

KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, SURAT KUASA MENJUAL DAN/ATAU MELEPAS HAK ATAS OBJEK YANG MENJADI AGUNAN DI BANK

Agus Purwo Saputro¹, Miftakhul Huda²

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

e-mail: 1agus.purwo.s.0.0@gmail.com, 2miftakhul.huda@narotama.ac.id

Abstract

This research aims to determine the reasons for the invalidity of deeds of sale and purchase agreements, power of attorney for sale and purchase, and/or release of rights to objects mortgaged to banks, as well as the legal consequences of this invalidity. The research method used is normative juridical, where theoretical aspects are analyzed and interpreted. Secondary data originating from primary and secondary legal sources is the basis for research. Primary legal sources include authoritative legal documents, while secondary legal sources include publications about law such as books, texts, legal journals, and comments on court decisions. then processed and studied using qualitative descriptive methods. The research results show that the causes of the invalidity of the deed can be explained by several factors. First, a power of attorney to sell does not have executory power to settle debts, and the absolute prohibition on the use of power is particularly important in the context of property sales. Second, the principle that the granting of power of attorney must be in line with the rights of the person giving the power of attorney is very important in determining the validity of these documents. The Sales and Purchase Agreement (PPJB) also plays an important role in ensuring there is a clear understanding of the rights and obligations in the legal relationship between the seller and the buyer. The notary as the official in charge of making deeds must ensure that the legal documents he makes comply with the provisions of the laws and regulations. Non-compliance can result in losses for all parties involved, especially in terms of rights protection and legal certainty.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase Agreement, Power of Attorney for Sale and Purchase, Releasing Rights to Objects as Collateral.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sebab-sebab tidak sahnya akta perjanjian jual beli, surat kuasa jual beli, dan/atau pelepasan hak atas benda yang diagunkan pada bank, serta akibat hukum dari ketidakabsahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dimana aspek teoritis dianalisis dan ditafsirkan. Data sekunder yang berasal dari sumber hukum primer dan sekunder menjadi dasar penelitian. Sumber hukum primer meliputi dokumen hukum yang

berwenang, sedangkan sumber hukum sekunder meliputi publikasi tentang hukum seperti buku, teks, jurnal hukum, dan komentar terhadap putusan pengadilan. kemudian diolah dan dipelajari dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab tidak sahnya akta tersebut dapat dijelaskan oleh beberapa faktor. Pertama, surat kuasa untuk menjual tidak memiliki kekuatan eksekutor untuk penyelesaian utang, dan larangan penggunaan kekuasaan secara absolut sangat penting dalam konteks penjualan properti. Kedua, prinsip bahwa pemberian kuasa harus selaras dengan hak yang dimiliki oleh pemberi kuasa merupakan hal yang sangat penting dalam menentukan keabsahan dokumen-dokumen tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga berperan penting dalam memastikan adanya pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban dalam hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Notaris sebagai pejabat yang bertugas membuat akta harus memastikan bahwa dokumen hukum yang dibuatnya mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketidakpatuhan dapat mengakibatkan kerugian bagi semua pihak yang terlibat, khususnya dalam hal perlindungan hak dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Akta Perjanjian Jual beli, Surat Kuasa Jual Beli, Melepas Hak atas Objek yang Menjadi Agunan.

Accepted: February, 01 2024	Reviewed: February, 15 2024	Published: April, 01 2024
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------

A. Pendahuluan

Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat, bank tidak menggunakan dana miliknya sendiri, melainkan dana yang berasal dari masyarakat yang disimpan di bank. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian dan analisis mendalam dari berbagai aspek menjadi sangat penting dalam proses pemberian kredit. Hal ini dilakukan agar kredit yang disalurkan dapat dikembalikan sesuai perjanjian yang melibatkan pinjaman pokok dan bunga. Proses pemberian kredit melibatkan aspek hukum yang memegang peranan penting. Pemberian kredit menciptakan suatu hubungan hukum yang mengandung hak dan kewajiban bagi para pihak, dengan konsekuensi yuridis yang signifikan yang dapat merugikan bank sebagai kreditur jika hal-hal mendasar diabaikan. Oleh karena itu, kebenaran dan keabsahan subyek hukum maupun obyek hukum menjadi persyaratan utama. Dalam menilai kebenaran dan keabsahan, perlu dilakukan penelitian dan analisis cermat atas semua data yang diperlukan, termasuk segala jenis perjanjian yang mendahului pemberian kredit oleh bank. Jaminan yang dapat dijadikan sebagai agunan dapat berupa jaminan berwujud, seperti tanah, bangunan, mesin, mobil, sepeda motor, dan sebagainya. Di samping itu, terdapat juga jaminan yang tidak berwujud,

seperti jaminan pribadi (*personal guarantee*) dan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) (Tampubolon, 2021).

