

**ANALISIS MENGENAI AKTA PENGAKUAN UTANG DENGAN
JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI
KUASA MENJUAL**

TESIS

FRANSISKA NONA KARTIKA

1006738235



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



**ANALISIS MENGENAI
AKTA PENGAKUAN UTANG DENGAN
JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI
KUASA MENJUAL**

Tesis

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Fransiska Nona Kartika



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Fransiska Nona Kartika

NPM : 1006738235

Tanda Tangan :



Tanggal : 18 Juni 2012



PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Fransiska Nona Kartika
NPM : 1006738235
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang dengan
Jaminan Hak Atas Tanah Yang diikuti Kuasa Menjual

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H.

()

Penguji : Meliyana Yustikarini, S.H., M.H.

()

Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkatNya saya dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Jurusan Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Terdorong oleh keinginan untuk memperdalam pengetahuan mengenai akta pengakuan hutang khususnya yang diikuti dengan kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah, penulis mencoba melakukan penelitian dengan judul tesis “Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang diikuti Dengan Kuasa Menjual”.

Menyadari bantuan dan bimbingan yang diberikan banyak pihak dari masa perkuliahan hingga penyusunan tesis ini maka patutlah saya menyampaikan terimakasih kepada:

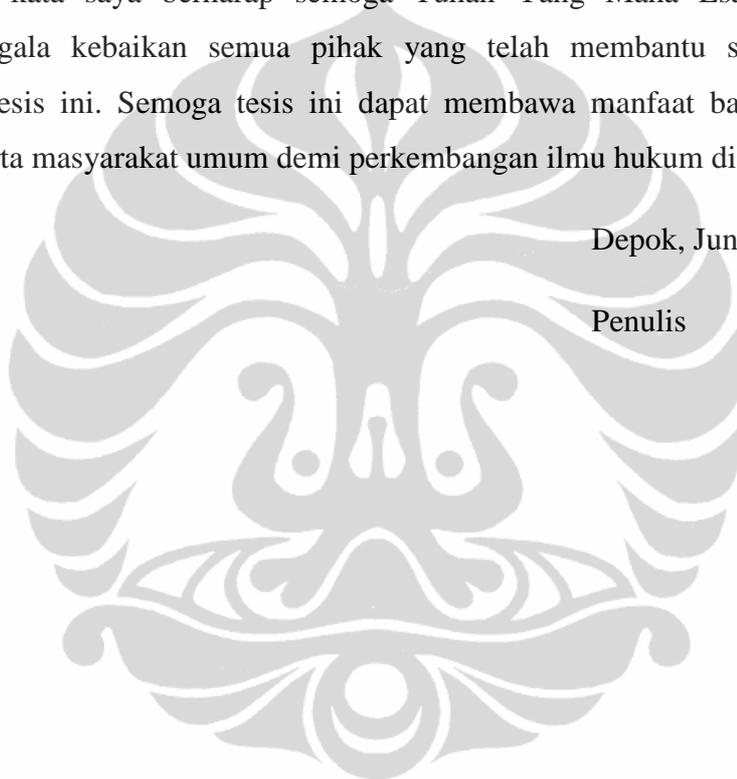
1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta segenap jajarannya.
2. Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan Penulis dalam menyusun tesis ini.
3. Ibu Meliyana Yustikarini, S.H., M.H., dan Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. selaku dewan penguji yang telah memberikan masukan bagi Penulis.
4. Seluruh dosen, staff pengajar serta sekretariat program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah mendukung Penulis dengan memberikan informasi yang berguna dari awal masa perkuliahan hingga diselesaikannya tesis ini.
5. Orang tua dan keluarga besar THS sebagai penyemangat terbaik dan sumber inspirasi Penulis.

6. Keluarga besar Wonwomis yang selalu menyegarkan hari Penulis selama 2 (dua) tahun perkuliahan ini.
7. Seluruh rekan-rekan Penulis, terutama mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia (Depok) angkatan 2010.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan doa dan dukungan hingga tesis ini dapat diselesaikan.

Akhir kata saya berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi Penulis, almamater serta masyarakat umum demi perkembangan ilmu hukum di Indonesia.

Depok, Juni 2012

Penulis



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Indonesia, saya, yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Fransiska Nona Kartika
NPM : 1006738235
Program studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang diikuti Kuasa Menjual”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas berhak menyimpan, mengalihmediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama mencantumkan nama saya sebagai Penulis/ Pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 18 Juni 2012

Yang menyatakan,



(Fransiska Nona Kartika)

ABSTRAK

Nama : Fransiska Nona Kartika
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Analisis mengenai Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak atas Tanah yang diikuti Kuasa Menjual

Hutang piutang lazim dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh dana yang digunakan sebagai modal usaha. Bank sebagai lembaga keuangan memberikan fasilitas tersebut. Namun hal itu tidak menutup adanya praktek hutang piutang dari orang perorangan yang dilandasi dengan Akta Pengakuan Hutang. Berlandaskan Akta Pengakuan Hutang tersebut maka Debitur berhak memperoleh sejumlah uang dari Kreditur sebagai hutang dan Kreditur berhak memperoleh pengembalian atas hutang tersebut berikut bunga sesuai jangka waktu yang disepakati bersama. Akta Pengakuan Hutang lazim dikuatkan dengan adanya penjaminan hak atas tanah yang kemudian diikuti dengan kuasa menjual. Hal tersebut dilakukan sebagai pegangan bagi Kreditur atas pengembalian hutang Debitur apabila dikemudian hari Debitur ternyata melakukan wanprestasi atau gagal bayar. Baik Akta Pengakuan Hutang maupun surat kuasa menjual merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana diketahui perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Tesis ini mengkaji lebih dalam mengenai kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah pada Akta Pengakuan Hutang serta jual beli yang dilakukan suami istri atas kuasa menjual tersebut. Penelitian dilakukan secara yuridis normatif. Dari penelitian tersebut diperoleh kesimpulan bahwa Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan hak atas tanah dapat diikuti dengan kuasa menjual. Apabila diikuti dengan perbuatan hukum jual beli antara suami istri yang dilakukan dengan kuasa menjual berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan hak atas tanah maka hal tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kata kunci: Akta Pengakuan Hutang, jaminan, kuasa menjual

ABSTRACT

Name : Fransiska Nona Kartika
Study program : Master of Notary
Title : Analysis of Acknowledgment of Indebtedness Deed with Land Rights Security Followed by the Power Attorney to Sell

Lending activities commonly done in the community to obtain funds that are used as working capital. Bank as a financial institution providing the facility. But it does not preclude the practice of the individual in doing lending activities which is based on the Deed Acknowledgment of Indebtedness. Based on such deed the Debtor is entitled to receive money from the lender as a payment to its debt and the creditor is entitled to repayment of debt following the interest in accordance with the agreed timeframe. Deed of Acknowledgement also can be strengthened with the land rights as a security which was then followed by the power of selling. This will be a guideline for lenders on the debt repayment in the future if the Debtor was in default or unable to repay its debt to the creditor. The Deed Acknowledgement of Indebtedness and the Power of Attorney to Sell are both agreements made under the principle of freedom of contract. It is known that the agreement made is legally valid as a law for the parties who made it. The thesis examines the power to sell to the security of land rights in the Deed of Acknowledgement of Indebtedness together with the sale and purchase among spouses, with juridical normative research. From these studies the conclusion obtained that the Deed of Acknowledgement of Indebtedness and the security of land rights may be followed with the power to sell. If then the Creditor decided to sell the security of land rights to the creditor spouse, it is not prohibited by legislation. The existence of the Power of Attorney to Sell, the party who serves as the seller is the owner of the land which is the Debtor and the Creditors only as holders of the Power of Attorney to Sell.

Key word: The Deed of Acknowledgement of Indebtedness, Security, Power Attorney to Sell

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Permasalahan	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Metode Penelitian.....	8
1.5 Sistematika Penulisan	9
II. Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Kuasa Menjual	
2.1 Akta Pengakuan Hutang	11
2.1.1 Perjanjian Peminjaman	18
2.1.2 Wanprestasi	22
2.2 Jaminan	23
2.3 Kuasa Menjual	31

2.4 Kasus Posisi	51
2.5 Analisa	55
III. PENUTUP	67
3.1 Kesimpulan	67
3.2 Saran	68
DAFTAR REFERENSI	69



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Perekonomian Indonesia secara perlahan namun pasti menunjukkan kemajuan yang berkesinambungan. Keterpurukan yang terjadi di sekitar tahun 1998 dapat diperbaiki dan semakin membuahkan hasil. Hal tersebut ditandai dengan pembangunan yang terus terjadi dan semakin maraknya pemodal asing yang berani menanamkan modal dalam pasar lokal. Demikian pula dengan masyarakat yang kini cenderung lebih berani dalam membuka usaha sendiri atau berwiraswasta. Besar atau kecil, para pelaku usaha tersebut pasti memerlukan modal untuk memulai dan mengembangkan usaha.

Bertitik tolak dari kebutuhan akan modal itulah peranan Bank dalam masyarakat menjadi meningkat dengan pesat, khususnya peranan Bank sebagai lembaga yang menyalurkan kredit kepada para pelaku usaha maupun kepada masyarakat (perorangan). Namun pada prakteknya, sebagian masyarakat menghindari proses kredit dengan Bank, dikarenakan prosesnya dianggap menyulitkan dan jangka waktu pembayaran yang terlalu cepat. Oleh karena itu sebagian masyarakat lebih memilih untuk meminjam melalui orang pribadi atau yang lebih dikenal dengan istilah utang piutang.

Secara umum, utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Salah seorang pakar hukum Indonesia, R. Subekti memakai istilah pinjam meminjam dan memberikan definisinya yaitu:¹

¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Intermasa, 1995), hal. 125.

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata))”

Perjanjian itu sendiri mengandung 3 (tiga) asas yaitu pertama, asas konsensualisme yang artinya perjanjian itu terjadi karena persetujuan kehendak para pihak. Kedua, asas bahwa perjanjian mempunyai kekuatan pengikat antara para pihak yaitu perjanjian yang dibuat secara sah antara para pihak merupakan undang-undang bagi para pihak sendiri. Ketiga, asas kebebasan berkontrak yang mengandung unsur: seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga dan mengenai isi dan luasnya perjanjian orang berhak menentukan sendiri sejauh tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan maupun undang-undang.²

Definisi pinjam meminjam oleh R. Subekti tersebut di atas tidak menyebutkan apakah perjanjian itu berupa bawah tangan ataukah akta otentik. Perjanjian pinjam meminjam bukan hanya sebagai bentuk kesepakatan antara para pihak tapi juga sebagai landasan yang mengakibatkan munculnya hak dan kewajiban. Oleh sebab itu akta otentik adalah pilihan yang paling tepat karena memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1870 KUHPerdata bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.³ Pengertian akta otentik sendiri dapat dilihat dari ketentuan pasal 1868 KUHPerdata, yaitu:⁴

²H. Mashudi dan Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hal. 72.

³ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), pasal 1870.

⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hal. 60.

“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.”

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.⁵ Ada 3 (tiga) kekuatan pembuktian akta otentik yaitu:⁶

1. Kekuatan pembuktian formal, yaitu membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta.
3. Kekuatan pembuktian luar atau keluar, yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap di muka pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Pejabat umum adalah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum yang berwenang untuk menjalankan sebagian dari kekuasaan negara dalam membuat alat bukti tertulis secara otentik dalam bidang hukum perdata. Dengan demikian pejabat umum dapat diartikan kedudukannya sama dengan pejabat negara. Oleh sebab itu seorang pejabat umum diperkenankan untuk menggunakan lambang negara Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya sebagaimana

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hal. 145.

