dan persoalan hukum di lapangan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang ada tersebut diatas maka peneliti berkeinginan untuk mengangkat dua identifikasi masalah yang Akan dibahas diantaranya yaitu:

1. Bagaimana praktek penggunaan kuasa jual dalam penyelesaian kredit macet sudah sesuai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana keabsahan peralihan hak bagi pembeli Jaminan berdasarkan Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

B. TINJAUAN PUSTAKA

Mengkaji dan menganalisa permasalahan tersebut perlu mengkaji kerangka teoritis sehingga tidak keluar dari koridor permasalahan penulis.

Adanya kepastian hukum yang menjadi dasar dalam pemecahan permasalahan. Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹⁰

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan

¹⁰ Sidharta Arief, Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, h. 8

erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.¹¹ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹²

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.¹³ Sudikno Mertokusumo, menyatakan bahwa dalam sejarah filsafat hukum, dikenal ajaran legisme yang pandangannya sangat positivistik atau legalistik. Paham ini muncul pada abad pertengahan sejalan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum Eropa, yang pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.¹⁴ Arif Sidharta mengemukakan bahwa asas kepastian hukum mengimplikasikan bahwa warga masyarakat harus bebas dari tindakan pemerintah dan pejabatnya yang tidak dapat diprediksi dan tindakan yang sewenang-wenang.¹⁵

Teori Eksekusi W. Hugenholtz, memberikan hukum eksekusi berisi peraturan-peraturan hukum tentang upaya paksa dan dengan cara yang ditentukan oleh negara upaya paksa itu berjalan demi terlaksananya hukum, dalam hal ini melalui suatu cara yang baku. Walaupun batasan tentang Hukum Eksekusi yang diberikan oleh W. Hugenholtz adalah luas, namun uraian tentang eksekusi yang diberikannya masih secara garis besar.

Menurut etimologi, eksekusi berasal dari bahasa Belanda “executive” yang berarti pelaksanaan putusan pengadilan. Pengertian yang sama juga dikemukakan oleh J.C.T. Simorangkir dan Retno Wulan Sutantio.¹⁶

Menurut terminologi hukum acara, eksekusi adalah “tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.”¹⁷ Eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.¹⁸

Membicarakan masalah eksekusi tentunya tidak terlepas dari pengertian eksekusi itu sendiri, dimana ada beberapa pendapat para ahli mengenai eksekusi itu.

1. Sesuai pendapat dari Ridwan Syahrani, bahwa eksekusi atau pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan

¹¹ Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014

¹² <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Januari 2021, Pukul 17:02 WIB

¹³ Memahami Kepastian dalam Hukum (<http://ngobrolinhukum.wordpress.com> diakses pada tanggal 28 januari 2021 pukul : 01:24 WIB)

¹⁴ Sudikno Mertokusumo. 2003. Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Edisi Kelima. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty, hlm. 167.

¹⁵ Bernard Arief Sidharta. 2000. Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia. Cetakan Kedua. Bandung: Mandar Maju, hlm. 200.

¹⁶ Retno Wulan Sutantio, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, Bandung, 1997, hlm. 111

¹⁷ Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm. 6

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, 1998, hlm. 209.

kewajiban dari pihak yang di kalahkan untuk memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan.¹⁹

2. Pendapat Sudikno Mertokusumo, bahwa pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.²⁰

Pada kenyataannya pengertian eksekusi itu sendiri sering di artikan sebagai pengambilalihan jaminan tanpa melalui putusan pengadilan dengan cara pintas melalui Surat Kuasa Menjual, dimana hal ini bersebrangan dengan teori eksekusi itu sendiri. Dari pendapat para ahli tersebut pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*) yaitu putusan yang sudah tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum seperti verzet, banding dan kasasi yang dilaksanakan putusannya.

C. METODE

Metode yang digunakan adalah deskriptif-yuridis dengan pendekatan yuridis empiris. Tahap penelitian menggunakan studi kepustakaan dengan data sekunder dan studi lapangan dengan data primer. Pengumpulan data ini diperoleh dengan cara studi kepustakaan dan juga wawancara yang diperoleh dengan cara studi lapangan. Selanjutnya data dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif-deduktif.

D. PEMBAHASAN

1. Praktek Penggunaan Surat Menjual Sebagai Sarana Pelaksanaan Parate Eksekusi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Sebelum berbicara surat kuasa menjual terlebih dahulu harus diketahui apa yang dimaksud dengan surat kuasa, surat kuasa secara sederhana dapat didefinisikan sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberian kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu urusan tertentu. Pemberian kuasa diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUH Perdata, sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus dalam KUHPperdata.