Dalam konteks perjanjian hutang piutang dan jaminan, perjanjian kuasa menjual sering menjadi bagian penting. Sejak zaman abad pertengahan, perjanjian pemberian kuasa, atau yang dikenal dengan *mandatum* dalam hukum Romawi, telah dikenal luas. *Mandatum*, berasal dari kata "*manus*" yang berarti tangan dan "*datum*" yang artinya memberikan, awalnya dilakukan atas dasar pertemanan dan *seringkali* tanpa imbalan finansial. Namun, kemudian bisa diberikan honorarium sebagai penghargaan atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh penerima *mandatum*. Lembaga kuasa ini sangat diperlukan dalam kehidupan masyarakat yang kompleks, memungkinkan orang untuk melaksanakan hak dan kewajibannya secara hukum melalui perantara, terutama dalam situasi terbatasnya waktu, jarak, kondisi fisik, ekonomi, sosial, dan faktor lainnya (Al Hadid, 2019).

Kuasa merupakan pemberian wewenang kepada individu atau badan hukum lain untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam melakukan perbuatan hukum. Ketika diberi kuasa, pihak yang menerima diizinkan untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa memiliki keabsahan seperti yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Penerima kuasa diberi wewenang untuk bertindak atas nama pemberi kuasa, menjalankan tugas dengan seolah-olah dia adalah pemberi kuasa itu sendiri. Kuasa ini memberi kewenangan kepada penerima untuk melakukan tindakan hukum yang mengikat satu pihak saja, yakni penerima kuasa (Tedjosaputro, 2019).

Dalam konteks penelitian tentang keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual, dan/atau pelepasan hak atas objek yang menjadi agunan di bank, penting untuk memahami aspek hukum yang terkait dengan pemberian kuasa. Pasal 1792 KUH Perdata mengatur mengenai pemberian kuasa, yang dapat dilakukan secara khusus untuk satu kepentingan tertentu atau secara umum untuk meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Syarat sahnya pemberian kuasa diatur secara formil dalam Pasal 1793 KUH Perdata, yang memungkinkan pemberian kuasa melalui berbagai bentuk, termasuk akta umum, tulisan di bawah tangan, surat, atau lisan. Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta kuasa menjual, di mana prosesnya harus mengacu pada persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menegaskan kebutuhan akan kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang sah.

Adapun penelitian milik Khalifa Nur Maulidan (Maulidan, 2021) yang menyebutkan bahwasannya suatu kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor ataupun debitur. Perlindungan hukum untuk kedua

belah pihak sejatinya dapat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan (dalam konteks persoalan ini lembaga jaminan Hak Tanggungan). Selain itu, akta kuasa menjual yang dibuat pada hari yang sama dengan nomor yang berurutan dengan akta perjanjian hutang piutang tersebut tidak sah walaupun dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang.

Hal ini sejalan dengan penelitian Azhar Pasaribu (Pasaribu, 2018) yang menyebutkan bahwa salah satu hal yang dipersyaratkan bank dalam pemberian kredit yaitu adanya perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi. Barang jaminan baik dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut jadi sah dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.

Namun, dalam prakteknya, akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris sering kali tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat menimbulkan masalah antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Notaris diharapkan bertindak dengan jujur dan amanah sesuai dengan ketentuan UUJN-P Pasal 16 ayat (1), menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Terkadang, terdapat kasus di mana notaris tidak membangun atau menerapkan konstruksi hukum yang tepat. Contohnya, dalam kasus perjanjian pengikatan jual beli lunas dengan kuasa menjual, terjadi penyalahgunaan dengan mengubah hubungan hukum antara kreditor dan debitur dari hutang piutang menjadi transaksi jual beli. Hal ini menjadi permasalahan yang perlu dipahami lebih dalam dalam konteks keabsahan akta perjanjian tersebut.

