

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS DIBUATNYA AKTA KUASA
MENJUAL YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG**
*(Legal Protection For The Parties Upon The Creation Of a Deed Of Sale Made
Before A Notary In The Debt Agreement)*

Noviana Indah Permata Fani Setiadi^a, Yuhelson^b, Putra Hutomo^{a,b,c}

^a Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, novianaindahpfs@gmail.com¹

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 18-08-2024

Revised : 11-09-2024

Accepted : 18-11-2024

Kata Kunci:

Legal Protection, Power To Sell

DOI: 10.62335

ABSTRACT

The enactment of Law Number 4 of 1996 concerning Land Mortgage Rights (Hak Tanggungan) aims to replace the positions of hypothec and creditverband while ensuring legal certainty for the parties involved regarding the repayment of debts. Nevertheless, the creation of the Deed of Power of Attorney to Sell is still used as a basis for the transfer of land ownership rights. The research problems in this study are: What are the legal consequences of the Deed of Power of Attorney to Sell made before a notary in a loan agreement, and how is the legal protection provided to the parties involved in the creation of such a deed? The theories utilized in this research are the Theory of Legal Protection by Philipus M. Hadjon and the Theory of Legal Consequences by R. Soeroso.

The method used in this study with the type of normative research ysitu legal research literature or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The research approach used is legislation approach, case approach, conceptual approach, analytical approach and legal material collection techniques conducted by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal materials. For technical analysis of legal material is done with the interpretation of gramatikan, systematic interpretation.

The results of this study conclude that a power of attorney to sell violates the objective element of the lawful cause requirement as stipulated in Article 1320(d) of the Indonesian Civil Code (KUHPerduta), rendering it null and void by law. A power of attorney to sell provides no legal protection to the parties, as it lacks executorial power. Legal protection for the parties is regulated through the use of security instruments as outlined in Articles 6, 14, and 20 of the Land Mortgage Rights Law. Notaries or Land Deed Officials (PPAT) proven to have created such powers of attorney to sell may be held liable under Article 1365 of the Indonesian Civil Code concerning Unlawful Acts..

ABSTRAK

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditujukan untuk menggantikan kedudukan *hypotek* dan *creditverband* serta menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak akan pelunasan utangnya. Namun demikian masih saja pembuatan Akta Kuasa Menjual digunakan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah akibat hukum atas dibuatnya akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris dalam perjanjian utang piutang dan Bagaimanakah perlindungan hukum para pihak atas dibuatnya akta kuasa menjual tersebut. Adapun teori yang peneliti gunakan adalah Teori Perlindungan Hukum dari Philipus M. Hadjon dan Teori Akibat Hukum dari R. Soeroso.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan konseptual, pendekatan analitis dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikan, penafsiran sistematis.

Hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa kuasa menjual melanggar unsur objektif syarat sah perjanjian Pasal 1320 huruf d KUHPerdata tentang sebab yang halal sehingga berakibat batal demi hukum. Kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum sama sekali kepada para pihak karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Perlindungan hukum para pihak telah diatur dengan menggunakan lembaga jaminan sebagaimana Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Notaris/PPAT yang terbukti membuatkan kuasa menjual dapat dituntut dengan Pasal 1365 KUHPerdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang dan tugas untuk membuat akta autentik. Akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya" (R. Subekti, 1999).

Akta autentik diberikan kepada para pihak sebagai bukti yang sempurna, yang didefinisikan bukti yang diajukan tidak memerlukan alat bukti lainnya (Hari Sasangka, 2005). Akta yang lahir tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (Sudikno Mertokusumo, 1993). Lalu lintas hukum serta kehidupan masyarakat perlu adanya alat bukti yang menjadi penentu secara jelas hak serta kewajiban seseorang pelaku subjek hukum dalam masyarakat merupakan suatu tuntutan dari suatu kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum (Putra Jaya, 2014).

