

## **Sales With Privately Made Deed Over The Object Under Hak Tanggungan Based On The Autorization to Sell in Bangking Pactice**

### **Penjualan Di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Kuasa Menjual dalam Praktek Perbankan**

**Sri Budi Purwaningsih**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Jl. Majapahit Nomor 666 B, Sidoarjo, Jawa Timur, Indonesia, Kode Pos 61215

Telp.: +62 31 8928097

Email: sribudie21@yahoo.co.id

#### **Abstract**

The extension of credit contain a risk that must be covered by the bank, because the credit is given now and pay later. To minimize the risk of loans, the bank will ask the debtor to provide collateral as a source of repayment of the debt if the debtor default or breach of the contract. According to Article 1131 Civil Code (KUH Perdata), all assets of a debtor, either moving or fixed objects, both existing and new will exist in the future, a guarantee for all debts of the engagement. This means that by itself or in order to pass laws providing collateral by a debtor to any creditor for all debtor's property. Sales with Privately Made Deed over the object in the hak tanggungan banking practices may be more effective and efficient both in terms of time and costs for the settlement of non-performing loans. But in practice, occurs some offense prescribed procedure leading to doubts about the legality aspect of sales with privately made deed over the object under hak tanggungan based on the authorization to sell in banking practice.

**Keywords: sales with privately made deed; authorization to sale; hak tanggungan object;**

#### **Abstrak**

Pemberian kredit mengandung suatu risiko yang harus ditanggung oleh bank, karena kredit diberikan sekarang, dibayar kembali kemudian. Untuk meminimalisir risiko kredit yang diberikan, bank akan meminta kepada debitor untuk memberikan agunan sebagai sumber pelunasan hutangnya apabila debitor wanprestasi atau cidera janji. Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), segala harta kekayaan seorang debitor, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Ini berarti dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitor kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitor itu. Penjualan dibawah tangan atas obyek hak tanggungan dalam praktek perbankan dirasakan lebih efektif dan efisien baik dari segi waktu dan biaya dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah. Namun dalam pelaksanaannya terkadang terjadi pelanggaran prosedur yang telah ditentukan sehingga menyebabkan suatu keraguan tentang legalitas penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan berdasarkan kuasa menjual dalam praktek perbankan.

**Kata kunci: penjualan di bawah tangan; kuasa menjual; obyek hak tanggungan;**

### **1. Pendahuluan**

Pembangunan ekonomi telah meningkatkan aktivitas bisnis. Aktivitas bisnis didukung oleh peranan bank sebagai lembaga perantara bagi pengusaha atau pelaku kegiatan ekonomi baik sebagai penyedia dana maupun penghimpun dana. Untuk mengembangkan suatu bisnis atau usahanya para pelaku bisnis membutuhkan tambahan modal atau dana untuk mengembangkan usahanya. Modal yang dimiliki oleh para

pengusaha sifatnya terbatas, sehingga untuk memenuhi keterbatasan modal para pengusaha dapat mengajukan kredit atau pinjaman ke bank.

Kredit bagi orang awam diartikan sebagai utang. Kredit asal kata *credere* bahasa Romawi yang artinya percaya. Kredit melahirkan hubungan timbal balik antara kreditor sebagai pemilik dana dan debitor sebagai peminjam dana atas dasar kepercayaan. Kreditor percaya bahwa uang yang dipinjamkan berikut bunganya akan dibayar kembali oleh debitor sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.<sup>1</sup> Pasal 1 butir 1 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Terhadap UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, definisi kredit adalah pemberian pinjaman atas dasar persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajib debitor untuk melunasi utangnya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan dengan pemberian bunga. Dari definisi tersebut di atas dapat dipahami bahwa transaksi kredit mengandung suatu risiko yang harus ditanggung oleh bank, karena kredit diberikan sekarang, dibayar kembali kemudian.