Dalam penelitian milik Purwati dan Djuwityastuti (Purwati dkk., 2015) menjelaskan mengenai sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tatacara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang, jaminan secara di bawah tangan, menurut Herlin Budiono bertentangan dengan Keabsahan Surat Kuasa Jual atas yang bersifat bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*)

karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

Sedangkan penelitian milik Hanna Mayasari (Mayasari, 2023) menyebutkan bahwa, faktor hukum dan non hukum menyebabkan ketidakabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 07 dan surat kuasa menjual dan/atau melepas hak nomor 09 tanggal 07 Maret 2018. Dan dalam pembuatan perjanjian tersebut terdapat pelanggaran terhadap Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian pelanggaran terhadap Asas *Nemo Plus Juris* dan tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Penelitian milik Forta Noviar (Noviar, 2021) menyebutkan bahwa Penjualan jaminan objek hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan dikarenakan tidak memenuhi prosedur pelaksanaannya dengan menggunakan kuasa mutlak dan Kuasa Untuk Menjual tidak diperkenankan lebih dari 1 (satu) tahun apabila Bank melakukan objek penjualan dibawah tangan, sesuai Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Perbankan. Peralihan dengan Akta Kuasa Untuk Menjual berjalan dengan baik apabila tidak terikat jaminan hak tanggungan. Bank seharusnya dapat menunjuk pembeli langsung dan mendaftarkan atas nama pembeli jika melalui prosedur pelelangan yang dimenangkan oleh Bank tersebut berdasarkan Pasal 110 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria no. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas dan menganalisis secara mendalam tentang keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual, dan/atau melepas hak atas objek yang menjadi agunan di bank. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi alasan ketidakabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan/atau melepas hak yang menjadi agunan di bank, serta akibat hukum ketidakabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan/atau melepas hak yang menjadi agunan di bank.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dilakukan dengan cara menganalisis dan menginterpretasikan aspek-aspek teoritis. Sementara itu, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer adalah sumber hukum yang berwewenang, sementara sumber hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen hukum seperti buku, teks, jurnal hukum, dan komentar tentang putusan pengadilan (Marzuki, 2017).

Teknik pengumpulan bahan hukum primer diawali dengan pemahaman atas norma hukum peraturan perundang-undangan yang mendukung. Kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan dan pengkajian terhadap bahan hukum sekunder. Setelah dirasa cukup bahan-bahan hukum dipilah-pilah sesuai dengan sistematika penulisan sehingga diharapkan mendapat gambaran yang jelas dan konstruktif terhadap permasalahan yang ada. Kemudian dianalisis dan dirumuskan sebagai data penunjang didalam penelitian ini. Bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian diolah menggunakan penafsiran hukum dan teori-teori hukum yang relevan, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif. Berpangkal dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar dalam penelitian ini, selanjutnya ditarik kesimpulan.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Alasan Ketidakabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual dan/atau Melepas Hak yang Menjadi Agunan di Bank

Fungsi lembaga jaminan secara yuridis adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam pelunasan hutang atau realisasi perjanjian hutang piutang. Melalui perjanjian penjaminan, lembaga jaminan memastikan terpenuhinya perjanjian pokok, melindungi kreditur dari kerugian akibat wanprestasi debitur, serta memastikan pelunasan melalui benda yang dijaminkan. Dalam praktiknya, perkembangan dalam dunia notariat telah menunjukkan bahwa pemberian kuasa sering kali mengalami evolusi menjadi kuasa yang mewakili kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga. Kuasa tersebut menjadi bagian dari perjanjian timbal balik, di mana keabsahannya bergantung pada keabsahan perjanjian tersebut. Namun, perlu diingat bahwa suatu akta kuasa menjual tidak dapat menjadi dasar hukum atau jaminan atas pelunasan hutang debitur (Hidayat et al., 2020).