⁶ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hal. 93.

ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1958 Tentang Penggunaan Lambang Negara.

Pejabat umum yang dimaksud pasal 1868 KUHPerdara berkaitan erat dengan profesi Notaris. Hal tersebut dikuatkan dengan kewenangan Notaris yang tercantum pada pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN), yaitu:⁷

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Perkembangan perekonomian dewasa ini berbanding lurus dengan meningkatnya pemahaman masyarakat Indonesia akan pentingnya akta otentik sehingga tidak dapat dipungkiri peran Notaris sebagai pejabat umum semakin dibutuhkan.

Berbicara mengenai perjanjian utang piutang maka akan sangat berkaitan dengan jaminan karena setiap Kreditur membutuhkan rasa aman atas dana yang dipinjamkannya. Kepastian akan pengembalian dana tersebut ditandai dengan adanya jaminan. Jaminan yang ideal memenuhi kriteria sebagai berikut:⁸

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan pinjaman oleh pihak yang memerlukannya.
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari pinjaman untuk melakukan (menerus) kegiatan usahanya.

⁷ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* pasal 1868.

⁸ Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem hukum Piutang dan Lelang Negara*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006), hal. 38.

3. Yang memberikan kepastian kepada pemberi pinjaman dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dengan mudah dapat diuangkan untuk melunasi utangnya.

Untuk pinjaman yang relatif besar maka tanah menjadi jaminan yang umum dalam utang piutang. Hal itu dilakukan karena nilai tanah selalu baik dan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan sebagai investasi bagi kehidupan manusia di masa yang akan datang mengingat fungsi tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia.

Kepemilikan hak atas tanah tersebut harus dapat dibuktikan dengan jelas agar masing-masing pihak yaitu Debitur dan Kreditur dapat memperoleh rasa aman. Dalam prakteknya, pendaftaran tanah wajib dilakukan para pemegang hak atas tanah sehingga dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Sebagaimana diketahui dari pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998, PPAT telah diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dan sebagian lagi dilakukan oleh Pemerintah, yaitu oleh Badan Pertanahan Nasional.

Nilai benda jaminan biasanya, pada saat dilakukan taksiran, bernilai lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga. Jaminan atas utang piutang antara Debitur dan Kreditur wajib diikuti dengan kuasa atas jaminan tersebut. Kuasa yang dimaksud adalah kuasa menjual objek jaminan yang dijaminan tersebut apabila suatu saat Debitur mengalami wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda yaitu "*wanprestatie*", artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Untuk menentukan apakah seorang Debitur itu melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang

Debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

1. Karena kesalahan Debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan Debitur. Dalam hal ini Debitur tidak bersalah.⁹

Hal tersebut sesuai dengan pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi, “Debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Ada 3 (tiga) keadaan, yaitu:¹⁰

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya Debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Disini Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

Prof. Subekti menambah lagi keadaan tersebut di atas dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya” (Subekti, 1963: 53). Sejak kapan Debitur dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi

⁹*Ibid*, hal. 20.

¹⁰*Ibid*, hal. 21.

prestasi? Hal itu perlu dipastikan karena wanprestasi itu mempunyai akibat hukum yang sangat penting bagi Debitur.

Adapun contoh kasus yang akan diangkat Penulis yakni kasus yang bermula dari tindakan Tuan A (bukan nama sebenarnya), seorang pemilik usaha furniture perabot rumah tangga yang bertempat tinggal dan berkegiatan usaha di Bogor, Jawa Barat yang meminjam dana untuk modal usaha pada Tuan B (bukan nama sebenarnya) yang bertempat tinggal di Bekasi, Jawa Barat. Hal itu dituangkan dalam Akta Pengakuan Utang yang dibuat di hadapan Notaris C, SH (bukan nama sebenarnya) pada tanggal 3 Desember 2002. Kedua pihak sepakat perjanjian utang piutang dilakukan untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Utang dan berakhir pada tanggal 3 Juli 2003.

Untuk menjamin pembayaran dengan mestinya, maka Tuan A dengan persetujuan istrinya yaitu Nyonya D memberikan jaminan berupa 4 (empat) bidang tanah Hak Milik atas nama Tuan A yang terletak di Kelurahan Loji, Kecamatan Ciomas, Kotamadya Bogor, Jawa Barat dengan luas akumulatif seluas 7.600m². Tempat tersebut dikenal dengan nama Jalan Selakopi.

Untuk menjamin pinjaman modal dari Kreditur maka dibuatlah surat kuasa menjual untuk masing-masing 4 (empat) bidang tanah tersebut guna menjamin jika Debitur melakukan wanprestasi. Yang mana hal tersebut tidak diakui oleh pihak Debitur namun dapat dibuktikan Kreditur dengan adanya Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3, 4, 5 dan 6 tertanggal 3 Desember 2002 dan Surat Penyerahan Jaminan tertanggal 26 Agustus 2003 yang kesemuanya dibuat di hadapan Nyonya C, S.H., Notaris di Jakarta.

Setelah lewat dari jangka waktu yang disepakati, Debitur tidak dapat melunasi utang sebagaimana yang disepakati pada Akta Pengakuan Utang tertanggal 3 Desember 2002 dan Debitur meminta perpanjangan waktu untuk pelunasan pinjaman modal usaha tersebut. Kedua pihak menyetujui adanya perpanjangan waktu namun kemudian Debitur tetap masih belum juga melakukan

UNIVERSITAS INDONESIA

pelunasan. Menurut pengakuan Debitur, Kreditur kemudian melakukan perampasan barang-barang milik Debitur yang berkaitan dengan kegiatan usahanya. Hal itu diikuti dengan penjualan keempat bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Debitur kepada istri dan anak Kreditur yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 182, 183, 184 dan 185 tertanggal 17 Oktober 2003.

Debitur menganggap Kreditur telah merampas harta Debitur melebihi dari jumlah utang yang disepakati pada Akta Pengakuan Utang. Oleh sebab itu Debitur meminta keadilan pada Pihak Pengadilan agar Kreditur dikenakan pasal Perbuatan Melawan Hukum atas perihal tersebut diatas.

Dalam kasus ini yang bertindak sebagai Penggugat adalah Nyonya D yaitu istri dari si Debitur yang atas persetujuan suaminya melakukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bogor, kemudian melakukan banding di Pengadilan Tinggi Bandung dan melakukan kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang masih belum terjawab menyangkut Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah dengan kuasa menjual dengan judul **“Analisa Mengenai Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang diikuti Kuasa Menjual”**

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Dalam pembahasan masalah penelitian ini Penulis memberikan batasan-batasan rumusan permasalahan yang akan diteliti yang meliputi :

1. Bagaimanakah pelaksanaan kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah yang berdasarkan pada Akta Pengakuan Utang?
2. Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli dengan kuasa menjual yang dilakukan antara suami istri dikaitkan dengan ketentuan pasal 1467 KUHPdata dan asas kebebasan berkontrak?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari pembahasan permasalahan ini adalah:

1. Secara Umum: untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian utang piutang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti dengan kuasa menjual.
2. Secara Khusus:
 - a. Mengetahui perihal yang perlu diperhatikan mengenai akibat hukum dari akta kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah.
 - b. Mengetahui perihal kemungkinan adanya indikasi perbuatan melawan hukum yang terjadi pada pelaksanaan kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah yang berlandaskan pada Akta Pengakuan Utang.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu pengkajian pelaksanaan dengan menganalisa permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur sebagai dasar penulisan ini. Penelitian ini berdasarkan studi dokumen dengan penelitian (*research*) guna mendapatkan data-data yang diperlukan dan guna menunjang tulisan ini dengan penelitian kepustakaan (*library research*), dengan cara mengumpulkan sejumlah peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku dan internet maupun lain-lain yang ada hubungannya dengan penulisan tesis ini.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memberikan penjelasan tentang hubungan antara suatu gejala yang satu dengan gejala yang lainnya (penelitian eksplanatoris).

Oleh karena penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif, data yang diperoleh berasal dari studi kepustakaan dimana Penulis memilah dan membaca literatur yang berkaitan dengan kasus akta pengakuan utang dengan

jaminan hak atas tanah yang diikuti kuasa menjual dan data yang digunakan adalah data sekunder. Data ini tidak diperoleh secara langsung dari sumbernya namun diperoleh dengan penelusuran kepustakaan yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer adalah sumber hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Untuk penelitian ini jenis bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan, pertanahan dan PPAT.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk mengetahui informasi dan penerapan dari bahan hukum primer, diantaranya bertujuan untuk mengetahui ajaran-ajaran, doktrin-doktrin dan pendapat-pendapat para ahli. Untuk penelitian ini bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis dan disertasi yang berhubungan dengan topik Tesis.
3. Bahan Hukum Tertier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun penulisan Tesis ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

1. Bab 1 yang merupakan pendahuluan merupakan bab yang menguraikan mengenai Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah Penelitian, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.
2. Bab 2 membahas mengenai landasan teori berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akta pengakuan utang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti kuasa menjual dan posisi kasus berupa

permasalahan hukum terkait yang kemudian dianalisis untuk menemukan solusi dari pokok permasalahan.

3. Bab 3 merupakan penutup dari penulisan ini dimana Penulis mencoba untuk membuat kesimpulan dan rangkuman serta saran-saran yang diharapkan dapat memberikan masukan untuk studi penelitian selanjutnya dan diharapkan dapat memberikan manfaat.



BAB II

AKTA PENGAKUAN UTANG DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI DENGAN KUASA MENJUAL

2.1 Akta Pengakuan Utang

Akta Pengakuan Utang adalah suatu akta yang berisi pengakuan utang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditor sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Tidak ada definisi tersendiri mengenai Akta Pengakuan Utang. Dalam dunia hukum, masyarakat lebih mengenal dengan istilah perjanjian kredit.

Kata kredit berasal dari bahas Romawi yaitu "*credere*" artinya percaya. Kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikatan, yaitu seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Elemen dari kredit adalah adanya 2 (dua) pihak, kesepakatan pinjam meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu.

Pinjam meminjam uang diatur dalam KUHPerdota pasal 1754 yang mengatakan bahwa: perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".

Pasal 1131 menyatakan bahwa "segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut". Pasal 1131 tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggungjawab terhadap utangnya, tanggungjawab mana berupa penyediaan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika perlu dijual

UNIVERSITAS INDONESIA

untuk melunasi utang-utangnya. Asas sebagaimana tersebut diatas, diuraikan lebih lanjut dalam pasal 1132 KUHPerduta. Pasal ini menyatakan bahwa “kebendaan tersebut dalam pasal 1131 KUHPerduta menjadi jaminan bersama bagi para Kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi diantara para Kreditur seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu daripada piutang yang lain.

Menurut pasal 1765 KUHPerduta maka suatu perjanjian pinjam-pengganti dapat ditetapkan dengan:¹¹

- memakai bunga

- tanpa bunga

Suatu kenyataan di dalam masyarakat bahwa seseorang yang meminjamkan uang dengan mengharapkan suatu keuntungan kecuali bila pihak yang meminjamkan itu berjiwa sosial.

Menurut pasal 1767 KUHPerduta terjadinya bunga itu dapat ditetapkan dalam perjanjian, kalau perjanjian itu tidak menetapkan maka berlakulah bunga menurut undang-undang. Apabila para pihak setuju pengembalian pinjaman tidak dengan bunga maka cukup peminjam mengembalikan pinjaman pokok itu saja.