Untuk meminimalisir risiko kredit yang diberikan, bank akan meminta kepada debitor untuk memberikan agunan sebagai sumber pelunasan hutangnya apabila debitor wanprestasi atau cidera janji. Selain benda-benda tertentu milik debitor yang dapat dijadikan agunan guna menjamin pelunasan utangnya, segala harta kekayaan milik debitor juga merupakan jaminan atas utang debitor.<sup>2</sup>

Praktek perbankan membedakan pengertian jaminan dan agunan. Jaminan adalah keyakinan dan kepercayaan bank bahwa debitor sanggup melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit Pasal 2 Ayat (1). Sedang agunan diberikan pengertian jaminan tambahan yang diberikan oleh debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud Pasal 1 butir 23 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit. Jaminan menurut Pasal 1131 KUHPdata adalah segala hak kebendaan milik debitor menjadi tanggungan atau jaminan atas perikatan-perikatan

---

<sup>1</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakt, 2000).

<sup>2</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996).

debitor. Menurut sifat jaminan dalam konsep hukum jaminan dikenal jaminan umum dan jaminan khusus. Hak jaminan atas seluruh kekayaan debitor disebut jaminan umum. Karena sifatnya umum maka jaminan umum tersebut berlaku untuk semua kreditor sehingga jika debitor wanprestasi maka jaminan tersebut akan dibagi berimbang atau proposional berdasarkan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Untuk lebih menjamin kepastian pengembalian piutangnya, bank dapat meminta kepada debitornya untuk memberikan jaminan yang bersifat khusus yaitu jaminan terhadap benda-benda tertentu milik debitor. Sifat dari jaminan khusus adalah memberikan hak untuk didahulukan daripada kreditor lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1133 KUH Perdata. Jaminan khusus berupa hak atas tanah dalam praktek perbankan pengikatannya dilakukan dengan Hak Tanggungan.

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan pada Pasal 1 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan lebih diutamakan dibanding kreditor kreditor lain yang utangnya tidak dijamin dengan Hak Tanggungan.

Tujuan pemberian hak Tanggungan oleh debitor adalah untuk memberikan jaminan pelunasan utang jika debitor wanprestasi. Jaminan hak atas tanah yang dibebani HT tersebut, kreditor mempunyai hak menjual sendiri obyek HT tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi HT (debitor). Penjualan terhadap hak jaminan atas tanah yang dibebani HT dapat dilaksanakan salah satunya melalui penjualan dibawah tangan. Hasil penjualan obyek HT yang dilakukan secara dibawah tangan tersebut digunakan sebagai sumber pelunasan utang debitor.<sup>3</sup>

Penjualan dibawah tangan atas obyek hak tanggungan dalam praktek perbankan dirasakan lebih efektif dan efisien baik dari segi waktu, biaya dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah dibanding dengan penjualan melalui prosedur lelang Hak Tanggungan. Namun dalam pelaksanaannya terkadang terjadi pelanggaran prosedur yang telah diatur undang-undang?

## **2. Pembahasan**

### **2.1.Hak Tanggungan**

Sebelum diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak jaminan atas tanah diberlakukan ketentuan lembaga

---

<sup>3</sup>ibid. h.120

hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II BW. Pembebanan hipotik dilakukan dengan cara debitor menandatangani akta hipotik sedang dalam UUHT pembebanannya dilakukan dengan cara debitor menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT).

Dari definisi Pasal 1 Ayat (1) UUHT dapat ditarik unsur-unsur HT sebagai berikut :

1. HT adalah hak jaminan yang diberikan oleh debitur/ pemilik tanah untuk pelunasan utang debitur;
2. Hak-hak atas tanah menurut UUPA sebagai obyek Hak Tanggungan;
3. Pembebanan Hak Tanggungan meliputi tanahnya saja atau beserta benda-benda lain yang melekat dan menjadi kesatuan dengan tanah;
4. Sejumlah utang yang telah ditentukan;
5. Kreditor mempunyai kedudukan preferen atau didahulukan daripada kreditor lainnya.<sup>4</sup>

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah memiliki karakter dan sifat sebagai berikut :

a. Pemegang hak jaminan atas tanah/ kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan (droit de preferen) diantara kreditor-kreditor lainnya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Angka (1) UUHT :

*“...yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.*

Selanjutnya, karakter tersebut dinyatakan dalam pasal yang lain UUHT:

*“...Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.*<sup>5</sup>

b. Obyek Hak Tanggungan selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun obyek hak tanggungan itu berada (droit de suite). Ciri tersebut tercantum dalam Pasal 7 UUHT, yaitu:

*“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”.*

c. Obyek HT harus dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna pemenuhan asas spesialitet. Demikian pula Hak Tanggungan wajib didaftar guna terpenuhinya asas publisitas, sebagaimana dimaksud Pasal 11 UUHT sebagai berikut:

---

<sup>4</sup>Ibid. h.8

<sup>5</sup>Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 20 Ayat (1) huruf b

- Identitas kreditor atau penerima HT dan debitor atau pemberi HT.
- tempat tinggal/ kedudukan penerima dan pemberi HT.
- penyebutan sejumlah pinjamanyang dibebani HT.
- penyebutan nilai HT atas utang yang dijamin Hak Tanggungan
- uraian benda sebagai obyek HT.