Pemberian pinjaman uang (utang), biasanya dilakukan oleh Bank. Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan (Ismail, 2010). Namun, saat ini banyak masyarakat yang mempunyai dana lebih menjaminkan dananya kepada debitor secara pribadi.

Perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang adalah pemberian pihak lain atas sesuatu jumlah yang tertentu yang habis dikarenakan pemakaian kepada pihak lain dengan ketentuan pihak satunya akan melakukan pengembalian dengan jumlah serta mutu yang sama pula (Subekti, 1995). Syarat sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah (Wicaksono, 2017).

Notaris berperan dalam pembuatan akta perjanjian utang piutang ataupun akta pengakuan utang. Sehingga dengan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Dhody, 2019). Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian (Mertokusumo, 2019).

Bagi kreditor untuk menghindari risiko dikemudian hari demi prestasi berupa pembayaran angsuran debitor, maka pada perjanjian utang piutangnya kreditor mengantisipasinya dengan pengikatan suatu barang yang memiliki nilai saat kreditor memberikan pinjamannya (Syahrin, 2013) yang disebut sebagai jaminan. Pemberian jaminan atas tanah dilakukan dengan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Akan tetapi, pada prakteknya pemberian jaminan atas tanah sering kali tidak menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan melainkan menggunakan kuasa menjual. Kuasa menjual merupakan pemindahan objek dengan cara menjual objek hak tanggungan (yang dijaminkan) sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Hal tersebut bertentangan dengan hukum serta ketertiban umum dikarenakan klausula milik *beding* membuat posisi barang jaminan yang awalnya berlaku sebagai jaminan tetapi beralih kegunaan menjadi milik kreditor saat debitor wanprestasi (Boediarto, 2000).

Hak tanggungan menghadirkan kemudahan dalam hal eksekusinya yang merupakan suatu fasilitas yang memadai yakni bisa dilaksanakan sendiri oleh si pemegang hak tanggungan dengan cara melakukan penjualan dengan lelang umum atau yang dikenal dengan parate eksekusi

(Poesoko,2007), eksekusi dengan Putusan Pengadilan atau eksekusi bawah tangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan.

Dalam perjanjian utang piutang, pihak yang berutang dapat membuat surat pengakuan utang yang dimaksudkan untuk membuktikan adanya utang yang belum di bayar (Gatot Supramo,2013). Akta pengakuan utang adalah wajar dibuat oleh debitor untuk menyatakan dirinya berutang kepada kreditor. Notaris diharapkan untuk berhati-hati dalam membuat akta perjanjian utang piutang maupun akta pengakuan utang karena banyak terjadi dikemudian hari akta tersebut mengakibatkan permasalahan hukum yang berakhir dengan sengketa (Winanto Wiryomartani, 2009).

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat, terdapat Notaris yang masih saja membuat Kuasa Menjual sebagai bentuk kepastian kepada kedua belah pihak atas pelunasan utang piutangnya tersebut dengan contoh kasus sebagai berikut:

1. Putusan Nomor 680 K/Pdt/2020;
2. Putusan Nomor 3306 K/Pdt/2018;
3. Putusan Nomor 1416K/Pdt/2020

2. KERANGKA TEORI

Teori Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum (dari tindakan sewenang-wenang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis (Philipus M. Hadjon, 1987).

Teori Akibat Hukum. Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum (R, Soeroso, 2011). Akibat hukum terdiri dari 3 (tiga) wujud yaitu; pertama, timbulnya keadaan hukum melalui peristiwa yang disinyalir merupakan adanya perbuatan hukum; kedua, timbulnya hubungan hukum antara dua orang atau lebih dan badan hukum, dimana hak dan kewajiban orang dan badan hukum memiliki hak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban orang dan badan hukum lain; ketiga, timbulnya tindakan sanksi apabila adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum.

3. METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis, yakni Analisis tentang Akibat Hukum Bagi Para Pihak Atas Dibuatnya Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Perjanjian Utang Piutang dan Analisis tentang perlindungan hukum bagi para pihak atas dibuatnya akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris dalam perjanjian utang piutang.