Menurut pasal 1766 KUHPerduta bila pihak peminjam membayar bunga sedangkan perjanjian tidak menegaskan hal itu, maka bunga itu tidak dapat dituntutnya kembali atau mengurangi dari jumlah pokoknya kecuali bunga yang dibayarkannya melebihi 6% pertahun.

Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 menekankan perlunya sistem kekeluargaan atau usah bersama maka perlu ditanamkan pada pihak-pihak dalam membuat perjanjian.

¹¹ *Ibid.*, hal. 139.

Dalam perjanjian, jaminan tersebut perlu diperhatikan beberapa hal:¹²

1. Supaya golongan kuat memperhatikan kepentingan golongan lemah.
2. Dihindarkan sifat penekanan oleh golongan kuat terhadap golongan lemah walaupun golongan kuat mempunyai kesempatan yang dilindungi oleh hukum.
3. Supaya dalam transaksi yang terjadi dijaga rasa kekeluargaan atau usaha bersama, sesuai dengan dasar negara kita Pancasila.
4. Supaya pihak-pihak menyadari dengan membatasi diri dalam masalah hak yang dapat dituntut, lebih menekankan rasa tanggung jawab dan kewajiban terhadap pihak lain.
5. Perlu keseimbangan posisi antara pihak-pihak sehingga keperluan uang dapat diatasi dan dibayar pada waktunya, tetapi pihak yang memberikan pinjaman membantu dengan bunga yang rendah.

Beberapa ahli berpendapat bahwa Akta Pengakuan Utang merupakan akta yang dibuat secara sepihak oleh Debitur (pasal 1878 KUHPerdara) sedangkan di pihak lain berpendapat bahwa Akta Pengakuan Utang merupakan perjanjian yang dibuat oleh Debitur bersama Kreditur yang mengacu pada perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang. Akibat Akta Pengakuan Utang juga memuat perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang tersebut (biasanya kata-kata dalam Akta Pengakuan Utang sama dengan perjanjian kredit), dimana terdapat kedua belah pihak yang berjanji yaitu pihak Kreditur dan pihak Debitur.

Perjanjian merupakan faktor terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, namun ada juga sumber lain yang melahirkan perikatan yaitu sebagaimana yang diatur dalam pasal 1233 KUHPerdara, yaitu: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik

¹² *Ibid.*, 159.

karena undang-undang”. Menurut J. Satrio, perikatan adalah semua hubungan hukum antara 2 (dua) pihak dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban. Hak yang lahir dari hubungan hukum ini disebut hak hukum atau lazim disebut hak saja, sedangkan kewajibannya disebut kewajiban hukum.¹³

Menurut pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pengertian Akta Pengakuan Utang sendiri menurut pasal 178 KUHperdata adalah akta tentang perikatan utang harus dibuat secara sepihak dan ditulis oleh si penandatangan sendiri. Untuk menyelesaikan masalah ini kita dapat berpegang pada Putusan Mahkamah Agung Reg. Nomor 1520K/Pdt/184 tanggal 31 Mei 1986 kemudian dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3309K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3454K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 yang menyatakan bahwa akta pengakuan utang adalah akta yang harus dibuat Debitur sendiri secara sepihak.

Menurut R. Wiryono Prododikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.¹⁴

R. Subekti merumuskan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁵

Asas-asas umum hukum perjanjian adalah:¹⁶

¹³J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Adhya bakti, 1993), hal. 1.

¹⁴R. Wiryono Prododikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian, cet. VII*, (Bandung: Sumur Bandung, 1987), hal. 7.

¹⁵R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1963), hal. 1.

- a. Asas personalia. Sebagaimana tercantum dalam pasal 1315 KUHPerdata, yaitu: “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

Denga kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri akan mengikat diri pribadi tersebut dan dalam lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadi.

- b. Asas konsensualitas. Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus, meskipun kesepakatan tersebut dicapai secara lisan semata. Mengenai konsensualisme ini terlihat dari pasal 1320 angka 1 KUHPerdata, yaitu berbunyi:

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. kecakapan untuk emembuat suatu perikatan
3. suatu pokok persoalan tertentu

¹⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, cet. 1, ed. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 14.

4. suatu sebab yang halal.”
- c. Asas kebebasan berkontrak. Mengenai kebebasan berkontrak diatur dalam pasal 1320 angka 4 KUHPerdara. Ketentuan pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”
- d. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang. Asas ini diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, merupakan konsekuensi logis dari pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan.

Dalam perkembangan ilmu hukum dikenal adanya 3 (tiga) unsur dalam perjanjian, yaitu:¹⁷

- a. unsur esensialia. Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.
- b. unsur naturalia. Unsur naturalia ini pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti.
- c. unsur aksidentalialia. Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak

¹⁷*Ibid*, hal. 85.

para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

Faktor-faktor yang mempengaruhi berlakunya perjanjian adalah: ¹⁸

1. kekeliruan atau kekhilafan.

Menurut pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali apabila kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian.

2. perbuatan curang atau penipuan.

Menurut pasal 1328 KUHPerdara, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lain tertarik untuk membuat perikatan. Sedangkan jika tidak dilakukan tipu muslihat itu pihak lainnya itu tidak akan membuat perikatan itu. Penipuan ini merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian.

3. paksaan.

Paksaan ini tidak hanya dapat dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak saudara keluarga dalam garis keturunan ke atas atau ke bawah. Paksaan tidak saja dapat dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tetapi juga dapat dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak dibuat. Pakasaan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian (pasal 1323 jo pasal 1325 KUHPerdara).

¹⁸ *Ibid.*, hal. 116.

Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak lagi dapat dituntut, apabila setelah paksaan berhenti perjanjian tersebut dikuatkan, baik secara dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam, atau apabila seorang melampaui waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya (pasal 1327 KUHPerdara).

4. ketidakcakapan.

Ketentuan umum yang diatur dalam pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan kecuali jika undang-undang menyatakan ketidakcakupannya itu. Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian itu adalah:

- orang yang belum dewasa
- mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- perempuan bersuami.

Menurut undang-undang di Indonesia dewasa ini semua wanita dewasa baik yang sudah bersuami atau belum, dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian itu ialah hanya orang yang belum dewasa dan yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang dewasa adalah yang telah mencapai usia 21 (duapuluh satu) tahun atau belum mencapai usia 21 (duapuluh satu) tahun tapi sudah kawin. Atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa dan/atau yang berada di bawah pengampuan dapat dimintakan pembatalan.

2.1.1 Perjanjian Peminjaman

Pengertian perjanjian peminjaman di dalam KUHPerdara secara umum dibedakan dalam 2 (dua) macam yaitu perjanjian pinjam pakai (*bruikleen*) yang

diatur dalam pasal 1740 s/d 1753 KUHPerdara dan perjanjian pinjam – mengganti (*verbruiklening*) yang diatur dalam pasal 1754 s/d 1769 KUHPerdara.

Sedangkan secara khusus dalam kehidupan dan perkembangan masyarakat dikenal pula perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian peminjaman yang khusus terjadi terhadap obyek hukum benda yang terjadi di dalam dunia perbankan.¹⁹

Karena perjanjian kredit diatur dalam Undang-undang Pokok Perbankan (Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967) hanyalah sepintas lalu saja, maka untuk masalah hukum perjanjian kredit secara umum dipakai penafsiran dari perjanjian pinjam-mengganti (*verbruiklening*) dalam buku III KUHPerdara dan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, melalui departemen-departemen terutama departemen Keuangan, lembaga pemerintah non departemen terutama Bank Indonesia dan kebiasaan yang berlaku.

Menurut buku III KUHPerdara, secara umum perjanjian peminjaman dibedakan dalam 2 (dua) macam yaitu perjanjian pinjam pakai dan perjanjian pinjam-mengganti dan secara khusus dalam perbankan, perjanjian kredit yang diatur dalam Undang-undang Pokok Perbankan.

1. Perjanjian pinjam pakai menurut pasal 1740 KUHPerdara adalah:

“suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lain untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang setelah memakai atau setelah lewat waktu (daluwarsa) pada suatu waktu tertentu akan mengembalikannya”

Hak milik terhadap barang yang dipinjamkan tetap berada di pihak yang meminjamkan. Apabila dibandingkan dengan sewa menyewa, maka dalam perjanjian pinjam-pakai tersebut terjadi dengan cuma-cuma sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat

¹⁹Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Material*, jilid II, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hal. 134.

prestasi pihak penyewa untuk membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

2. Perjanjian pinjam-mengganti menurut pasal 1754 KUHPerdara adalah:

“suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang dapat habis karena pemakaian, dengan syarat-syarat bahwa pihak lain itu akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan sifat yang sama pula”

Menurut pasal 1756 KUHPerdara utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri dari jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Apabila sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengambilan jumlah yang dipinjamkan harus dilakukan dalam mata-uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harga yang berlaku pada saat itu.²⁰

Disini pengertian pengembalian uang pinjaman disesuaikan dengan perkembangan sosial sebab sering uang di suatu negara berubah atau berganti maka pembayaran dilakukan menurut harga dan macam uang yang berlaku pada saat itu; dikecualikan apabila di dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dengan tegas dinyatakan bahwa pengembalian menurut persetujuan kedua belah pihak asal saja tercermin adanya asa itikad baik yang diindahkan seperti yang dimaksudkan oleh pasal 1338 KUHPerdara.

Berkaitan dengan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian dijelaskan oleh salah satu penganjur terkemuka dan aliran hukum alam yaitu Hugo Grotius yang berpendapat bahwa :

Hak untuk mengadakan perjanjian adalah salah satu hak-hak asasi manusia dan ia beranggapan bahwa suatu kontrak adalah suatu tindakan suka rela

²⁰*Ibid.*, hal. 137.

dari seseorang dimana ia berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya. Kontrak tersebut adalah lebih dari sekedar suatu janji, karena suatu janji tidak memberikan hak kepada pihak yang lain atas pelaksanaan janji itu.⁵

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia lain dapat disimpulkan dan Pasal 1338 KUHPerduta yang menyatakan bahwa: semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini tersirat adanya bahwa para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dan salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah. Namun demikian, kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tidaklah sebebas-bebasnya dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dari pasal 1320 ayat (4) 10 pasal 1337 jo. pasal 1338 ayat (3) jo. pasal 1339 KUHPerduta bahwa asalkan bukan mengenai klausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik, kepatutan atau ketertiban umum dan undang-undang. Artinya bahwa kalau kita pelajari pasal-pasal KUHPerduta ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukanlah bebas mutlak. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh KUHPerduta terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas atau perjanjian yang berat sebelah atau timpang. Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta yang menentukan bahwa:

Perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dan para pihak yang membuatnya.

Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perduta yang menyimpulkan bahwa kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian. Pasal 1320 ayat (4) KUHPerduta menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut *causa* yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pasal 1337 KUHPerduta yang dengan tegas menyatakan bahwa suatu sebab adalah

terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara memberikan arah mengenai: kebebasan pihak untuk membuat perjanjian sepanjang dilakukan dengan itikat baik. Pasal 1339 KUHPerdara menerangkan bahwa salah satu batasan bagaimana perjanjian itu dapat mengikat kedua belah pihak walaupun telah dinyatakan dengan tegas didalamnya apa-apa yang diperjanjikan, yaitu mengenai dan untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Pasal 1 UU No. 14 Tahun 1967 menegaskan bahwa bank ialah suatu pengertian tentang lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Sedangkan kredit adalah suatu pengertian penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang sapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain di mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan.²¹

Dalam pengertian kredit terdapat kata-kata “perjanjian” atau (“*overeenkomst*”). Jadi kredit merupakan perikatan (“*verbintenis*”) dan di dalam hukum pengertian perikatan adalah dalam arti luas sedangkan perjanjian dalam arti sempit, sebab perjanjian merupakan bagian dari perikatan.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Di negara anglo saxon istilah kredit digunakan dengan kata “*loan*” dengan maksud yang tidak berbeda.