Demikian pula Hak Tanggungan wajib didaftar pada kantor pertanahan setempat yaitu dimana letak obyek Hak Tanggungan itu berada guna terpenuhinya asas publisitas (Pasal 13 UUHT).

d. Pelaksanaan penjualan/ eksekusi obyek hak tanggungan mudah dan pasti, yaitu dengan cara:

1. Kreditor atas kekuasaan sendiri mengalihkan/ menjual obyek HT dengan cara lelang di muka umum dan hasil penjualannya diperuntukkan pelunasan piutang kreditor.<sup>6</sup>
2. Obyek HT dapat dijual secara dibawah tangan apabila dengan mekanisme tersebut mendapatkan harga yang paling tinggi dan memberikan keuntungan bagi para pihak.<sup>7</sup>
3. Melalui parate eksekusi obyek HT sebagaimana diatur Pasal 26 jo 14 UUHT (Pasal 244 HIR dan 258 Rbg)

e. Tidak termasuk boedel pailit hasil penjualan obyek hak tanggungan sepanjang diambil terlebih dahulu oleh kreditor sebagai pelunasan piutangnya.<sup>8</sup>

## 2.2. Sifat-sifat Hak tanggungan

### a. Obyek HT tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 21 UUHT)

Obyek HT dibebani secara utuh dan setiap bagian daripadanya. Sifat yang demikian dapat dikecualikan atau disimpangi berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUHT, yaitu adanya royas parsial atau sebagian. Perkecualian ini diperkenankan apabila dituangkan didalam APHT. Yang dimaksud royas sebagian adalah terbayarnya sebagian utang yang dibebani HT maka debitor dapat meminta pembebasan atas sebagian obyek HT dengan memperhitungkan antara sisa hutang dengan nilai HT yang masih cukup mengcover sisa utang tersebut.

### b. Perjanjian HT bersifat *asesoir* (merupakan ikutan) pada perjanjian pokok

Lahirnya hak jaminan didahului dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit terlebih dahulu sebagai perjanjian pokoknya. Demikian juga hak tanggungan lahir dari perjanjian pokok. Dalam ilmu hukum disebut sebagai perjanjian ikutan atau *accessoir*. Jadi eksistensi hak tanggungan sebagai jaminan tergantung dari perjanjian

<sup>6</sup>Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, Pasal 6

<sup>7</sup>Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 20 Ayat (2)

<sup>8</sup>Habib Adjie, 2013, *Menjalin Pemikiran – Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, Bandung, PT. CitraAditya Bakti, h. 14-15

pokoknya, jika perjanjian pokoknya hapus demi hukum perjanjian ikutannya juga ikut hapus.

## **2. Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi hak tanggungan dalam praktek perbankan dilakukan dengan cara : pelelangan umum dan penjualan secara dibawah tangan.

### **2.1 Pelelangan Umum**

Kreditor pemegang HT peringkat pertama diberi kewenangan oleh Pasal 6 UUHT untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri dengan cara dijual secara terbuka atau melalui jalur lelang serta hasil penjual dari lelang diambil sebagai pelunasan piutangnya ketika debitor wanprestasi. Pasal 6 UUHT itu memberikan hak kepada penerima/ pemegang Hak tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi, artinya kreditor pemegang HT peringkat pertama tanpa persetujuan dari debitor selaku pemberi HT dan tanpa minta penetapan Pengadilan Negeri dapat menjual obyek HT tersebut. Kreditor pemegang HT pertama mengajukan permohonan lelang kepada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( selanjutnya disingkat KPKNL) dimana letak obyek HT itu berada untuk dilaksanakannya penjual secara lelang atas obyek HT tersebut.<sup>9</sup>

Penjualan Obyek HT secara lelang sebagai implementasi dari asas preferensi atau kedudukan yang didahulukan dalam pelunasan utang Kreditor jika debitor wanprestasi jika terdapat lebih dari satu kreditor atau pemegang HT.