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

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

Sedangkan menurut Subekti²¹ mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau

¹⁹ Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988, h.106.

²⁰ Sudikno Mertokusumo. Op.Cit. hal.201.

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1999, hlm 140-141

mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum.

Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atau istilah lainnya eksekusi atas obyek hak tanggungan, dapat dilihat kemudian ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dimana Pasal 6 ini mengatur apabila debitur wanprestasi maka objek hak tanggungan dapat dijual untuk pelunasan piutang melalui pelelangan umum, artinya dapat dipahami bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut, bank atau kreditur tidak diperbolehkan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan. Penjualan obyek hak tanggungan oleh kreditur secara sendiri dapat dilakukan sepanjang terpenuhi ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sedangkan mengenai surat kuasa jual yang telah disiapkan oleh kreditur dan ditandatangani pada waktu pemberian atau penyaluran kredit kepada debitur atau bersamaan pada waktu penantangan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur, maka terhadap surat kuasa jual tersebut tidak dikenal dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Keabsahan Peralihan Hak Bagi Pembeli Jaminan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid*, selain istilah jaminan dikenal juga dengan *agunan*, istilah *agunan* dapat dilihat di dalam ketentuan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, *agunan* adalah “jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Sedangkan menurut Badriyah Harun²² tentang jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil resiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan.

Menurut pendapat Sri Soedewi Masjchoed Sofyan, jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu Benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Perjanjian pembebanan jaminan dapat berbentuk akta dibawah tangan dan akta autentik, perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk akta autentik biasanya dilakukan oleh bank. Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta autentik ini dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang, pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²³

²² Badriyah Harun, Penyelesaian sengketa kredit bermasalah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 67.

²³ Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004 hlm, 29-31.

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

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

Sedangkan Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah :

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

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

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

Apabila debitur wanprestasi atau cedera janji, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, diberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan membuka kemungkinan penjualan objek hak tanggungan tidak melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan di bawah tangan, penjualan dibawah tangan ini dapat dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan jika dengan demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sebagaimana penjelasan diatas, berbicara tentang penjualan obyek hak tanggungan merupakan sebuah proses dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet, penyelesaian kredit macet dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, penyelesaian secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit.

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit, bahwa pihak kreditur melakukan pendekatan persuasive terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui pelelangan umum. Pelaksanaan penjualan obyek jaminan hak tanggungan dengan cara

dibawah tangan, kreditur tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Demikian penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan menggunakan suara kuasa jual yang tidak memenuhi mekanisme Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan kreditur dengan menggunakan suara kuasa jual yang tidak memenuhi ketentuan atau bertentangan dengan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, mengacu kepada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian jual beli obyek hak tanggungan tersebut tidak memenuhi syarat ke 4 (empat) yaitu suatu sebab yang halal, Pasal 1337 KUHPerdara menekankan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

E. SIMPULAN

1. Berdasarkan pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani oleh kredit dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertentangan atau tidak dikenal dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, artinya surat kuasa jual tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan surat kuasa jual untuk menjual objek hak tanggungan dalam penyelesaian kedit macet debitur, ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak dapat diterjemahkan sebagai dasar dari Surat Kuasa Jual, ketentuan Pasal 20 ayat 2 tersebut merupakan dasar untuk dapat dijualnya objek hak tanggungan secara bawah tangan bukan melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan bawah tangan ini baru dapat dilaksanakan dengan persyaratan, artinya perjanjian jual beli atas obyek jamina hak tanggungan antara kreditur dengan pembeli yang didasarkan atas surat kuasa jual yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dan pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2006
- Bariyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2010
- Bernard Arief Sidharta.. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*,

Sebuah penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia. Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2000

- Lili Rasjidi, Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, PT Fikahati Aneska, Bandung 2012, hlm.183
- M. Kusnadi dan Harmainly Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, CV Sinar Bakti dan Pusat Studi Hukum Tata Negara Universitas Indonesia, Jakarta, 1983
- M.Yahya Harahap, SH, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit PT.Gramedia, Jakarta,1991
- Mariam Darus Badruzaman, *Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan Hasil Seminar*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Romli Atasasmita, *Teori Hukum Integratif Rekontruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif,,* Genta Publishing, Yogyakarta, 2012
- Rony Hanitijo, Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Rosa Agustina, *et al.*, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Jakarta, 2012
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2004
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1997
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Edisi Kelima. Cetakan Pertama.: Liberty, Yogyakarta, 2003
- Sudikno,. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993