Kuasa menjual tidak memiliki kekuatan eksekutorial untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan, menjual, atau melepaskan hak, terutama atas tanah. Ini disebabkan oleh aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang (UUHT) mengenai prosedur eksekusi atau penjualan tanah dalam kasus wanprestasi debitur. Oleh karena itu, walaupun akta kuasa menjual dibuat oleh pejabat yang berwenang, tidak dapat digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang (Arba & Mulada, 2021).

Substansi dari akta kuasa menjual memiliki cakupan yang luas, sehingga beberapa pihak menganggap bahwa kuasa tersebut telah mencakup unsur suatu kuasa mutlak. Namun, penting untuk diingat bahwa penggunaan kuasa mutlak dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah. Meskipun Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 telah dicabut dengan dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014, larangan terhadap penggunaan kuasa mutlak tetap relevan karena konsistensi dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini menunjukkan bahwa larangan terhadap kuasa mutlak tetap diakui sebagai standar dalam hukum pertanahan. Dalam pemahaman tentang pemberian kuasa (*Lastgeving*), peraturan yang mengatur secara jelas dapat ditemukan dalam Pasal 1792-1819 KUHPdt. Meskipun kuasa (*Volmacht*) tidak secara spesifik diatur dalam KUHPdt, kuasa merupakan suatu kekuasaan (*macht*) yang tidak berarti kewenangan (*Bevoegdheid*) untuk mewakili (Arba & Mulada, 2021).

Adanya asas *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari hak yang dimilikinya, menjadi landasan penting dalam pembuatan surat kuasa. Surat kuasa bisa dibuat melalui perjanjian antara pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa di hadapan notaris, atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak, di mana hanya pihak pemberi kuasa yang terlibat (Linati, 2022). Oleh karena itu, penggunaan kuasa dalam konteks penjualan tanah harus memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan ketidakabsahan dalam pelaksanaannya.

Prinsip *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* menjadi sangat relevan. Prinsip ini menegaskan bahwa pemberian kuasa haruslah sesuai dengan hak yang dimiliki oleh pemberi kuasa. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, legalitas dan keabsahan memiliki peranan penting. Pengaturan mengenai aspek legalitas dan keabsahan dalam PPJB memastikan bahwa kedua belah pihak memiliki pemahaman yang jelas tentang hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. PPJB merupakan perjanjian konsensual yang lahir dari kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai benda dan harga, meskipun penyerahan belum dilakukan dan pembayaran belum sepenuhnya diselesaikan (Wahyuni, 2021).

Perlu diperhatikan bahwa PPJB diperlukan sebagai bingkai dari hubungan hukum antara penjual dan pembeli berdasarkan Pasal 1457 BW. Pasal 42 ayat (1) UUPKP mengatur bahwa rumah dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui mekanisme perjanjian pendahuluan jual-beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli dan penjual rumah. Oleh karena itu, dalam konteks penjualan properti, ketidakabsahan dapat timbul jika surat kuasa yang digunakan tidak sesuai dengan prinsip *Nemo plus Iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang menuntut kesesuaian kuasa dengan hak yang dimiliki oleh pemberi kuasa.

Menurut Pasal 1 angka 1 Permen PUPR 11/2019, sistem perjanjian pendahuluan jual beli adalah serangkaian proses atas kesepakatan antara individu dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang diwujudkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Pasal 1 angka 2 Permen PUPR menyebutkan bahwa PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan individu yang melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dinyatakan dalam akta Notaris. PPJB adalah perjanjian yang mengikat developer dengan pembeli melalui perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam prakteknya, dalam hubungan hukum antara *developer* dan konsumen, seringkali ditemukan perjanjian dengan klausula baku. Perjanjian dengan klausula baku ini memuat semua ketentuan perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh *developer* dan tidak dapat diubah atau dinegosiasikan lebih lanjut. Perjanjian tersebut mencakup klausul jaminan bahwa objek tanah dan bangunan tidak dijaminan serta dalam penguasaan sendiri. Ketika klausul telah disepakati oleh para pihak, perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat sesuai dengan Pasal 1338 BW, dan harus dipatuhi sebagai kesepakatan bersama yang dilakukan dengan iktikad baik (*good faith*).