Parate eksekusi obyek HT adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Berbeda dalam hipotik, parate eksekusi diberikan kepada pemegang hipotik apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Demi hukum parate eksekusi dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan.<sup>10</sup>

### **2.2 Penjualan di Bawah Tangan**

Penjualan obyek HT dapat dilaksanakan dibawah tangan apabila hasil penjualan tersebut mendapatkan harga paling tinggi yang memberikan keuntungan bagi para pihak. Demikian diatur dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (2) UUHT. Pengertian penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas obyek HT yang diberikan oleh debitor

---

<sup>9</sup>Sutan Remy Sjahdeini, 1996, Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan), Surabaya, Airlangga University Press, h. 33

<sup>10</sup> Ibid. h. 33-34

sebagai jaminan pelunasan utangnya, kreditor atas kekuasaan sendiri dapat menjual secara langsung obyek HT tersebut kepada pihak ketiga.<sup>11</sup>

Dalam praktek perbankan obyek HT yang dijual secara dibawah tangan dapat dilakukan jika ada sepakat antara pemberi dan pemegang HT. Dengan demikian bank tanpa persetujuan debitor tidak mungkin dapat melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek HT yang menjadi jaminan utang. Jika terjadi kredit macet dalam praktek perbankan, debitor sulit diajak kerjasama sehingga bank kesulitan untuk mendapatkan atau memperoleh persetujuan dari debitor. Persyaratan menjual obyek HT secara dibawah tangan adalah adanya kata sepakat atau persetujuan antara pemberi dan pemegang HT untuk mendapatkan harga yang paling tinggi yang memberikan keuntungan bagi para pihak. Dalam kondisi tertentu menurut penilaian bank lebih baik agunan dijual dibawah tangan daripada dijual melalui lelang, apabila menurut penilaian bank hasil penjualan dibawah tangan lebih menguntungkan dibandingkan jika dijual dengan cara lelang. Bank sebagai kreditor berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup mengcover jumlahnya untuk melunasi utang debitor.

Tata cara atau prosedur penjualan obyek HT secara di bawah tangan diwajibkan terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis berupa surat pemberitahuan kepada para pihak yang terkait (debitor/ pemilik jaminan, kreditor) dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian di lokasi letak tanah dan bangunan atau obyek HT berada. Pengumuman di surat kabar dilakukan paling sedikit 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan dan tidak ada keberatan atau bantahan dari pihak lain. Bila tata cara atau prosedur penjualan obyek HT tidak dilakukan sebagaimana tersebut di atas, maka penjualan dapat dinyatakan batal demi hukum sebagaimana diatur ketentuan Pasal 20 UUHT.<sup>12</sup>

### **3. Penjualan Secara Dibawah Tangan Berdasarkan Surat Kuasa Menjual**

Penjualan agunan obyek HT secara dibawah tangan dapat dilakukan jika ada persetujuan dari debitor atau pemilik dari agunan. Tujuan penjualan agunan secara dibawah tangan diantaranya mempersingkat waktu dan mempercepat proses jika dibanding penjualan melalui lelang. Selain mempersingkat waktu dan mempercepat proses diharapkan penjualan agunan secara dibawah tangan tersebut hasilnya lebih

---

<sup>11</sup>Irma Devita Purnamasari, 2011, Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan, Bandung, Kaifa, h. 61-62

<sup>12</sup>Ibid.h.62

menguntungkan dibanding melalui lelang, terkait dengan biaya-biaya yang harus dikeluarkan sebelum dan sesudah proses lelang. Kesimpulannya penjualan agunan secara dibawah tangan dengan alas hak atau title Surat Kuasa Menjual prosesnya lebih sederhana, waktunya lebih singkat dan tetap menjamin kepastian hukumnya. Dalam prakteknya bank mengalami beberapa kendala dalam pelaksanaan penjualan agunan secara dibawah tangan, diantaranya kesulitan untuk memperoleh persetujuan atau tanda tangan dari debitor dengan berbagai sikon, misal:

- debitor dan atau pemilik agunansulit di temui atau tidak kooperatif;
- pemilik agunan atau debitor menghilang atau tidak ditemukan domisilinya;
- agunan sebagai obyek HT sedang disewakan debitor dan atau pemilik aguna kepada pihak ketiga;
- agunan sudah dialihkan atau dijual secara dibawah tangan oleh debitor kepada pihak ketiga;
- agunan atau obyek HT dalam sengketa.