Yang menjadi penghubung antara pengertian perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-mengganti antara lain:²²

²¹*Ibid*, hal 142.

²²*Ibid.*, 144.

1. Kalau perjanjian pinjam-mengganti merupakan perjanjian meminjam yang objeknya setiap benda bergerak yang dapat dihabiskan dan secara umum diatur di dalam KUHPerdato sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam, secara khusus obyeknya usang yang terjadi di dunia perbankan dan terdapat di dalam undang-undang Pokok Perbankan.
2. Perjanjian pinjam-mengganti merupakan *lex generalis* sedangkan perjanjian kredit merupakan *lex specialis* sehingga dalam hubungannya akan berlaku asa hukum *lex specialis derogat lex generalis*.

dari sebab itu apabila terjadisengketa nasabahn dengan bank dalam masalah kredit, maka kita dapat mempergunakan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdato.

2.1.2 Wanprestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdato, setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian wujud prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada debitur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdato, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan utangnya terhadap kreditur. Jaminan semacam ini disebut jaminan umum. Namun dalam prakteknya tanggung jawab berupa jaminan harta kekayaan ini dapat dibatasi sampai dengan jumlah yang menjadi kewajiban debitur untuk

memenuhinya, yang disebutkan secara khusus dan tertentu dalam perjanjian, atau hakim dapat menetapkan batas-batas yang layak atau patut dalam keputusannya.²³

Biasanya jaminan harta kekayaan yang dibatasi ini disebut jaminan khusus. Artinya jaminan khusus itu hanya mengenai benda tertentu saja yang nilainya sepadan dengan nilai utang debitur. Benda tersebut itu misalnya rumah, pekarangan, kendaraan bermotor dan lain-lain. Jika debitur tidak memenuhi prestasinya, maka benda jaminan khusus inilah yang dapat diuangkan untuk memenuhi utang debitur. Dengan kata lain samapai sejumlah nilai benda tertentu inilah batas tanggung jawab debitur terhadap kreditur dalam pemenuhan prestasinya.²⁴

2.2 Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping petanggungan jawab umum Debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dalam pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tentang Perbankan, yaitu:

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada Bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari Bank. Jaminan ini diserahkan oleh Debitur kepada Bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:

1. Jaminan tambahan

²³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet. 3, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 17.

²⁴*Ibid*, hal. 18.

2. Diserahkan oleh Debitur kepada Bank
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan

Didalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disimpulkan pengertian jaminan, yaitu: “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali hubungannya dengan hukum benda” (Mariam Badruzaman, 1987: 227-265)

Konstruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan. Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah: “sesuatu yang diberikan kepada Kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa Debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”. (Hartono Hadisoeparto, 1984:50).

Kedua definisi jaminan yang dipaparkan di atas, adalah:

1. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada Kreditur (Bank);
2. Wujud jaminan dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil); dan
3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara Kreditur dengan Debitur.

Istilah yang digunakan M. Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “segala sesuatu yang diterima Kreditur dan diserahkan Debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat” (M. Bahsan, 2002: 148).

Alasan digunakan istilah jaminan karena:

1. Telah lazim digunakan dalam bidang ilmu Hukum dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan,

lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan dan sebagainya;

2. Telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan berlaku di Luar negeri. Dalam pasal 24 UU No. 14 Tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.” Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
2. Jaminan immateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah:

“Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa yang selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan immateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya” (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 46-47)

Dari uraian tersebut diatas dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu:

1. Hak mutlak atas suatu benda;
2. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tersebut;
3. Dapat dipertahankan terhadap siapapun juga;
4. Selalu mengikuti kepada pihak lainnya.

Unsur jaminan perorangan yaitu:

1. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
3. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

1. Gadai (*pand*), yang diatur di dalam bab 20 buku II KUHPerdara;
2. Hipotek, yang diatur dlam bab 21 buku II KUHPerdara;;
3. Credietverband, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;
4. Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996;
5. Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999;

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

1. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih
2. Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
3. Perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan di atas, maka yang masih berlaku adalah:

UNIVERSITAS INDONESIA

1. Gadai;
2. Hak Tanggungan;
3. Jaminan fidusia;
4. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara;
5. *Borg*;
6. Tanggung menanggung;
7. Perjanjian garansi.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek dan *credietverband* sudah tidak berlaku karena telah dicabut dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non-bank, namun benda yang dapat memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat diuangkan untuk melunasi utangnya si Debitur. (subekti, 1996:73).

Di dalam perjanjian kredit dikenal adanya jaminan tambahan dan jaminan pokok. Di dalam penjelasan pasal 8 UU Nomor 7 tahun 1992 dikenal istilah agunan tambahan, yang dimaksud disini adalah jaminan tambahan. Jaminan

tambahan merupakan jaminan kredit yang tidak ada sangkut pautnya dengan kredit yang dimohon jaminan tambahan merupakan harta milik Debitur.

Sedangkan agunan pokok atau jaminan pokok adalah jaminan yang berhubungan langsung dengan atau dibiayai dengan kredit yang dimohonkan itu. Istilah jaminan pokok tidak ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tetapi dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 8 dan dari Surat Edaran no 23/B/UKU tanggal 28 Februari 1991. Istilah jaminan pokok dan jaminan tambahan dipergunakan dalam praktek perbankan. Apabila jaminan pokok kurang memenuhi persyaratan pemberian kredit maka pihak Bank akan meminta harta milik Debitur untuk menjadi jaminan tambahan. Jaminan perorangan biasanya diikat sebagai jaminan tambahan, baik berupa penanggungan (*borgtocht*), maupun berupa *company guarantee*.

Sebagaimana umumnya dalam perjanjian jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit, selain penegasan kredit, selain penegasan tentang penyerahan benda tertentu oleh Debitur sebagai jaminan, biasanya juga ditetapkan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dipenuhi Debitur, antara lain pemeliharaan benda obyek jaminan, mengasuransikan benda obyek jaminan bagi kepentingan Kreditur dan sebagainya. Di lain pihak kepada Bank ditetapkan pula hak-hak apa saja yang dapat dimilikinya yang dapat menguatkan kedudukan Bank sebagai Kreditur.

Sebagai pihak yang memberikan jaminan, Debitur juga mempunyai berbagai hak selain menerima pinjaman uang yang telah dijanjikan.

Hak-hak tersebut adalah:

1. Debitur dapat memanfaatkan benda obyek jaminan, dapat menempati gedung atau perkantoran yang dijadikan obyek jaminan apabila benda diikat dengan hipotik atau hak tanggungan.
2. Debitur masih dapat melangsungkan usahanya meskipun benda dijadikan obyek jaminan (mesin-mesin, peralatan pabrik, pabrik kendaraan bermotor dan sebagainya.)

UNIVERSITAS INDONESIA

3. Debitur mempunyai hak untuk menerima sisa hasil penjualan apabila benda milik debitur tersebut dilelang untuk melunasi kreditnya.
4. Hak untuk menerima kembali semua harta kekayaannya yang dijadikan obyek jaminan apabila Debitur telah melunasi utang kreditnya.

Apabila terjadi kredit macet, dimana Debitur dalam keadaan sama sekali tidak dapat melakukan pembayaran. Dalam keadaan ini secara yuridis seharusnya jaminan akan merupakan sarana yang paling tepat, namun dalam praktek perbankan karena penilaian ditekankan kepada segi ekonomi, maka fungsi jaminan secara yuridis hanya akan berperan pada tahap akhir apabila jalan lain tidak dapat menyelesaikannya.

Dalam praktek perbankan apabila terjadi kredit macet upaya yang biasa dilakukan oleh bank (pada setiap bank memiliki peraturan berbeda) adalah:

1. Memberikan perpanjangan waktu pinjaman apabila memenuhi syarat (pinjaman masih berputar secara efektif, modal masih diperlukan).
2. Penjadwalan kembali, memberikan kesempatan kepada Debitur untuk mengadakan konsolidasi usahanya dengan cara penjadwalan kembali kredit (perusahaan masih mempunyai prospek untuk bangkit kembali).
3. Penataan kembali kredit, yaitu dengan menambahkan kembali jumlah pinjaman atau mengkonversi sebagian atau seluruh pinjaman menjadi penyertaan ke dalam perusahaan tersebut.
4. Eksekusi. Eksekusi benda jaminan baru akan dilaksanakan apabila cara-cara lain sudah tidak dapat lagi ditempuh. Jadi eksekusi benda jaminan baru dilaksanakan pada tahap akhir.

Bagaimana cara mengingatkan Debitur agar ia dapat segera memenuhi prestasinya apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan dalam perjanjian? Dalam hal ini Debitur perlu diperingatkan secara tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis itu dalam surat perintah atau akta

mana ditentukan bahwa Debitur segera atau pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya; jika tidak dipenuhi, ia telah dinyatakan lalai atau wanprestasi (pasal 1238 KUHPerdara). Ketentuan pasal ini dapat juga diikuti oleh perikatan untuk berbuat sesuatu.²⁵

Yang dimaksud dengan peringatan tertulis dalam pasal ini adalah surat peringatan resmi dari pengadilan. Biasanya peringatan (somasi) itu dilakukan oleh seorang jurusita dari pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu. Atau peringatan tertulis itu cukup dengan surat tercatat, surat kawat, asal jangan sampai dengan dimungkiri oleh si berutang (Subekti, 1978: 122). Surat peringatan (akta) biasa yang disampaikan oleh Kreditur kepada debitur itu disebut juga dengan istilah "*ingebreke stelling*". Peringatan terhadap Debitur baik dengan somasi ataupun dengan *ingebreke stelling* tidak akan menimbulkan problema jika debitur menyadari kewajibannya dan memenuhi kewajiban tersebut. Tetapi problema akan timbul apabila debitur tetap tidak memenuhi prestasinya. Hal ini mengakibatkan timbulnya gugatan di muka pengadilan dari pihak Kreditur. Dalam gugatan inilah somasi atau *ingebreke stelling* itu menjadi alat bukti bahwa Debitur benar-benar telah melakukan wanprestasi.

Namun demikian masih ada kemungkinan bahwa Debitur mengelak dinyatakan wanprestasi jika somasi dari pengadilan itu diampirkan dengan tembusan surat gugatan Kreditur dan pada waktu di muka persidangan pertama Debitur menyatakan tidak melakukan wanprestasi dan sekaligus memenuhi kewajibannya terhadap kreditur.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah:²⁶

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh Kreditur (pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

²⁵*Ibid*, hal. 22.

²⁶*Ibid*, hal. 24.

2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 KUHPerdara)
3. Resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dalam perikatan itu sudah ditentukan bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh Kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika Debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi disini tidak perlu lewat hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara demikian ini. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh Kreditur semacam ini disebut "*parate executie*" (eksekusi langsung).