Pemberian jaminan biasanya dilakukan ketika *developer* memerlukan dana untuk biaya kelangsungan kegiatan, yang dapat diperoleh melalui pinjaman kredit dari lembaga perbankan sebagai *financial intermediary* (Ismanto et al., 2019). Perjanjian kredit mengacu pada ketentuan perjanjian pinjam-meminjam berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Kredit merupakan kegiatan penyediaan uang atau tagihan antara bank dengan nasabah atau pihak lain yang diwajibkan melunasi utang dengan pembayaran bunga. Bank sebagai kreditur akan mensyaratkan jaminan kebendaan untuk memberi kepastian atas pembayaran utang, yang menghasilkan kedudukan bank sebagai kreditur preferen sesuai Pasal 1134 ayat (2) BW. Jaminan kebendaan yang lazim digunakan adalah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT.

Hak Tanggungan dapat diberikan atas tanah yang memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dan dapat diterbitkan sertifikat, serta hak atas tanah dapat dipindahtangankan. Pemberian Hak Tanggungan memberikan jaminan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji, sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Proses eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui parate eksekusi, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan (Ramadhanti et al., 2022).

Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur dapat berpotensi merugikan pembeli karena kreditur, sebagai pemegang jaminan kebendaan, dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Dalam hal developer tidak memenuhi kewajibannya, sesuai Pasal 1239 BW, *developer* wajib memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, atau tunduk pada sanksi sesuai perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi, atau cidera janji, merupakan pelanggaran atas kewajiban yang dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian, dan dapat menimbulkan kewajiban bagi pihak yang wanprestasi untuk memberikan ganti rugi kepada pihak lainnya.

2. Akibat Hukum Ketidakabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual dan/atau Melepas Hak yang Menjadi Agunan di Bank

Akibat hukum dari ketidakabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual, dan/atau melepas hak yang menjadi agunan di bank mencakup beberapa aspek penting yang perlu diperhatikan. Dalam praktiknya, kuasa menjual sering digunakan untuk memfasilitasi peralihan hak atas tanah. Dasar peralihan hak atas tanah termaktub dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mencakup jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam konteks jual beli tanah, akta kuasa menjual memungkinkan pemberi kuasa untuk memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas namanya dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah. Isi perjanjian kuasa menjual harus secara jelas dan terperinci menguraikan objek kuasa, mencakup luas tanah, nomor sertifikat, batas-batas tanah, nama pemegang hak, nama pemberi hak, dan nama penerima kuasa. Akta kuasa menjual hanya menguraikan tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli tanah atas nama pemberi kuasa, sehingga merupakan bentuk akta khusus (Ulyannuha, 2022).

Pemberian akta kuasa menjual dalam konteks utang piutang antara debitur dan kreditur bertujuan untuk mengeksekusi objek jaminan berupa tanah dan

bangunan di atasnya. Namun, pemberian akta tersebut harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (Leonardy et al., 2023). Menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT, eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan secara di bawah tangan atas kesepakatan antara debitur dan kreditur, dengan tujuan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Meskipun demikian, notaris dapat menolak untuk membuat akta kuasa menjual yang digunakan sebagai jaminan atas utang piutang. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa pertimbangan, antara lain adanya lembaga jaminan seperti UUHT yang mengatur hak tanggungan, risiko dan kerugian yang mungkin dialami debitur, serta potensi penjualan dengan harga yang merugikan debitur karena tidak didasarkan pada kesepakatan bersama. Sehingga, akta kuasa menjual yang digunakan sebagai jaminan atas utang piutang dapat memiliki dampak yang merugikan bagi debitur (Siregar et al., 2023).

Dalam prakteknya, lahirnya akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris seringkali tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan (Kurniawati, 2018). Beberapa faktor yang menyebabkan hal ini terjadi adalah sebagai berikut:

- a. Notaris sering kali dihadapkan pada persoalan antara para pihak. Jika para pihak tidak memberikan kebenaran dan kejujuran atas perbuatan hukum yang diinginkan, notaris akan kesulitan memberikan penyuluhan hukum yang tepat untuk membuat akta autentik.
- b. Terkadang, notaris kurang menguasai materi dan tidak selalu terupdate terhadap peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan suatu perbuatan hukum yang akan dilakukan para pihak. Akibatnya, notaris dapat membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Notaris juga dihadapkan pada permintaan dari para pihak untuk membuat akta autentik sesuai dengan kesepakatan yang mereka buat, meskipun kesepakatan tersebut tidak selalu sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus mematuhi prinsip-prinsip yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN-P. Notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Meskipun begitu, notaris dapat mengalami kesulitan jika salah satu pihak meminta penandatanganan akta dilakukan di luar kehadiran notaris, seperti yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN-P.