Untuk antisipasi terhadap kendala-kendala tersebut di atas, bank pada saat menyalurkan kredit mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kekuasaan untuk menjual atas kekuasaan sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus untuk menjual yang memberikan kewenangan kepada bank untuk menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.<sup>13</sup>Tindakan Bank yang demikian itu dilakukan dengan alasan “untuk berjaga-jaga saja” dan surat kuasa untuk menjual tersebut tidak digunakan apabila debitor membayar utangnya lancar.<sup>14</sup> Alasan lain yang disampaikan bank adalah sebagai tindakan “shock therapy” terhadap debitor, agar membayar utangnya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain debitor tidak ingkar janji atau wanprestasi.

Yang dimaksud dengan Surat Kuasa Menjual adalah pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili dan atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yaitu menjual atas suatu obyek tertentu. Secara prinsip pemberian kuasa menjual diberikan oleh karena pihak pemilik tanah atau debitor berhalangan hadir pada saat penanda tangan akta jual beli dikarenakan suatu alasan tertentu.

---

<sup>13</sup>Sutan Remy Sjahdeini, 1996, Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan), Surabaya, Airlangga University Press, h. 121

<sup>14</sup>Habib Adjie, 2013, *Menjalin Pemikiran – Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, Bandung, PT. CitraAditya Bakti, h. 16



Didalam perkembangan praktek perbankan alasan pemberian kuasa berkembang berdasarkan kebutuhan praktek.<sup>15</sup>

Ketentuan Surat Kuasa Menjual diatur dalam Pasal 1792 BW. Dari pasal tersebut kita bisa melihat bahwa unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah :

- sepakat yang memberi dan diberi kuasa;
- memberi kuasa untuk melaksanakan suatu urusan;
- untuk dan atas nama mewakil yang memberi kuasa.<sup>16</sup>

Pertama : syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yang harus dipenuhi :

- kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian;
- cakap pihak-pihak yang membuat perjanjian;
- obyek yang diperjanjikan; dan
- causanya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>17</sup>

Kedua : pemberian kuasa yaitu mengenai pemberian kewenangan kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu urusan/ keperluan sesuai dengan yang telah disepakati oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan secara khusus dengan kata-kata yang tegas.<sup>18</sup>

Ketiga : unsur di mana penerima kuasa mewakili untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk melakukan tindakan hukum tersebut. Penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya, tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.<sup>19</sup>

Apakah penerima kuasa dalam melaksanakan sesuatu perbuatan hukum tersebut demi untuk kepentingan pemberi kuasa semata-mata atau melaksanakannya untuk dan atas nama pemberi kuasa? Ada kemungkinan pemberian kuasa tersebut dilakukan atas nama pemberi kuasa, tetapi untuk kepentingan penerima kuasa sehingga dalam hal-hal tertentu justru kepentingan penerima kuasa tersebut merupakan tujuan dari pemberian kuasa tersebut, misalnya:<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup>Alwesius. Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, (2011). Alwesius Bicara Segalanya Tentang Notaris Dan PPAT [online]. Tersedia: <http://alwesius.blogspot.com/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk-menjual-dalam-pembuatan-akta-jual-beli/> [13 Agustus 2011].

<sup>16</sup>Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, h. 2

<sup>17</sup>*Idem*

<sup>18</sup>*Ibid.* h. 2-3

<sup>19</sup>*Idem*

<sup>20</sup>*Idem*

1. Suatu utang-piutang di mana kepada bank diberikan sebagai jaminan hak atas tagihan dari debitor, yang untuk keperluan mana debitor memberi kuasa kepada bank untuk menagih piutang tersebut dan hasilnya diperhitungkan dengan utang debitor;
2. Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdato menyebutkan bahwa pemegang hipotik pertama diberi kuasa mutlak oleh pemberi hipotik untuk menjual persil yang dihipotikkan apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya.<sup>21</sup>

Untuk lebih jelasnya, kami kutip Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdato tersebut:

“Namun demikian, diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang tidak dilunasi semestinya atau jika bunga pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan...”<sup>22</sup>

Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 (UUHT), maka ketentuan Pasal 1178 KUHPerdato tersebut tidak berlaku untuk jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan.<sup>23</sup>

Pasal 6 UUHT menyebutkan senada dengan ketentuan Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdato bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>24</sup>

Suatu perjanjian pendahuluan di mana para pihak berjanji dan mengikatkan diri akan melakukan suatu perjanjian lainnya (kemungkinan menunggu syarat tertentu telah dipenuhi). Umpamanya, dalam hal jual-beli sebidang tanah, di mana bakal penjual dan bakal pembeli bersetuju untuk melakukan jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual-beli tersebut belum dipenuhi (sertifikat tanah hak atas nama penjual belum selesai, harga jual-beli belum lunas dan sebagainya). Dalam hal demikian, para pihak mengadakan perjanjian pendahuluan (perjanjian pengikatan jual-beli). Dalam perjanjian tersebut penjual

---

<sup>21</sup> *Idem*

<sup>22</sup> *Idem*

<sup>23</sup> *Ibid.* h. 3-4

<sup>24</sup> *Idem*

member kuasa kepada pembeli apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi (sertipikat tanah hak telah selesai tertulis atas nama penjual, harga jual beli telah dilunasi seluruhnya) mewakili penjual sebagai pemilik tanah hak tersebut guna melaksanakan jual beli di hadapan PPAT.<sup>25</sup>

Dari contoh-contoh tersebut di atas dapat kita lihat bahwa penerima kuasa tidak saja mempunyai kekuasaan mewakili. (*vertegenwoordigingsmacht*), tetapi juga hak mewakili (*vertegenwoordigingsrecht*). Di sini kepentingan penerima kuasa perlu diperhatikan mengingat berakhirnya suatu kuasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPerdara, di antaranya, karena ditariknya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa. Hal tersebut berdasar ketentuan Pasal 1814 BW yang menyebutkan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya. Jika terjadi demikian, membawa akibat hak-hak dari kreditor atau bakal pembeli (penerima kuasa dalam contoh di atas) sangat dirugikan. Pemberian kuasa yang diberikan dalam rangka suatu perjanjian, dimana pemberian kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian tersebut (*integrerend deel*), karena tanpa adanya kuasa tersebut kepentingan penerima kuasa akan sangat dirugikan, perlulah pemberian kuasa tersebut diberikan syarat bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali atau yang sekarang dikenal atau disalahartikan dengan “kuasa mutlak”.<sup>26</sup>

Yang dimaksud larangan pemberian “kuasa mutlak” disini adalah larangan terhadap kuasa sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah yang sekarang telah dimuat di dalam Pasal 39 huruf d peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hakekatnya Kuasa Mutlak adalah pemindahan hak atas tanah, dengan ciri-ciri yang disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yaitu :

*“Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; Kuasa mutlak yang pada hakikatnya 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 hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.”<sup>27</sup>*

---

<sup>25</sup> *Idem*

<sup>26</sup> *Ibid* h. 4-5

<sup>27</sup> *Idem*

Pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas (titel) hukum yang sah. Menurut putusan HR 12 Januari 1984 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPerdata tidak bersifat memaksa juga bukan merupakan ketentuan yang untuk menyimpangi dari ketentuan tersebut, sepanjang penyimpangan tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) dan kesusilaan.<sup>28</sup>

Seperti diketahui, Buku III BW yang mengatur perikatan menganut sistem terbuka (*open system*) atau asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 BW), ini berarti para pihak bebas membuat perjanjian tentang apa saja, dengan siapa para pihak membuat perjanjian dan mengikat para pihak yang membuat perjanjian seperti undang undang sepanjang perjanjian yang dibuat para pihak tidak bertentangan dengan undang undang. Jika para pihak belum mengaturnya dalam perjanjian maka undang-undang yang akan mengaturnya karena undang-undang bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingend recht*).<sup>29</sup>

#### 4. Legalitas Penjualan Obyek Hak Tanggungan Beralaskan Kuasa Jual Dalam Praktek Perbankan.

Apabila dipastikan debitor wanprestasi, maka kita bisa mengacu Pasal 20 Ayat (2) dan (3) UUHT. Bank dengan kekuasaan sendiri dapat mengalihkan/ menjual obyek hak tanggungan tanpa menggunakan proses lelang dan tanpa surat kuasa untuk menjual dari debitor.

Dalam praktek perbankan penjualan di bawah tangan atas obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan beberapa cara dilihat dari iktikad baik dari debitor atau pemberi hak tanggungan yaitu, debitor kooperatif, penjualan di bawah tangan dapat dilakukan melalui mekanisme :

- a. Jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pemberi hak tanggungan bertindak selaku penjual dan pihak ketiga atau pembeli dengan menanda tangani akta jual-beli atas tanah obyek hak tanggungan dan disaksikan oleh pihak bank selaku pemegang hak tanggungan. Dalam keadaan demikian biasanya debitor sendiri yang mencari pembeli untuk mendapatkan harga tertinggi.

---

<sup>28</sup>Ibid h.5-6

<sup>29</sup>*Idem*

- b. Debitor atau pemberi hak tanggungan menandatangani surat pernyataan penyerahan agunan secara sukarela sekaligus surat kuasa menjual kepada orang yang ditunjuk oleh bank selaku pemegang hak tanggungan dan apabila sewaktu-waktu bank mendapatkan pembeli atas agunan tersebut, jual-beli dapat dilakukan berdasarkan alas hak surat kuasa menjual tersebut.

Permasalahan yang terjadi dalam praktek perbankan yaitu pemberian kuasa oleh debitor kepada kreditor untuk menjual agunan yang dituangkan dalam surat kuasa menjual yang dibuat pada saat atau bersamaan waktunya dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan akta pemberian hak tanggungan (disingkat APHT) sebagai pengikatan jaminan atau *accecoir* yang berisikan janji-janji sebagaimana tertuang dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT.

Dibuatnya surat kuasa menjual ini bertujuan guna memberikan kuasa kepada kreditor untuk menjual sendiri atau mengalihkan kepemilikan hak jaminan atas tanah apabila debitor wanprestasi, dan apabila kelak debitor wanprestasi maka pelaksanaan jual-beli berdasarkan surat kuasa menjual tersebut sebagai alas haknya dan sebagai pembelinya adalah bank itu sendiri dengan menunjuk karyawan, pemegang saham atau pihak lain sebagai atas nama untuk ” kepentingan” bank.

Menurut pertimbangan bank penjualan di bawah tangan berdasarkan surat pemberian kuasa menjual lebih efektif, artinya penjualan obyek hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan lebih cepat dibandingkan melalui prosedur lelang yang membutuhkan waktu lebih lama dan prosedur yang panjang dan efisien, artinya biaya lebih murah dibanding melalui lelang yang membutuhkan biaya lebih besar terkait dengan prosedur lelang.

### **3. Kesimpulan**

Eksekusi atas obyek HT dengan cara penjualan dibawah tangan atas dasar surat kuasa menjual dalam praktek perbankan yang dibuat pada saat atau bersamaan waktunya dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan akta pemberian hak tanggungan (disingkat APHT) sebagai pengikatan jaminan adalah batal demi hukum, karena surat kuasa menjual yang dibuat tidak berdasarkan alas (titel) hukum yang sah yaitu surat kuasa menjual yang berisikan kuasa mutlak, kuasa yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814, 1816 KUHPerdara.

Sedangkan dalam praktek perbankan eksekusi atas obyek hak tanggungan secara dibawah tangan sah karena penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan dibuat sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah bukan merupakan kuasa mutlak, karena surat kuasa menjual tidak berdiri sendiri melainkan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya (*integre rend deel*) dan memiliki dasar/alas (titel) hukum yang sah yaitu kuasa yang diberikan untuk kepentingan bank selaku penerima kuasa agar bank tanpa bantuan dari debitor selaku pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah.

## **Bibliography**

### **A. Book**

- Adjie, Habib. *Menjalin Pemikiran–Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa, 2011.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press, 1996.
- Subekti, and Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pranadnya Paramita, 2004.

### **B. Regulation**

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Jakarta, Indonesia, 1996.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta, Indonesia: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3696, 1997.

### **C. Internet Reference**

- Alwesius. "Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Pembuatan Akta Jual Beli." 2011.  
[Http://alwesius.blogspot.co.id](http://alwesius.blogspot.co.id),  
<http://alwesius.blogspot.co.id/2011/08/masalahpenggunaan-kuasa-untuk-menjual.html>.