Akibat Hukum Bagi Para Pihak Atas Dibuatnya Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Perjanjian Utang Piutang.

Secara historis, hukum yang mengatur hubungan utang piutang di Indonesia, khususnya terkait penggunaan akta kuasa menjual, telah berkembang sejak era kolonial Belanda melalui pemberlakuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang hingga kini masih berlaku sebagai produk hukum tertulis yang diadopsi setelah kemerdekaan Indonesia. Pasal 1792-1819 KUHPerdata, yang mengatur tentang pemberian kuasa (*lastgeving*), pada dasarnya bertujuan untuk memberikan landasan hukum bagi pengelolaan hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Ketentuan ini menegaskan bahwa pemberian kuasa adalah perjanjian konsensual, yang memungkinkan penerima kuasa bertindak atas nama pemberi kuasa tanpa mengubah status kepemilikan atas objek yang terkait dalam kuasa tersebut.

Namun, praktik penggunaan akta kuasa menjual di Indonesia telah menunjukkan penyimpangan dari tujuan awal ketentuan ini. Pada masa kolonial, pemanfaatan akta kuasa menjual mulai diterapkan secara meluas, terutama dalam hubungan kreditur-debitur, di mana kreditur sering kali memanfaatkan akta ini sebagai instrumen untuk memperoleh hak atas jaminan secara langsung tanpa melalui proses peradilan. Hal ini kemudian menimbulkan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan utang piutang, terutama karena kreditur memperoleh posisi yang dominan atas debitur. Kuasa mutlak yang sering kali melekat dalam akta kuasa menjual menjadi sarana untuk mengalihkan hak atas tanah atau properti secara sepihak tanpa memberikan kesempatan bagi debitur untuk mempertahankan hak-haknya.

Penyalahgunaan akta kuasa menjual yang terjadi selama periode tersebut memicu perhatian hukum nasional pasca-kemerdekaan, khususnya setelah berkembangnya kebutuhan akan perlindungan hukum yang lebih adil bagi para pihak dalam perjanjian utang piutang. Pemerintah Indonesia melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 melarang penggunaan kuasa mutlak sebagai alat pemindahan hak atas tanah. Aturan ini kemudian diperkuat melalui Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang melarang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) membuat akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak.

Pendekatan ini didasarkan pada filosofi hukum bahwa kuasa menjual seharusnya menjadi instrumen untuk melindungi kepentingan pemberi kuasa, bukan alat untuk mempermudah penguasaan objek oleh kreditur secara tidak sah. Dalam konteks hukum agraria, khususnya setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), instrumen seperti hak tanggungan diperkenalkan sebagai alternatif yang lebih terstruktur dan berkeadilan untuk menjamin utang dengan menggunakan tanah sebagai objek jaminan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi proses

eksekusi jaminan, dengan mewajibkan pelelangan umum sebagai mekanisme utama untuk menyelesaikan sengketa utang piutang.

Oleh karena itu, penggunaan akta kuasa menjual yang bertentangan dengan Pasal 1792-1819 KUHPerdara tidak hanya melanggar prinsip dasar pemberian kuasa tetapi juga mencederai asas keadilan dan kepastian hukum yang dijunjung tinggi dalam sistem hukum Indonesia. Sejarah pengaturan ini menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pemberian kuasa dan pelaksanaan perjanjian, terutama untuk mencegah penyalahgunaan yang merugikan salah satu pihak dalam hubungan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, teori perlindungan hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan jaminan perlindungan bagi masyarakat, terutama pihak-pihak yang dirugikan oleh tindakan atau keputusan yang bertentangan dengan norma hukum. Dalam konteks kasus-kasus yang dianalisis, perlindungan hukum terhadap debitur menjadi penting ketika akta kuasa menjual disalahgunakan untuk pelaksanaan jual beli objek jaminan tanpa persetujuan debitur. Ketentuan hukum yang dilanggar, seperti Pasal 1320 KUHPerdara tentang "suatu sebab yang halal" dan pelarangan kuasa mutlak dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 serta Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip keadilan. Perlindungan hukum dalam situasi ini bertujuan untuk memastikan posisi debitur tidak dilemahkan secara sepihak oleh tindakan kreditur yang melampaui batas kewenangannya.