Akta autentik yang tidak memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Hal ini berarti akta kuasa menjual tersebut tidak dapat dibatalkan melalui peradilan umum. Dalam beberapa kasus, notaris mungkin tidak mengetahui adanya unsur utang piutang dalam kesepakatan antara para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa notaris harus memberikan

penyuluhan hukum berdasarkan peristiwa hukum yang akan dilakukan oleh para pihak. Namun, jika terjadi ketidakjujuran kepada notaris, notaris tersebut juga akan dirugikan karena telah menerbitkan akta kuasa menjual yang dapat dieksploitasi oleh pihak yang beretika tidak baik (Kurniawati, 2018).

Akta kuasa menjual yang digunakan sebagai dasar peralihan hak dari debitur ke kreditur karena adanya utang debitur merupakan suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Akta tersebut sebenarnya tidak dimaksudkan untuk menjadi jaminan pelunasan utang atau untuk mengeksekusi objek jaminan, karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (Anwar, 2021). Pemberian kuasa melalui akta tersebut juga bertentangan dengan UUHT dan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, serta Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu, bertentangan juga dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian. Meskipun setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, asas kebebasan berkontrak tidak bersifat absolut. Penggunaannya harus memperhatikan asas-asas perjanjian dan ketentuan-ketentuan lain dalam pembuatan perjanjian. Kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai tujuannya jika pihak-pihak yang terlibat memiliki posisi tawar yang seimbang, sesuai dengan asas keseimbangan (Widiyaningsih, 2020).

Namun, dalam kenyataannya, pihak-pihak yang terlibat tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang. Sebagai contoh, dalam kasus akta kuasa menjual sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah karena wanprestasi utang piutang, kekuatan tawar bisa condong kepada kreditur yang lebih kuat (Dewi, 2023). Hal ini bisa melanggar aturan yang adil dan layak. Negara telah mengatur utang piutang melalui lembaga hak tanggungan yang diatur dalam UUHT. Lembaga ini memberikan posisi tawar yang lebih seimbang di antara para pihak. Oleh karena itu, penggunaan akta kuasa menjual untuk peralihan hak atas tanah karena utang piutang dapat menimbulkan ketidakseimbangan di antara para pihak. Akta kuasa menjual seharusnya tidak menjadi dasar untuk peralihan hak atas tanah karena utang piutang, karena hal tersebut dapat melanggar asas keadilan dan kesetaraan di dalam perjanjian.

Perjanjian pokok yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan sertifikat hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur. Hak tanggungan memberikan kepastian hukum kepada kreditur terhadap objek jaminan. Jika debitur wanprestasi, kreditur dapat melakukan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu *parate executie*, eksekusi melalui pengadilan, dan eksekusi di bawah tangan. *Parate executie* memungkinkan pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan secara mandiri melalui pelelangan umum. Eksekusi melalui pengadilan dilakukan atas permohonan kreditur kepada pengadilan negeri, sedangkan eksekusi di bawah tangan terjadi dengan persetujuan antara debitur dan kreditur. Namun, akta kuasa menjual terhadap objek jaminan yang tidak diikat dengan hak tanggungan tidak diatur dalam UUHT. Akta tersebut tidak memenuhi syarat titel eksekutorial yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Selain itu, akta kuasa menjual tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Ginting, 2023).

Notaris, sebagai pejabat umum yang membuat akta kuasa menjual, memiliki tanggung jawab untuk memberikan penyuluhan hukum kepada debitur dan kreditur. Utang piutang seharusnya dibuatkan dalam bentuk perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit, kemudian diikuti dengan pembuatan APHT dan pendaftaran di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Notaris dilarang membuat akta autentik untuk kepentingan salah satu pihak saja, dan harus menjalankan tugasnya secara jujur serta tidak memihak kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Wibowo et al., 2022).

D. Simpulan

Berdasarkan pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual dan/atau Melepas Hak atas Objek yang Menjadi Agunan di Bank meliputi *Pertama* dokumen-dokumen seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual, dan/atau Melepas Hak yang Menjadi Agunan di Bank dapat menjadi tidak sah. Meskipun kuasa menjual tidak memiliki kekuatan eksekutorial, prinsip larangan penggunaan kuasa mutlak dan kesesuaian dengan hak yang dimiliki oleh pemberi kuasa menjadi faktor krusial. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan penting dalam memastikan pemahaman hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Dokumen dengan klausula baku harus disepakati dengan iktikad baik, dan kepatuhan pada ketentuan hukum diperlukan untuk menghindari ketidakpastian hukum dan kerugian bagi semua pihak terlibat. *Kedua* penggunaan akta-akta dalam transaksi properti dapat berdampak serius pada praktek hukum. Penggunaan kuasa menjual seringkali melanggar prosedur hukum, terutama dalam hubungan utang piutang antara debitur dan kreditur. Notaris, sebagai pembuat akta, harus memastikan kepatuhan dokumen-dokumen hukumnya pada peraturan

yang berlaku untuk menghindari kerugian dan menjaga hak serta kepastian hukum bagi semua pihak. Penelitian ini menyoroti pentingnya pemahaman hukum properti dan peran notaris, serta mendorong kesadaran akan kepatuhan pada ketentuan hukum dalam transaksi properti untuk mencegah risiko dan sengketa di masa depan.

Daftar Rujukan

- Al Hadid, U. M. (2019). Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris. *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(1), 65–76.
- Anwar, M. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. *None*, 1(1), 37185.
- Arba, H. M., & Mulada, D. A. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Dewi, N. M. T. (2023). KEDUDUKAN BANK SEBAGAI KREDITUR TERHADAP OBYEK JAMINAN BERUPA HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERALIH SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 9(1), 842–854.
- Ginting, J. B. (2023). Analisa Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan. *Journal Justice*, 5(1).
- Hidayat, M. R., Nasution, K., & Setyadji, S. (2020). Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Jaminan Kredit. *Akrab Juara: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial*, 5(1), 55–65.
- Ismanto, H., Widiastuti, A., Muharam, H., Pangestuti, I. R. D., & Rofiq, F. (2019). *Perbankan dan literasi keuangan*. Deepublish.
- Kurniawati, L. (2018). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 2(1), 1–18.
- Leonardy, C., Yamin, M., Tony, T., & Zaidar, Z. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Tanah Yang Telah Dipasang Hak Tanggungan Yang Kemudian Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/PDT/2007). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 4(2), 310–335.

- Linati, A. (2022). Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020). *Indonesian Notary*, 4(1), 25.
- Marzuki, M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Prenada Media.
- Ramadhanti, R. F. R., Rahmadayanti, A., Marchelia Yusa, I., & Rafli, M. A. (2022). Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif di Indonesia. *Notaire*, 5(3).
- Siregar, E. P., Danil, E., & Fendri, A. (2023). Kedudukan Hukum Akta Pengakuan Hutang yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Perkara Mahkamah Agung Nomor: 2956/K/Pdt/2013). *UNES Law Review*, 6(2), 6944–6960.
- Tampubolon, Y. D. (2021). Sengketa Terhadap Peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 19(1), 132–149.
- Tedjosaputro, L. (2019). Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. *Spektrum Hukum*, 13(2), 162–180.
- Ulyannuha, D. (2022). *TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL DALAM JUAL BELI TANAH KAVLING DI DEMAK*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Wahyuni, Y. S. (2021). Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/Pdt/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT. G/2017/PN BTM). *Indonesian Notary*, 3(4), 7.
- Wibowo, W. S., Najwan, J., & Bakar, F. A. (2022). Integritas Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Autentik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Recital Review*, 4(2), 323–352.
- Widiyaningsih, W. (2020). Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Standar Baku Dalam Mencapai Keadilan Berkontrak. *Journal Presumption of Law*, 2(1), 72–115.