2.3 Kuasa Menjual

Itikad baik yang diatur pada pasal 1338 KUHPerdara harus ada pada kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian, sehingga itikad baik ini kemudian dijadikan pembuat undang-undang menjadi salah satu hukum yang tegas dan mengikat dan memiliki sanksi apabila tidak dipenuhi, sebagai salah satu syarat untuk sahnya perjanjian, mengingat betapa pentingnya unsur itikad baik ini.

Dari berbagai keterangan di atas, maka jelaslah bagi kita bahwa perjanjian kredit adalah sebagai dasar dan sumber utama dari timbulnya suatu kuasa menjual yang artinya bahwa kuasa menjual timbul karena adanya perjanjian kredit yang terjadi antara Debitur dan Kreditur sebelumnya sehingga apabila perjanjian kredit tidak terjadi (tidak dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan) maka kuasa menjual juga tidak pernah ada.

Kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain untuk atas namanya melakukan tindakan hukum dan /atau menerima pernyataan.²⁷ Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan sepucuk surat atau pun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.²⁸

Suatu pemberian kuasa pada umumnya merupakan suatu perjanjian sepihak, kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja yaitu penerima kuasa. Unsur-unsur dari pemberi kuasa adalah²⁹:

1. Persetujuan,
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa,
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan, hal ini dimaksudkan penerima kuasa melakukan tindakan hukum tersebut demi kepentingan dan untuk dan atas nama pemberi kuasa baik yang

²⁷ Effendi Parangin-Angin, SH., *401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, ed. I, cet. 3, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 97.

²⁸ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 27 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), ps. 1792 jo ps.1793.

²⁹ Herlien Budiono, *op.cit.*, hal. 57.

dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas.

Penerima kuasa diberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa, akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Ada 2 (dua) macam dalam pemberian kuasa, yaitu:³⁰

1. Pemberian kuasa secara umum, yang mengenai kepentingan dari si pemberi kuasa (hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan).
2. Pemberian kuasa secara khusus, yang hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, sebagai contoh penjualan barang-barang, untuk membebaskan Hak Tanggungan, untuk menjanjikan suatu, atau untuk melakukan suatu perbuatan lain mengenai hak milik atas suatu barang, perlu ada suatu pemberian kuasa khusus yang secara tegas menyebutkan perbuatan-perbuatan tersebut. Jika hal ini tidak ditegaskan, maka si kuasa hanya dapat melakukan perbuatan-perbuatan mengurus barang-barang.

Dalam perkembangan praktik hukum, kuasa yang berdiri sendiri dengan obyek bidang tanah dilarang jika memuat klausula:

1. Kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun menurut hukum termasuk sebab-sebab tercantum dalam pasal 1813 KUHPerdara;
2. Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa;
3. Penerima kuasa dibebaskan dari pertanggungjawaban kepada pemberikuasa;

³⁰Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet. 7, (Jakarta: Sumur Bandung, 1981), hal. 153.

4. Penerima kuasa diberi wewenang untuk menjual/mengalihkan bidang tanah tersebut kepada penerima kuasa sendiri.

Dengan adanya kuasa menjual yang diperoleh Kreditur berdasarkan perjanjian dari Debiturnya, maka terjadilah hubungan hukum antara pemberi kuasa (*last gever*) dengan penerima kuasa (*last hebber*) yang selanjutnya penerima kuasa tidak bertindak untuk dirinya sendiri, akan tetapi ia bertindak untuk kepentingan pemberi kuasa (yaitu menjual aset milik pemberi kuasa dalam rangka melunasi utang yang dimilikinya pada penerima kuasa).

Dari keterangan di atas, dapat diketahui bahwa objek jaminan yang dapat dikenai kuasa menjual di dalam perjanjian kredit adalah:

1. Hak atas tanah yang belum terdaftar, yaitu hak atas tanah yang masih dalam bentuk SK Camat, Lurah yang belum didaftarkan ke lembaga yang berwenang untuk itu, sehingga dokumen hak atas tanahnya belum berbentuk sertifikat.
2. Hak atas tanah yang tidak terdaftar pada badan yang berwenang, karena masih berasal dari konversi hak-hak lama yang belum didaftarkan atas pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas, tidak dapat dibebani hak tanggungan.
3. Tanah yang kepemilikannya masih didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lai-lain sejenisnya sehingga pengikatan jaminan atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan dengan Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan, Akta Pengakuan Utang dan kuasa menjual dibuat secara terpisah dan kuasa menjual dibuat sebagai jaminan, bilamana Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Kreditur, maka Kreditur dapat langsung menjual bidang tanah kepada pihak lain dan hasil penjualannya untuk melunasi utang Debitur kepada Kreditur.

Dari keterangan di atas dapat diketahui bahwa kuasa menjual dibuat secara terpisah dengan akta perjanjian kredit namun keduanya merupakan suatu kesatuan yang bulat dan utuh serta tidak dapat dipisahkan karena kuasa menjual timbul karena adanya perjanjian utang piutang antara para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam suatu akta yaitu Akta Pengakuan Utang. Jadi dapat dimengerti bahwa perjanjian kredit adalah sumber utama dari kuasa menjual itu sendiri. Hal tersebut terjadi karena kuasa menjual terhadap objek jaminan tidak dapat terjadi apabila tidak ada perjanjian kredit yang terjadi sebelumnya di antara para pihak yang bersangkutan.

Kuasa menjual ini juga diatur secara sekilas pada pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menyebutkan bahwa Bank Umum dapat membeli barang agunan melalui pelelangan umum, ataupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa dari pemilik agunan untuk menjual di luar lelang dalam hal Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank. Namun demikian agunan yang dibeli oleh Bank tersebut tidak dapat dimiliki oleh Bank. Bank harus mencairkan ataupun menjual agunan yang dibeli tersebut secepatnya paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun.³¹ Dari penjelasan tersebut di atas dapat juga diketahui bahwa kuasa menjual ini dapat dilakukan oleh Bank untuk menjual agunan Debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya namun hak tersebut harus dilakukan dengan beberapa syarat yaitu:

1. Bahwa kuasa menjual tersebut harus diberikan oleh Debitur secara langsung kepada Bank (dalam hal ini Bank yang menerima kuasa tersebut bukanlah sebagai pihak ketiga yang bertindak untuk kepentingan Debitur terhadap kredit yang dimilikinya kepada Bank).

³¹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media Kencana, 2008), hal. 29.

2. Bahwa penjualan atas benda atau barang jaminan/agunan tersebut harus dilakukan dari pelelangan umum.
3. Bahwa penjualan agunan harus dilakukan oleh bank hanya apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kredit serta biaya lain yang timbul dalam perjanjian kredit tersebut.
4. Bawa benda/barang jaminan atau agunan tersebut tidak dapat dimiliki oleh Bank secara langsung atau otomatis, begitu Debitur wanprestasi atau tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya tersebut kepada Kreditor.
5. Bahwa benda/barang yang dijadikan jaminan/agunan tersebut harus dicairkan atau dijual secepatnya, oleh Kreditor kepada pihak lain, proses penjualan secara biasa, dalam tempo selambatnya 1 (satu) tahun.
6. Bahwa hasil penjualan agunan tersebut harus segera digunakan untuk pelunasan kredit tersebut, sedangkan sisa dari hasil penjualan agunan tersebut harus dikembalikan segera mungkin kepada Debitur, agar jangan sampai Debitur merasa dirugikan.

Untuk memiliki hak-hak atas tanah tersebut, salah satunya perlu adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur oleh pemerintah. Hal ini penting dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, agar kepemilikan hak atas tanah itu dapat dilindungi serta sah menurut hukum sehingga terjadi sengketa di kemudian hari.

Pengertian dari peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Peralihan hak itu dapat terjadi dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dengan jual beli ada 2 (dua) hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu:

1. Subjek adalah pihak penjual dan pihak pembeli.
2. Objek adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Sehubungan dengan jual beli Hak Milik atas tanah perlu dijelaskan lebih dulu tentang pengertian jual beli. Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli. Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:

1. bersifat terang maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
2. bersifat tunai maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
3. bersifat riil maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.

Pengertian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdata:

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³²

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.³³

Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Tunai berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum, sedangkan bersifat tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dalam hal ini pembeli dianggap telah membayar harga tanah secara kontan atau tunai walaupun baru dibayar sebagian, dan sisa pembayaran harga tanah tersebut dianggap sebagai utang piutang.³⁴ Menurut hukum adat saat berpindahnya hak milik adalah saat ditandatangani akta PPAT.

Pemilik tanah berwenang untuk memindahkan hak atas tanahnya dengan jalan serah lepas yaitu dengan menjual, menukarkan atau memberikan tanah itu.³⁵

³² *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 27 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), ps. 1457.

³³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 7

³⁴ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983), hal. 188.

³⁵ R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: Masabaru, 1962), hal. 87.

Sistem yang dipakai dalam hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang tercermin dalam ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).³⁶

Dari pengertian jual beli tanah tersebut pihak penjual dan pihak pembeli mempunyai kewajiban, dimana pihak penjual harus menyerahkan barangnya secara nyata dan menjamin bahwa si pembeli dapat memiliki barang itu dengan menjamin bahwa si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenteram serta bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi, sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harganya pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.³⁷

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerdara atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena hukum agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat dan hukum adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.³⁸

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar

³⁶ Bachtiar Effendi, SH, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 22

³⁷ Prof. Subekti, SH., *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, cet.11, (Jakarta: Intermasa, 1975), hal. 135.

³⁸ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2001), hal. 63.

menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.³⁹

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja berlumrah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan no. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.⁴⁰

Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat

³⁹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 76.

⁴⁰Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 77.

keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.⁴¹

Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah Notaris, PPAT juga adalah pejabat umum.⁴²

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya, dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.⁴³

Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan ari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah

⁴¹Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 256.

⁴²*Ibid*, hal. 257.

⁴³Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 121.

suatu akta dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.⁴⁴

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Jika dititik tolak dari model pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerdara di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdara.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam pasal 1367 KUHPerdara.

Dahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga

⁴⁴Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 79.

melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:⁴⁵

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.

Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- Hak-hak pribadi
- Hak-hak kekayaan
- Hak atas kebendaan
- Hak atas kehormatan dan nama baik

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Dengan istilah “kewajiban hukum” ini, yang dimaksud adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang.

3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

Apabila tindakan yang melanggar telah menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum.

⁴⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 6.

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Mengenai penyalahgunaan hak, yaitu suatu perbuatan yang didasarkan atas kewenangan yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan maka bukan termasuk perbuatan melawan hukum. Akan tetapi jika perbuatan penyalahgunaan hak itu memenuhi pasal 1365 KUHPerdara seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepastian, kesusilaan atau ketidak hati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan penyalahgunaan tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara.⁴⁶

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Sejak tahun 1919 unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 9.

- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau
 - e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut.

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian, dan
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

Muncul pertanyaan apakah perlu dipersyaratkan unsur “kesalahan” disamping unsur “melawan hukum” dalam suatu perbuatan melawan hukum, apakah tidak cukup dengan unsur “melawan hukum” saja. Terkait dengan hal tersebut terdapat 3 (tiga) aliran sebagai berikut:⁴⁷

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja.

⁴⁷*Ibid.*, hal. 12.

Aliran yang menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yang luas, sudah inklusif unsur kesalahan terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Oven.

- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja.

Sebaliknya aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur “melawan hukum” terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Goudever.

- c. Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan.

Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum mesti mensyaratkan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan sekaligus, karena dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Meyers.

4. Adanya kerugian bagi korban.

Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan

UNIVERSITAS INDONESIA

timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian tidak pernah terdapat tanpa penyebabnya. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

2.4 Kasus Posisi

Kasus ini bermula dari tindakan Tuan A (bukan nama sebenarnya), seorang pemilik usaha furniture perabot rumah tangga yang bertempat tinggal dan berkegiatan usaha di Bogor, Jawa Barat yang meminjam dana untuk modal usaha pada Tuan B (bukan nama sebenarnya) yang bertempat tinggal di Bekasi, Jawa Barat. Hal itu dituangkan dalam Akta Pengakuan Utang yang dibuat di hadapan Notaris C, SH (bukan nama sebenarnya) pada tanggal 3 Desember 2002. Kedua pihak sepakat perjanjian utang piutang dilakukan untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Utang sehingga berakhir pada tanggal 3 Juli 2003 (untuk selanjutnya disebut sebagai Akta Pengakuan Utang).

Untuk menjamin pembayaran dengan mestinya, maka Tuan A dengan persetujuan istrinya yaitu Nyonya D (bukan nama sebenarnya) memberikan jaminan berupa 4 (empat) bidang tanah Hak Milik atas nama Tuan A yang terletak di Kelurahan Loji, Kecamatan Ciomas, Kotamadya Bogor, Jawa Barat dengan luas akumulatif seluas 7.600m². Tempat tersebut dikenal dengan nama Jalan Selakopi. Berikut ini adalah 4 (empat) bidang tanah tersebut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 77 atas nama Tuan A, dikeluarkan tanggal 6 November 1987 berdasarkan Surat Ukur tanggal 16 September 1987, Nomor 10993/1987 dengan luas 2.000m².
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 78 atas nama Tuan A, dikeluarkan tanggal 6 November 1987 berdasarkan Surat Ukur tanggal 16 September 1987, Nomor 10994/1987 dengan luas 1.710m².
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 79 atas nama Tuan A, dikeluarkan tanggal 6 November 1987 berdasarkan Surat Ukur tanggal 16 September 1987, Nomor 10992/1987 dengan luas 2.200m².

UNIVERSITAS INDONESIA

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 80 atas nama Tuan A, dikeluarkan tanggal 6 November 1987 berdasarkan Surat Ukur tanggal 16 September 1987, Nomor 10995/1987 dengan luas 1.690m².

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr; Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 63/Pdt/2010/PT. Bdg; dan Mahkamah Agung Nomor: 2672K/Pdt/2010, yang bertindak sebagai Penggugat adalah Nyonya D selaku istri dari Tuan A (Debitur pada Akta Pengakuan Utang) dan Tergugat I adalah Tuan B (Kreditur pada Akta Pengakuan Utang), Tergugat II adalah Nyonya E (istri Kreditur), Tergugat III adalah Nona F (anak Kreditur), Turut Tergugat I adalah Notaris C, SH, Turut Tergugat II adalah Notaris G, SH dan Turut Tergugat III adalah Kepala Badan Pertanahan cq. Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Bogor.

Penggugat menyatakan dalam gugatannya mendapatkan pinjaman modal dari Tergugat I sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) dengan pemotongan sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah) untuk biaya-biaya berikut yaitu :

- administrasi : Rp. 70.000.000,-
- fee : Rp. 35.000.000,-
- bunga bulan pertama: Rp. 35.000.000,-

Sehingga setelah dilakukan pemotongan maka yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp. 560.000.000,-. Penggugat mengaku telah membayar sebesar Rp. 325.000.000,- dengan cara diangsur yaitu:

- Tanggal 5 Februari 2003 sebesar : Rp. 35.000.000,-
- Tanggal 12 Mei 2003 sebesar : Rp. 5.000.000,-
- Tanggal 14 Mei 2003 sebesar : Rp. 30.000.000,-

UNIVERSITAS INDONESIA

- Tanggal 6 Juni 2003 sebesar : Rp. 72.500.000,-
- Tanggal 25 Juni 2003 sebesar : Rp. 22.500.000,-
- Tanggal 8 Agustus 2003 sebesar : Rp. 10.000.000,-
- Tanggal 26 Agustus 2003 sebesar : Rp. 10.000.000,-
- Tambahan administrasi, bunga dan fee : Rp. 140.000.000,-

Pada tanggal 3 Juni 2003 yaitu saat jangka waktu Akta Pengakuan Utang berakhir, Penggugat belum dapat melunasi utangnya secara keseluruhan sehingga kemudian meminta perpanjangan waktu. Atas permintaan tersebut, berdasarkan pengakuan Penggugat maka Tergugat I kemudian memberikan blanko kosong yang digunakannya sebagai dasar pengambilan barang-barang milik Penggugat yaitu secara berturut-turut pada tanggal 1 Oktober 2003, 16 Juli 2004, 22 Juli 2004, 23 Juli 2004, 28 Juli 2004, 13 Agustus 2004, 14 Agustus 2004, 15 Agustus 2004 dan 16 Agustus 2004. Total kerugian atas pengambilan barang-barang Penggugat tersebut adalah sebesar Rp. 2.112.000.000,- (dua milyar seratus duabelas juta Rupiah).

Kemudian Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat maupun suami Penggugat, Tergugat I telah menjual 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Selakopi, Bogor dengan menggunakan blanko kosong yang ditandatangani Penggugat yang isinya direkayasa oleh Tergugat I berupa Surat Penyerahan Jaminan tertanggal 26 Agustus 2003. Penggugat menggunakan Surat Kuasa Menjual Nomor: 3, 4, 5 dan 6 tertanggal 3 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris C, SH yang kemudian melakukan jual beli sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor: 181/2003 dan Nomor: 182/2003 keduanya tertanggal 17 Oktober 2003, antara Tergugat I dan Tergugat II (antara suami dan istri); sedangkan Akta Jual Beli Nomor: 183/2003 dan Nomor: 184 /2003 keduanya tertanggal 21 Oktober 2003, antara Tergugat I dan Tergugat III (antara ayah dan anak) yang kesemuanya dibuat oleh Notaris G.

UNIVERSITAS INDONESIA

Dengan demikian Penggugat memohon kepada Hakim agar mengabulkan gugatan untuk menyatakan Surat Kuasa Menjual Nomor: 3, 4, 5 dan 6 tertanggal 3 Desember 2003 yang dibuat oleh Nyonya C, SH, Notaris di Jakarta dan Akta Jual Beli Nomor: 181/2003, Nomor: 182/2003 keduanya tertanggal 17 Oktober 2003, Nomor: 183/2003, Nomor: 184/2003 keduanya tertanggal 21 Oktober 2003 yang dibuat oleh Nyonya G, Bogor adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena surat kuasa yang dibuat oleh Turut Tergugat I selaku Notaris adalah identik dengan surat kuasa mutlak dan Penggugat menyatakan tidak pernah memberi dan menandatangani surat kuasa tersebut. Sehingga Penggugat mohon agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 77/Loji dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 78/Loji keduanya atas nama Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 79/Loji dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 80/Loji keduanya atas nama Tergugat III dinyatakan batal demi hukum, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan tetap.

Hal tersebut dibantah Tergugat pada jawabannya yaitu bahwa berdasarkan Akta Pengakuan Utang, yang juga berfungsi sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah, maka pinjaman modal usaha yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp. 910.000.000,- (sembilan ratus sepuluh juta Rupiah) dengan kewajiban memberikan keuntungan sebesar 5% (lima persen) setiap bulannya tanpa adanya pemotongan biaya administrasi, biaya fee dan biaya bunga bulan pertama. Dari total keuntungan yang harusnya diterima Tergugat I yaitu sebesar Rp. 273.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta Rupiah), Penggugat hanya membayar secara angsuran sejumlah Rp. 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu Rupiah).

Tergugat menjawab, bahwa pada tanggal 26 Agustus Peggugat bersama suaminya mendatangi Tergugat I dan secara sukarela tanpa paksaan membuat Surat Penyerahan Tanah dan Bangunan yang dibuat dengan tulisan tangan dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat dengan disaksikan oleh suami Penggugat. Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat sesuai dengan kesepakatan

UNIVERSITAS INDONESIA

dalam Akta Pengakuan Utang. Namun Tergugat memberikan waktu kepada Penggugat untuk menjual sendiri jaminannya yang hingga tanggal 1 Oktober 2003 tidak juga melakukan penjualan tersebut sehingga akhirnya Tergugat mengamankan dan mengambilalih pabrik yang sudah diserahkan secara sukarela oleh Penggugat berdasarkan Surat Penyerahan Tanah dan Bangunan.

Atas bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat maka Hakim Pengadilan Negeri Bogor menolak gugatan untuk seluruhnya yang kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Surat Kuasa Menjual Nomor: 3, 4, 5, dan 6 masing-masing tertanggal 3 Desember 2002 yang dibuat oleh Notaris C, SH. dan Surat Penyerahan Jaminan adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat. Demikian pula dengan peralihan Hak Milik atas tanah objek jaminan yang terletak di Jalan Selakopi Kelurahan Loji Kecamatan Ciomas Kodya Bogor seluas 7.600m² melalui Akta Jual Beli Nomor: 181/2003 dan Nomor: 182/2003 tanggal 17 Oktober 2003 antara Tergugat I dan Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor: 183/2003 dan Nomor: 184/2003 tanggal 21 Oktober 2003 antara Tergugat I dan Tergugat III telah sah dan memiliki kekuatan mengikat.

2.5 Analisa

Dari kasus posisi di atas diketahui bahwa Debitur dan Kreditur telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Akta Pengakuan Utang yang dibuat secara otentik. Berdasarkan Akta Pengakuan Utang Nomor: 2 tanggal 3 Desember 2002 yang dibuat oleh Notaris C, SH tersebut muncul hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu Kreditur mempunyai hak berupa pelunasan pinjaman pokok, bunga pinjaman, dan adanya jaminan, dan berkewajiban memberikan uang pinjaman kepada Debitur sesuai dengan perjanjian sedangkan di sisi lain Debitur berkewajiban mengembalikan sejumlah pinjaman beserta bunga kepada Kreditur sesuai dengan yang diperjanjikan antara kedua pihak.

Jadi dapat disimpulkan bahwa perbuatan hukum utang piutang dengan suatu perikatan mengakibatkan suatu perhubungan hukum antara 2 (dua) pihak yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lain lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Hal-hal pokok yang diatur dalam Akta Pengakuan Utang adalah mengenai para pihak, besarnya pinjaman serta jangka waktu berlakunya akta tersebut. Para pihak adalah Tuan A selaku Debitur dan Tuan B selaku Kreditur. Jangka waktu keberlakuan akta adalah 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Utang sehingga berakhir pada tanggal 3 Juli 2003. Besarnya pinjaman yang disepakati kedua pihak yang dicantumkan pada Akta Pengakuan Utang tersebut adalah sebesar Rp. 910.000.000,- (sembilan ratus sepuluh juta Rupiah), dengan keuntungan sebesar 5% (lima persen) setiap bulannya tanpa adanya pemotongan biaya administrasi, biaya fee dan biaya bunga bulan pertama yaitu total sebesar Rp. 273.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta Rupiah).

Apa-apa yang dicantumkan dan diatur dalam Akta Pengakuan Utang tersebut merupakan suatu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak karena perjanjian menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya. Mengingat bahwa Akta Pengakuan Utang tersebut dibuat oleh seorang Notaris maka akta tersebut bersifat otentik sehingga berlaku sebagai alat bukti sah yang mempunyai kekuatan sempurna.