Dari sudut pandang teori akibat hukum menurut Soeroso, setiap perbuatan hukum yang melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara akan menimbulkan akibat hukum tertentu, yaitu batal demi hukum. Dalam kasus akta kuasa menjual yang mengandung unsur kuasa mutlak, akibat hukumnya adalah pembatalan status hukum akta tersebut karena bertentangan dengan asas ketertiban umum. Akta yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada, sehingga hubungan hukum antara debitur dan kreditur harus dikembalikan ke posisi semula sebelum perjanjian tersebut dibuat. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3247K/PDT/1987, yang menegaskan bahwa tindakan hukum dengan tekanan utang-piutang merupakan penyalahgunaan keadaan dan oleh karena itu tidak sah.

Dalam konteks tanggung jawab notaris, teori perlindungan hukum menurut Hadjon juga relevan untuk mengkaji kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang memiliki fungsi melindungi kepentingan para pihak melalui pembuatan akta autentik. Ketika notaris lalai atau dengan sengaja membuat akta yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, ia tidak hanya melanggar kewajiban administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, tetapi juga dapat digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara sebagai pelaku perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan oleh tindakan notaris mencakup hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi dan sanksi bagi notaris yang lalai dalam menjalankan tugasnya.

Teori akibat hukum juga menyoroti pentingnya mekanisme eksekusi yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, di mana jaminan atas tanah harus dieksekusi melalui pelelangan umum atau dengan persetujuan pengadilan. Penjualan objek jaminan yang dilakukan melalui akta kuasa menjual tanpa proses yang sah melanggar prosedur hukum, sehingga

dapat dianggap sebagai tindakan melawan hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya pengaturan yang ketat untuk mencegah penyalahgunaan dalam hubungan utang piutang.

Keputusan pengadilan dalam kasus-kasus yang melibatkan kuasa menjual menegaskan bahwa kreditur beritikad baik harus dilindungi, sebagaimana dinyatakan oleh Mahkamah Agung. Namun, tindakan penjualan objek jaminan tanpa persetujuan debitur tetap dianggap melanggar hukum. Perlindungan terhadap kreditur beritikad baik harus diimbangi dengan penghormatan terhadap hak debitur untuk mendapatkan perlakuan yang adil. Teori perlindungan hukum dalam konteks ini memberikan landasan bagi penguatan aturan hukum yang tidak hanya mengatur hubungan para pihak, tetapi juga menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam pelaksanaannya.

Sehingga penerapan teori perlindungan hukum dan teori akibat hukum memberikan perspektif yang holistik dalam menganalisis akibat hukum dari penyalahgunaan akta kuasa menjual, sekaligus menawarkan solusi untuk meningkatkan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Dengan demikian, diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta autentik untuk mencegah penyalahgunaan dokumen hukum. Prinsip ini melibatkan pemeriksaan mendalam atas dokumen dan kepentingan para pihak, serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak hanya sah secara hukum tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Dibuatnya Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Perjanjian Utang Piutang.

Hukum memiliki peran penting sebagai instrumen untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat, terutama dalam menjamin terpenuhinya hak asasi manusia (HAM) yang melekat pada setiap individu. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah bentuk pengakuan terhadap harkat dan martabat manusia melalui pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi subyek hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks perjanjian utang piutang, perlindungan hukum ini menjadi sangat signifikan, terutama untuk menghindari penyalahgunaan kekuasaan dalam pelaksanaan perjanjian yang dapat merugikan salah satu pihak.

Perlindungan hukum dalam hubungan hukum utang piutang melibatkan dua dimensi utama, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran melalui pengaturan yang tegas dalam peraturan perundang-undangan, misalnya dalam hal pembuatan Akta Kuasa Menjual. Notaris sebagai pejabat umum berperan memastikan bahwa akta yang dibuat mematuhi asas-asas hukum, termasuk kepastian hukum, keadilan, dan kejujuran. Dalam hal ini, perlindungan preventif tercermin melalui kewajiban notaris untuk memberikan edukasi hukum kepada para pihak terkait risiko dan konsekuensi dari isi akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Sementara itu, perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian melanggar ketentuan hukum atau wanprestasi. Dalam kasus akta kuasa menjual, sengketa dapat muncul ketika akta tersebut disalahgunakan sebagai dasar

untuk mengalihkan hak atas tanah tanpa proses hukum yang sesuai. Perlindungan represif mencakup penyelesaian melalui jalur litigasi, di mana pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum. Selain itu, mekanisme eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur melalui proses pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan dengan persetujuan semua pihak.

Akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris sering kali menjadi objek kritik, terutama ketika digunakan untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa memperhatikan prinsip-prinsip perlindungan hukum. Dalam hal ini, notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuat tidak melanggar asas keadilan atau mengandung cacat hukum, seperti cacat kehendak atau cacat substansi, yang dapat membatalkan keabsahan akta tersebut. Pasal 1320 KUHPerdara menegaskan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah, termasuk "suatu sebab yang halal," sehingga akta kuasa menjual yang bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum dianggap batal demi hukum.

Perlindungan hukum bagi para pihak tidak hanya bertujuan untuk menjaga hak-hak individu tetapi juga menciptakan keseimbangan antara kepentingan debitur dan kreditur. Dalam perjanjian utang piutang, debitur berhak mendapatkan jaminan bahwa objek jaminan tidak akan dialihkan secara sepihak tanpa proses yang sah. Sebaliknya, kreditur memiliki hak untuk memperoleh pelunasan utang dengan memanfaatkan mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, seperti eksekusi melalui titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan.

Dengan demikian, perlindungan hukum dalam pembuatan dan pelaksanaan akta kuasa menjual menjadi penting untuk memastikan bahwa kedua belah pihak mendapatkan keadilan. Perlindungan ini tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga memberikan ruang bagi upaya korektif melalui pengawasan terhadap pelaksanaan tugas notaris dan penyelesaian sengketa secara adil. Upaya ini mendukung tercapainya tujuan hukum, yaitu memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Akta kuasa menjual, yang sering digunakan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah dalam perjanjian utang piutang, harus dilakukan dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum. Dasar hukum peralihan hak tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mencakup jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lainnya. Namun, penggunaan akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa melibatkan mekanisme yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sering kali menjadi permasalahan hukum karena mengandung cacat kehendak, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, dan melanggar prinsip kehati-hatian.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kerangka hukum yang jelas terkait perlindungan bagi debitur dan kreditur dalam perjanjian utang piutang. Hak tanggungan bersifat aksesoris, mengikuti perjanjian pokoknya, dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan (2) UUHT. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan dengan kesepakatan para pihak.

Proses eksekusi hak tanggungan juga diatur dengan ketat. Pasal 20 UUHT menjelaskan tiga mekanisme eksekusi, yaitu *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. *Parate executie* memungkinkan kreditur mengeksekusi objek jaminan secara langsung melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan pihak lain, sementara penjualan di bawah tangan memerlukan kesepakatan antara kreditur dan debitur untuk memastikan harga yang menguntungkan semua pihak.