Menurut pasal 1868 KUHPdata, agar suatu akta menjadi akta otentik harus dipenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal ini yaitu:

- Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum
- Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pada kasus ini, para pihak sepakat untuk Akta Pengakuan Utang tersebut dibuat oleh Notaris C, SH, Notaris di Jakarta yang berwenang untuk membuatnya dan dibuat dengan bentuk formal yang ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Jadi pada dasarnya Akta Pengakuan Utang tersebut tidak melanggar ketentuan mengenai syarat akta otentik yang diatur pasal 1868 KUHPerdara.

Menilik lebih dalam maka baik Debitur maupun Kreditur dalam Akta Pengakuan Utang tersebut telah cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta tidak mengandung unsur cacat kehendak. Bentuk perjanjian juga tidak bertentangan dengan undang-undang dan isinya tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana merupakan syarat kebatalan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris:

1. Ketidaccakapan bertindak

UUJN telah mengatur batas usia kedewasaan atau kriteria kecakapan bertindak dalam akta, yang dituangkan dalam pasal 39 ayat (1) UUJN yaitu paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau tidak di bawah pengampuan. Kecakapan bertindak bukan menjadi tanggung jawab Notaris, sepanjang keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap dan data formal yang disampaikan kepada Notaris sebagai dasar bertindak penghadap mengandung kebohongan atau kepalsuan dan tidak diketahui oleh Notaris sejak semula, dan tidak menghilangkan otentisitas aktanya.

2. Ketidakwenangan bertindak

Kewenangan bertindak maksudnya yaitu orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

3. Cacat kehendak

Cacat kehendak ini dapat disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan serta peyalahgunaan keadaan dan perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan. Cacat kehendak ini bukan merupakan tanggung jawab Notaris melainkan para pihak sendiri dan hal ini pun harus dibuktikan melalui putusan pengadilan.

4. Bentuk perjanjian

Bentuk perjanjian maksudnya adalah bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau unsur-unsur mutlak yang harus ada dalam suatu perbuatan hukum tertentu.

5. Bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya setiap pembuatan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan norma kesusilaan yang hidup dan berlaku dalam masyarakat.

Pada kasus ini istri Debitur selaku Penggugat dalam gugatannya menyebutkan besaran utang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) sedangkan besaran yang dicantumkan pada Akta Pengakuan Utang adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah). Dengan adanya perbedaan asumsi tersebut maka yang menjadi alat bukti yang sempurna adalah nilai utang piutang yang tercantum pada Akta Pengakuan Utang karena akta tersebut memenuhi persyaratan sebagai akta otentik dan juga berfungsi sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah antara para pihak yang membuatnya.

Didalam setiap perjanjian utang piutang dicantumkan mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Debitur atau prestasi atas utang yang diberikan oleh

Kreditur. Sesuai dengan ketentuan pasal 1234 KUHPerdara, maka prestasi dapat berwujud sebagai memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam hal ini pembayaran utang pokok dan keuntungan sebesar 5% (lima persen) setiap bulannya tanpa adanya pemotongan biaya administrasi, biaya fee dan biaya bunga bulan pertama yaitu total sebesar Rp. 273.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta Rupiah) merupakan prestasi yang disepakati para pihak. Apabila tidak dipenuhi maka Debitur dianggap lalai dan melakukan wanprestasi.

Kewajiban memenuhi prestasi dari Debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya Debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada Kreditur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, semua harta kekayaan Debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan utangnya terhadap kreditur. Jaminan semacam ini disebut jaminan umum. Namun dalam prakteknya tanggung jawab berupa jaminan harta kekayaan ini dapat dibatasi sampai dengan jumlah yang menjadi kewajiban debitur untuk memenuhinya, yang disebutkan secara khusus dan tertentu dalam perjanjian, atau hakim dapat menetapkan batas-batas yang layak atau patut dalam keputusannya.⁴⁸

Apabila terjadi kredit macet, dimana Debitur dalam keadaan sama sekali tidak dapat melakukan pembayaran. Dalam keadaan ini secara yuridis seharusnya jaminan akan merupakan sarana yang paling tepat, namun dalam praktek perbankan karena penilaian ditekankan kepada segi ekonomi, maka fungsi jaminan secara yuridis hanya akan berperan pada tahap akhir apabila jalan lain tidak dapat menyelesaikannya.

Dalam praktek perbankan apabila terjadi kredit macet upaya yang biasa dilakukan adalah:

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet. 3, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 17.

5. Memberikan perpanjangan waktu pinjaman apabila memenuhi syarat (pinjaman masih berputar secara efektif, modal masih diperlukan).
6. Penjadwalan kembali, memberikan kesempatan kepada Debitur untuk mengadakan konsolidasi usahanya dengan cara penjadwalan kembali kredit (perusahaan masih mempunyai prospek untuk bangkit kembali).
7. Penataan kembali kredit, yaitu dengan menambahkan kembali jumlah pinjaman atau mengkonversi sebagian atau seluruh pinjaman menjadi penyertaan ke dalam perusahaan tersebut.
8. Eksekusi. Eksekusi benda jaminan baru akan dilaksanakan apabila cara-cara lain sudah tidak dapat lagi ditempuh. Jadi eksekusi benda jaminan baru dilaksanakan pada tahap akhir.

Dalam kasus ini maka Kreditur memberikan perpanjangan waktu untuk melunasi utang Debitur yang berdasarkan Akta Pengakuan Utang yang berakhir pada tanggal 3 Juni 2003. Hingga akhirnya pada tanggal 1 Oktober 2003 Kreditur mendatangi Debitur untuk mengamankan dan mengambil alih pabrik yang pada dasarnya telah dialihkan Debitur kepada Kreditur berdasarkan Surat Penyerahan Fisik Tanah dan Bangunan tertanggal 26 Agustus 2003. Hal itu dilakukan karena Debitur tidak juga menjual jaminan tersebut untuk memenuhi pelunasan utangnya. Sehingga berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang secara sah diberikan Debitur kepada Kreditur maka dilakukan pindah tangan hak atas tanah yaitu berdasarkan:

- Akta Jual Beli Nomor: 181/2003 tanggal 17 Oktober 2003 kepada istri Kreditur,
- Akta Jual Beli Nomor: 182/2003 tanggal 17 Oktober 2003 kepada istri Kreditur,
- Akta Jual Beli Nomor: 183/2003 tanggal 21 Oktober 2003 kepada anak Kreditur,

- Akta Jual Beli Nomor: 184/2003 tanggal 21 Oktober 2003 kepada anak Kreditur.

Pada dasarnya dalam pemindahan hak atas tanah tersebut di atas dimungkinkan dengan adanya Surat Kuasa Menjual yang diperoleh Kreditur dari Debitur. Karena walaupun pihak yang melakukan penjualan adalah Kreditur namun secara hukum Kreditur berkedudukan sebagai pemegang Kuasa Menjual yang dalam hal ini diberikan oleh Debitur sesuai dengan Surat Kuasa Menjual Nomor: 3, 4, 5, dan 6 tertanggal 3 Desember 2002 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Debitur di hadapan Notaris yang berwenang. Sehingga untuk hal ini tidak melanggar ketentuan pasal 1467 KUHPdata yang melarang adanya penjualan antara suami istri. Karena pada dasarnya jual beli dilakukan antara Debitur dan istri Kreditur, bukan Kreditur dengan istrinya secara langsung.

Adapaun ketentuan pasal 1467 adalah sebagai berikut:

Antara suami istri tidak boleh terjadi jual beli kecuali dalam ketiga hal berikut:

- Jika seorang suami atau seorang istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan, untuk memenuhi apa yang menjadi haknya istri atau suaminya itu menurut hukum;
- Jika penyerahan yang dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya juga dari siapa ia tidak dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah misalnya untuk mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan si istri demikian itu jika benda-benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan;
- Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi suatu jumlah uang, yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekedar benda-benda itu dikecualikan dari persatuan.

Adanya larangan untuk dilakukan penjualan antara suami istri karena untuk melindungi pihak ketiga. Dikhawatirkan apabila terjadi maka jual beli antara suami istri mengakibatkan adanya perubahan dalam harta perkawinan mereka dengan menjual di atas atau di bawah harga pasar. Pasal ini berfungsi

untuk menghindari adanya praktek penyulundupan hukum yang mungkin terjadi akibat adanya penjualan harta antara suami istri.

Selanjutnya, diketahui bahwa untuk memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian utang Debitur maka Debitur menjaminkan 4 (empat) bidang tanah dengan Setipikat Hak Milik atas nama Debitur yang terletak di Kelurahan Loji, Kecamatan Ciomas, Kotamadya Bogor dengan luas total 7.600m². Atas jaminan tersebut dibuat Surat Kuasa Menjual yang telah ditandatangani Debitur di hadapan Notaris C, SH, yaitu Surat Kuasa Menjual Nomor: 3, 4, 5, dan 6 keempatnya tertanggal 3 Desember 2002 yang secara berturut turut untuk Sertipikat Hak Milik Nomor: 77, 78, 79, dan 80.

Dalam hal ini maka diantara para pihak telah terjadi suatu perbuatan hukum utang piutang dan untuk menjamin pelunasan utang tersebut pihak Debitur memberikan suatu kuasa jual sehingga apabila Debitur wanprestasi maka Kreditor akan menjual jaminan hak atas tanah milik Debitur berdasarkan kuasa menjual tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Dengan kata lain sampai sejumlah nilai jual tanah itulah batas tanggung jawab Debitur terhadap Kreditor dalam pemenuhan prestasinya.

Pada dasarnya Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Surat Kuasa Menjual tidak melanggar hukum. Namun karena perjanjian tersebut berkaitan dengan suatu jaminan yaitu jaminan tanah, maka harus memperhatikan unsur-unsur dalam hukum jaminan.

Subekti menyatakan bahwa hukum jaminan memberikan hak jaminan dengan tujuan mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak yaitu Kreditor dan Debitur dalam suatu hubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengamanan di bidang prekreditasi. Sebenarnya tentang hak jaminan sudah diatur secara umum dalam KUHperdata pasal 1131 dan lebih lanjut dalam pasal 1132 yaitu membedakan antara Kreditor konkuren dan kreditor

preferen. UUHT adalah hukum jaminan yang memberikan kedudukan bagi Kreditur sebagai pemegang hak jaminan yang preferen.

Perjanjian mengenai penjaminan adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian pokok sehingga disebut sebagai perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok, tidak dapat berdiri sendiri. Dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang piutang. Perjanjian jaminan timbul dan hapusnya bergantung pada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat bagi para Kreditur. Jadi suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya karena perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri.

Biasanya jaminan harta kekayaan yang dibatasi ini disebut jaminan khusus. Artinya jaminan khusus itu hanya mengenai benda tertentu saja yang nilainya sepadan dengan nilai utang Debitur. Benda tersebut itu misalnya rumah, tanah, kendaraan bermotor dan lain-lain. Jika debitur tidak memenuhi prestasinya, maka benda jaminan khusus inilah yang dapat diuangkan untuk memenuhi utang Debitur. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

3. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
4. Jaminan immateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

6. Gadai (*pand*), yang diatur di dalam bab 20 buku II KUHPerdara;
7. Hipotek, yang diatur dlam bab 21 buku II KUHPerdara;

UNIVERSITAS INDONESIA

8. *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;
9. Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996;
10. Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999;

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

4. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih
5. Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
6. Perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan di atas, maka yang masih berlaku adalah:

8. Gadai;
9. Hak Tanggungan;
10. Jaminan fidusia;
11. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara;
12. *Borg*;
13. Tanggung menanggung;
14. Perjanjian garansi.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek dan *credietverband* sudah tidak berlaku karena telah dicabut dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT), sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek.

Dalam literatur akan ditemukan istilah *zekerheidsrechten* yang bisa diterjemahkan sebagai hukum jaminan. Pitlo memberikan perumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai hak (*een recht*) yang memberikan kepada Kreditor kedudukan yang lebih baik daripada Kreditor-Kreditor lainnya. “Kedudukan yang lebih baik” di sini adalah lebih baik di dalam usahanya mendapatkan pemenuhan (pelunasan) piutangnya dibanding dengan para Kreditor yang tidak mempunyai hak jaminan. Atau dengan perkataan lain pemenuhan piutangnya lebih terjamin tetapi bukan berarti pasti terjamin. Jadi hukum jaminan mengatur mengenai jaminan piutang seseorang.

Beberapa unsur pokok dalam definisi Hak Tanggungan yang termuat dalam pasal 1 ayat (1) UUHT telah dipenuhi oleh kasus ini adalah:

- Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.

Dalam kasus ini Debitur menjaminkan 4 (empat) bidang hak atas tanah sebagai jaminan atas pelunasan utang sebagaimana perjanjian utang piutang yang tertuang dalam Akta Pengakuan Utang Nomor: 2 tanggal 3 Desember 2002.

- Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah.

Debitur menjaminkan 4 (empat) dengan Sertipikat Hak Milik atas namanya yang terletak di di Kelurahan Loji, Kecamatan Ciomas, Kotamadya Bogor, Jawa Barat dengan luas akumulatif seluas 7.600m².

- Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Adanya asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum adat yang menjadi sumber pengaturan hukum tanah Nasional turut menjadi landasan UUHT mengenai bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak

UNIVERSITAS INDONESIA

Tanggungan. Menurut UUHT maka atas benda-benda tersebut harus dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungannya.

- Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Debitur dan Kreditur telah sepakat untuk terikat dalam suatu perjanjian utang piutang berupa Akta Pengakuan Utang yang mencantumkan nilai utang sebesar RP. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah).

- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain.

Dalam hal ini hanya ada 1 (satu) Kreditur yaitu Tuan B. Namun apabila terdapat lebih dari 1 (satu) Kreditur maka pemegang Hak Tanggungan akan diutamakan (preferen).

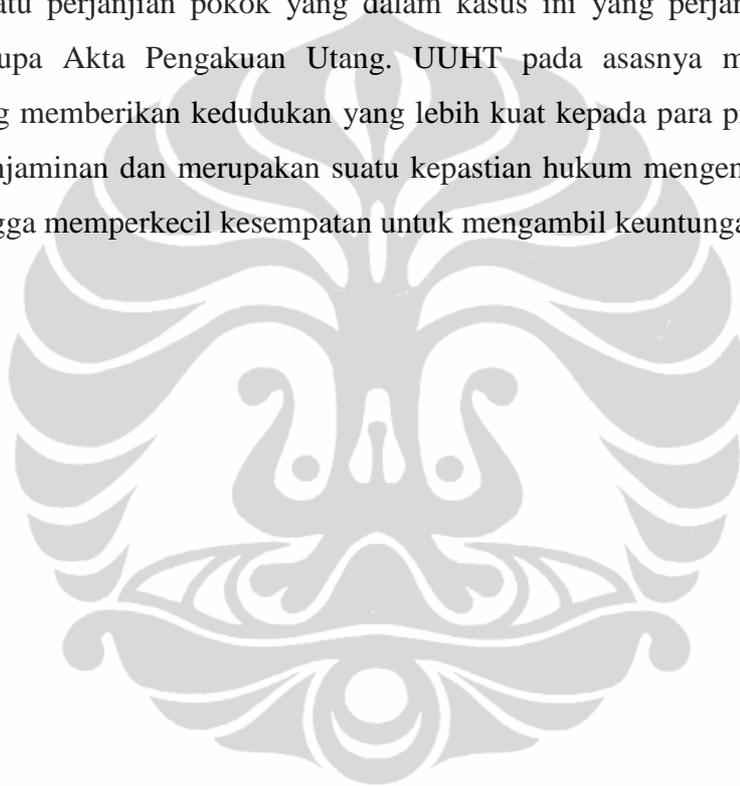
Sebagai pihak yang memberikan jaminan, Debitur juga mempunyai berbagai hak selain menerima pinjaman uang yang telah dijanjikan. Hak-hak tersebut adalah:

5. Debitur dapat memanfaatkan benda obyek jaminan, dapat menempati gedung atau perkantoran yang dijadikan obyek jaminan apabila benda diikat hak tanggungan.
6. Debitur masih dapat melangsungkan usahanya meskipun benda dijadikan obyek jaminan (mesin-mesin, peralatan pabrik, pabrik kendaraan bermotor dan sebagainya.)
7. Debitur mempunyai hak untuk menerima sisa hasil penjualan apabila benda milik Debitur tersebut dieksekusi (melalui prosedur lelang) untuk melunasi utangnya.
8. Hak untuk menerima kembali semua harta kekayaannya yang dijadikan obyek jaminan apabila Debitur telah melunasi utangnya.

UNIVERSITAS INDONESIA

Hak Tanggungan memberikan keseimbangan posisi baik bagi Debitur maupun Kreditur. Sehingga merupakan jalan keluar yang baik dalam hal penjaminan hak atas tanah yang mengikuti perjanjian pokok seperti perjanjian utang piutang.

Berkaitan dengan kasus maka atas hak atas tanah yang dijaminan oleh Debitur sepatutnya tunduk pada ketentuan Hak Tanggungan karena merupakan ketentuan yang berlaku dan mengatur mengenai penjaminan hak atas tanah yang mengikuti suatu perjanjian pokok yang dalam kasus ini yang perjanjian utang piutang berupa Akta Pengakuan Utang. UUHT pada dasarnya memberikan pedoman yang memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada para pihak dalam perjanjian penjaminan dan merupakan suatu kepastian hukum mengenai hak-hak mereka sehingga memperkecil kesempatan untuk mengambil keuntungan sepihak.



BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti dengan surat kuasa menjual pada dasarnya tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak sepakat untuk tunduk dalam perikatan tersebut. Kuasa menjual merupakan penguat atas pelunasan utang Debitur oleh sebab itu apabila Debitur wanprestasi atau gagal melunasi utangnya maka Kreditur dapat menjual jaminan berupa hak atas tanah milik Debitur tersebut berdasarkan kuasa jual. Apabila ditinjau lebih lanjut dari segi hukum jaminan terdapat ketentuan khusus yang mengatur mengenai jaminan hak atas tanah yang bersumber pada hubungan hukum utang piutang. Sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka mengenai pembebanan hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan melalui lembaga penjaminan yang dikenal dengan jaminan Hak Tanggungan. Dengan adanya unifikasi tersebut maka hak dan kewajiban Debitur dan Kreditur yang muncul atas penjaminan hak atas tanah tersebut semakin jelas dan berimbang di mata hukum sehingga sengketa dapat semakin diminimalisir.

2. Kuasa menjual diberikan oleh Debitur sebagai pegangan bagi Kreditur atas pengembalian sejumlah dana yang menjadi utang Debitur. Kreditur selaku pemegang kuasa jual memiliki hak untuk melakukan jual beli atas nama Debitur yang bersangkutan. Sehingga secara yuridis yang berkedudukan sebagai penjual adalah Debitur bukan Kreditur. Mengenai jual beli antara suami istri pada dasarnya secara tegas dilarang sesuai dengan ketentuan pasal 1467 KUHPerdara. Hal itu diatur untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang dapat dirugikan karena adanya perubahan harta perkawinan. Namun dalam kaitannya dengan

UNIVERSITAS INDONESIA

kuasa menjual maka dalam kasus ini jual beli yang dilakukan oleh suami, sebagai pemegang kuasa menjual dari Debitur, kepada istrinya sendiri tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Karena kedudukan suami adalah sebagai pemegang kuasa dari si pemilik tanah, yaitu Debitur, bukan sebagai penjual dalam arti sekaligus pemilik tanah yang bersangkutan. Dengan dilakukannya jual beli antara Kreditur selaku pemegang kuasa menjual dari Debitur kepada istri Kreditur maka sah pulalah perpindahan hak atas tanah dari Debitur kepada istri Kreditur.

2. Saran

Notaris secara profesional diharapkan dapat memberikan pelayanan hukum dan solusi kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya. Seorang profesional selalu bekerja dengan baik, benar, dan adil. Baik artinya teliti tidak asal bekerja; benar artinya sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan kehendak pihak yang yang berkepentingan; dan adil artinya tidak melanggar hak pihak lain. Dalam hal pembuatan Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti dengan kuasa menjual maka Notaris diharapkan dapat memberikan informasi mendalam mengenai adanya lembaga jaminan Hak Tanggungan guna menghindari praktek-praktek yang merugikan salah satu pihak. Pembuatan Akta Kuasa Menjual yang dikaitkan dengan utang piutang sangatlah beresiko dalam arti dapat merugikan Debitur, mengingat apabila kuasa menjual telah dibuat maka setiap saat Kreditur dapat melakukan transaksi jual beli kepada pihak manapun termasuk istri atau suami Kreditur. Untuk menghindari adanya penggunaan dalil perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak maka atas Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah sebaiknya diikuti dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Karena apabila dilakukan dengan Hak Tanggungan maka eksekusi jaminan harus dilakukan dengan prosedur lelang bukan dengan jual beli secara langsung. Dengan demikian diharapkan terjadinya sengketa dapat dihindari dan itikad baik dari Debitur dapat dilindungi. Unifikasi hukum dalam lembaga penjaminan berupa hak Tanggungan ini bertujuan untuk meminimalisir kemungkinan-kemungkinan permasalahan yang akan timbul diantara kedua belah

pihak serta terhadap pihak ketiga. Dengan demikian mengenai pembebanan jaminan hak-hak atas tanah dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan diharapkan tidak ada lagi pihak-pihak yang memanfaatkan kesempatan untuk mengambil keuntungan sepihak.



DAFTAR REFERENSI

A. Buku-Buku

- Abdulhay, Marhainis. *Hukum Perdata Material*. Jilid II. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Ardiwilaga, R. Roestandi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Masabaru, 1962.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- H.S., Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.
- Harsono, Boedi. *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Hasan, Djuhaendah *et. al.* *Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: Elips, 1998.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mantayborbir. *Hukum Perbankan dan Sistem hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006.

UNIVERSITAS INDONESIA

- Mashudi dan Chidir Ali. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju, 2001.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajagrafindo Persada 2007.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet. 1. Ed. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1993.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1994.
- _____, Effendi. *401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Ed. I. Cet. 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prododikoro, R. Wiryono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Cet. VII. Bandung: Sumur Bandung, 1987.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Adtya Bakti, 2002.
- _____. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Adtya bakti, 1993.
- Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Intermasa, 1995.
- _____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1975.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1963.
- _____. *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*. Cet.11. Jakarta: Intermasa, 1975

- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Cet. 7, Jakarta: Sumur Bandung, 1983.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media Kencana, 2008.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- .Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Toko Gunung Agung, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Tobing, Lumban G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. V. Jakarta: Erlangga, 1999.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. LN No. 117 Tahun 2004 TLN No. 4432.
- _____. *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 tahun 1996. LN No. 42 tahun 1996.
- _____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5 taun 1960*. LN No. 104 tahun 1960 TLN No. 2043.
- _____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh: R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 21. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.