Penggunaan akta kuasa menjual yang melampaui ketentuan hukum justru mengesampingkan perlindungan hukum yang telah diatur dalam UUHT. Praktik ini tidak memberikan posisi tawar yang seimbang bagi debitur, terutama ketika akta kuasa menjual dijadikan dasar untuk peralihan hak secara sepihak. Selain itu, penggunaan akta kuasa menjual sebagai instrumen eksekusi jaminan bertentangan dengan asas kepastian hukum dan keadilan, karena melewati mekanisme hukum yang telah diatur, seperti pelelangan umum atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Hak tanggungan, sebagai lembaga jaminan, memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi kedua belah pihak. Bagi kreditur, hak tanggungan memastikan adanya prioritas dalam pelunasan utang melalui eksekusi yang sah. Bagi debitur, hak tanggungan memberikan jaminan bahwa objek jaminan tidak dapat dijual secara sepihak, melainkan harus melalui proses yang diatur oleh hukum. Dengan demikian, penggunaan hak tanggungan sebagai mekanisme jaminan dalam perjanjian utang piutang tidak hanya menciptakan kepastian hukum tetapi juga melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

Sehingga penggunaan akta kuasa menjual harus dibatasi pada ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur harus diutamakan melalui mekanisme yang diatur dalam UUHT, guna mencegah penyalahgunaan yang merugikan salah satu pihak. Notaris juga harus menjalankan fungsinya dengan penuh kehati-hatian dan mematuhi peraturan perundang-undangan, sehingga akta yang dibuat memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak.

5. PENUTUP / KESIMPULAN

Kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum sama sekali kepada kedua belah pihak baik Debitor maupun Kreditor terkait dengan pelunasan utang yang wajib dibayarkan oleh debitur karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Perlindungan hukum untuk kedua belah pihak telah diatur dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan. UUHT memberikan ketentuan bilamana debitur cidera janji, pemegang jaminan kebendaan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan cara yang telah diatur oleh UUHT (Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20).

Tanggung Jawab Notaris/PPAT yang terbukti mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dan mengakibatkan kerugian kepada orang lain baik pribadi Notaris maupun Akta yang dibuatnya memiliki konsekuensi hukum yaitu Notaris/PPAT dapat dituntut dengan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu Perbuatan Melawan Hukum.

Saran

Hendaknya dilakukan sosialisasi kepada Notaris/PPAT untuk tidak menggunakan kuasa jual dalam suatu perjanjian utang piutang dan memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait UUHT yaitu dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Hendaknya Pejabat Umum Notaris/PPAT untuk menolak suatu kuasa menjual bila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dengan pertimbangan untuk menjamin sebidang tanah telah ada lembaga jaminan yaitu hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, Ikatan Hakim Indonesia, Jakarta, 2000.

Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik, Implementasi Rukun, Syarat dan Prinsip Syariah*, Intelegensia Media, Malang, 2019.

Frans Satriyo Wicaksono, *Membuat Surat-Surat Kontrak*, Transmedia Pustaka, Jakarta.

Gatot Supramo, *Perjanjian Utang Piutang*, Kharisma PutraUtama, Jakarta, 2013.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.

Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata Untuk Mahasiswa dan Praktisi*, CV Mandar Maju, Bandung, 2005.

Ismail, *Manajemen Perbankan*, Penedamedia Group, Jakarta, 2010.

Muhammad Edo Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Peyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pecan Baru*, Jurnal Fakultas Hukum, Volume III Nomor 2, 2016.

N.E. Algra, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1983.

Nyoman Serikat Putra Jaya, *Politik Hukum*, Universitas Diponegoro Press, Semarang, 2014.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Imny, Surabaya, 1987.

Poesoko H, *Parate Eksekusi, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesuaian Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2007.

R, Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

R. Soegondi, Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.

Salim HS dan Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT.

Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Intermans, Bandung, 1995.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, ed. 4, Liberty, Yogyakarta, 1993.

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979.

Syahrun dan Salim, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Cipta Pustaka Media, Bandung, 2013.

Winanto Wiryomartani, *Kajian Hukum Dalam Praktek*, Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, Januari 2009.

Perundangan :

Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), beserta amandemennya;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan