

**AKTA PERJANJIAN PEMBERIAN JAMINAN DAN KUASA YANG
BERIMPLIKASI PADA PENGALIHAN KEPEMILIKAN OBJEK JAMINAN
(ANALISIS AKTA NOMOR 7 YANG DIBUAT OLEH NOTARIS EYS)**

Stephanie Lydia Evan, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa dalam rangka pemberian kredit. Permasalahan yang dibahas yaitu Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS yang mengandung janji untuk memiliki objek jaminan dimana melanggar ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis akibat hukum terhadap pengalihan objek jaminan dalam Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa dan untuk menjabarkan tindakan Notaris untuk mengatasi potensi masalah dalam akta tersebut. Metode penelitian yang digunakan berupa penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Jenis data yang dipakai yaitu data primer dan sekunder. Data primer yang digunakan berupa wawancara dengan metode non random sampling dengan jenis purposive sampling. Data sekunder penelitian ini berupa data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Metode analisis data penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa yang berimplikasi pada pengalihan objek jaminan yang berakibat batal demi hukum seharusnya tidak dibuat oleh Notaris serta cara yang dapat dilakukan oleh Notaris untuk mengatasi potensi masalah di kemudian hari dengan membuat suatu perjanjian akta kuasa menjual setelah status tanah secara sah beralih pada Para Debitur.

Kata kunci: Perjanjian, jaminan, kuasa

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa dalam rangka pemberian kredit seharusnya tidak mengalihkan hak kepemilikan atas objek jaminan. Hal ini disebabkan karena akta perjanjian jaminan yang mengandung janji untuk memiliki objek jaminan tergolong sebagai perjanjian yang secara langsung batal demi hukum.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki oleh dua pihak yang membuat suatu perjanjian dimana di antara keduanya bermaksud supaya di antara mereka berlaku suatu perikatan hukum.¹

Pada Pasal 1320 KUH Perdata dinyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:²

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Syarat pertama ini disebut juga dalam bahasa Inggris: “*agreement/ consensus*”. Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju dan seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang diadakannya itu. Sebab perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti 2 (dua) pihak sudah setuju atau sepakat mengenai sesuatu hal. Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok, tidaklah diperlukan suatu formalitas.³

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Syarat kedua disebut juga dalam bahasa Inggris: “*capacity*”. Syarat kecakapan apabila seorang pria atau wanita telah berumur 21 tahun atau apabila belum berumur 21 tahun tetapi telah menikah.⁴

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 1.

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), ps. 1320.

³ Agus Budianto dan Gwendolyn Ingrid Utama, *Aspek Jasa Pelayanan Kesehatan dalam Perspektif Perlindungan Pasien*, (Bandung: Karya Putra Darwati, 2010), hlm. 69.

⁴ *Ibid.*, hlm.92.

3. Suatu hal tertentu;

Syarat ketiga disebut juga dalam bahasa Inggris: “*certainty of terms*”. Ketentuan mengenai hal tertentu ini menyangkut objek hukum atau bendanya yang perlu ditegaskan dari ciri-cirinya.⁵

4. Suatu sebab yang halal.

Syarat keempat disebut juga dalam bahasa Inggris: “*consideration*”. Dalam pengertian ini, pada objek hukum yang menjadi pokok perjanjian tersebut harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum. Dengan perkataan lain, objek hukum tersebut harus memiliki sebab yang diizinkan.⁶

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif. Suatu perjanjian yang melanggar syarat subjektif, akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan (*voidable*).

Maksud dari dapat dibatalkan adalah bahwa selama perjanjian tersebut belum diajukan Pembatalan ke Pengadilan yang berwenang, maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak seperti perjanjian yang sah. Sedangkan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, maka akibat hukum perjanjian tersebut adalah batal demi hukum meskipun perjanjian tersebut tidak diajukan pembatalan ke muka Pengadilan, perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal, yang artinya perjanjian tersebut di mata hukum tidak pernah ada dan segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.⁷ Dalam Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa: “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”⁸

Subekti menjelaskan lebih lanjut mengenai perjanjian dimana terdapat suatu ketentuan dalam Hukum Perjanjian, bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal. Akibatnya, perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.⁹

⁵ *Ibid.*, hlm. 93.

⁶ *Ibid.*, hlm.94.

⁷ *Ibid.*, hlm. 65.

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ...*, ps. 1337.

⁹ Subekti, *Hukum ...*, hlm.5.

Jika dengan dilakukannya perjanjian mengakibatkan dilanggarnya suatu peraturan, rasio dari larangan peraturan tersebutlah yang menentukan. Dengan kata lain, rasio dari larangan peraturanlah yang menentukan nasib perjanjian atau dengan cara bagaimana perjanjian tersebut melanggar undang-undang.¹⁰

Bentuk *safety* dalam praktik perbankan adalah dilakukan dengan pemberian jaminan/ *collateral* (agunan). Jaminan/ *collateral* (agunan) merupakan salah satu faktor yang penting dalam pemberian kredit di antara kreditur (Bank) dan debitur (nasabah). Oleh sebab itu, dalam menyalurkan kredit, kreditur meminta debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya.¹¹ Menurut Effendi Perangin, salah satu bentuk jaminan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, yaitu Bank adalah tanah.

Menurut M. Bahsan, salah satu prinsip hukum jaminan yaitu mengenai larangan memperjanjikan kepemilikan objek jaminan utang bagi kreditur sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan-ketentuan lembaga jaminan tersebut akan melindungi kepentingan pihak debitur dan kreditur lainnya, terutama bila nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai hak berdasarkan ketentuan lembaga jaminan dilarang secara serta-merta menjadi pemilik objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji.¹²

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, janji yang memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan diambil dari asas yang berlaku bagi hipotek. Janji semacam ini dikenal dengan sebutan *vervalbeding* yang bila muncul dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.¹³

Menurut Pasal 12 UUHT mengatur bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.¹⁴

¹⁰*Ibid.*, hlm. 118.

¹¹ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, cet. 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.21-22.

¹² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 12.

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 45.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 tahun 1996, LN No.42 tahun 1996, TLN No. 3632, ps. 12.

Pada prakteknya, suatu kredit yang diberikan Bank dalam jumlah yang tinggi, namun status tanah dan bangunan masih dalam proses Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak lain dengan debitur ternyata tidak dipermasalahakan oleh Bank status dari tanah tersebut yang akan dijadikan jaminan utang. Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank diberikan dengan mensyaratkan pembuatan suatu Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) sebagai perjanjian pendahuluan untuk mengisi kekosongan akibat legalitas objek jaminan belum memenuhi sebagai objek jaminan yang pada akhirnya akan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kuasa dalam akta PPJK dan kuasa tersebut tergolong sebagai kuasa mutlak oleh pemberi kuasa atau debitur. Kuasa mutlak tersebut tergolong dalam pengecualian yang bukan merupakan praktek pemberian kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 8 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Salah satu contoh perjanjian pemberian jaminan dan kuasa pada praktek yang ditemui yaitu yang terdapat pada Salinan Akta Nomor 7 yang dibuat oleh EYS, yang akan dianalisis dalam penelitian ini. Pada Akta Nomor 7 terdapat suatu janji dari debitur kepada kreditur yang berimplikasi pada penyerahan dan pengalihan objek jaminan berupa tanah dan bangunan. Pelanggaran lain pada Akta Nomor 7 juga terletak pada cara mengeksekusi sepihak yang diatur pada Pasal 6 ayat 2 Akta ini mengenai pelaksanaan hak atas tanah yang berimplikasi pada pengalihan hak bilamana Para Pemberi Jaminan melakukan wanprestasi atau cedera janji pada Akta Nomor 7, melanggar yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987.

Dengan demikian penelitian ini akan membahas dan menganalisis akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa yang berimplikasi pada pengalihan objek jaminan dalam praktek sering dibuatkan oleh Notaris dalam rangka pemberian fasilitas kredit perbankan. Penelitian ini dengan judul: **“Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa yang Berimplikasi pada Pengalihan Kepemilikan Objek Jaminan (Analisis Akta Nomor 7 yang Dibuat oleh Notaris EYS)”**.

1.2. Permasalahan

Permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini meliputi:

1. Akibat hukum terhadap pengalihan jaminan dalam akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa.
2. Tindakan Notaris untuk mengatasi potensi masalah dalam akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa.

1.3. Sistematika Penelitian

Penelitian ini terdiri atas tiga bagian. Pada bagian pertama yang adalah pendahuluan akan berisi mengenai latar belakang dari permasalahan yang diangkat,

permasalahana yang dibahas serta sistematika dari penelitian ini. Kemudian pada bagian kedua penelitian ini yang berisi mengenai pembahasan akan membahas mengenai kronologi dari permasalahan penelitian ini, dan analisis permasalahan yakni akibat hukum dari akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa serta tindakan Notaris untuk mengatasi potensi masalah dalam akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa. Pada bagian terakhir akan diberikan simpulan dan saran dari penelitian ini.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kronologi Permasalahan

Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS. Akta tersebut dilangsungkan pada tanggal 19 (sembilan belas) Januari 2018 (dua ribu delapan belas). Para pihak dalam akta tersebut, yaitu:

- 1) Bank, selaku kreditur diwakili oleh: Nyonya CIS (Kepala Bidang Analisa Legalitas Kredit), dan Nyonya MAI (Kepala Bagian Analisa Legalitas Kredit).
- 2) Perorangan, selaku debitur (yang akan disebut Para Pemberi Jaminan) yang terdiri dari: Tuan EDH (yang menghadap sendiri tanpa memerlukan persetujuan siapapun, oleh karena ia menikah dengan perjanjian kawin); Tuan SWG (yang menghadap dan memperoleh persetujuan dari istrinya, Nyonya LST yang dalam akta tersebut turut menghadap); dan Tuan SUD (yang menghadap dan memperoleh persetujuan dari istrinya, Nyonya YTK yang dalam akta tersebut turut menghadap).

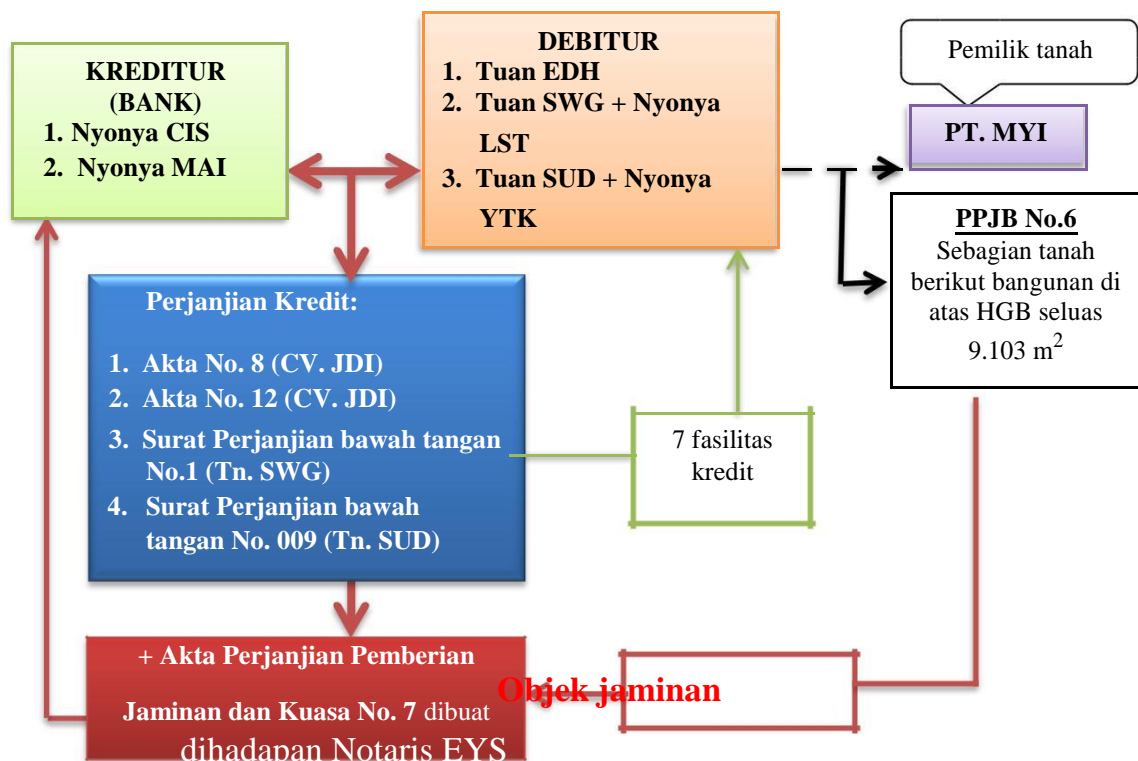
Para Pemberi Jaminan menerima 7 (tujuh) fasilitas kredit dari Bank yang tercantum dalam beberapa perjanjian kredit, yaitu:

- 1) Antara Bank dan CV. JDI dimana Para Pemberi Jaminan merupakan peseronya, yang tercantum dalam: Akta Perjanjian Kredit Nomor 13, yang diubah terakhir kalinya dengan Akta Nomor 8, tanggal 19 (sembilan belas) Januari 2018 (dua ribu delapan belas); dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 12, yang diubah terakhir kalinya tanggal 19 (sembilan belas) Januari 2018 (dua ribu delapan belas).
- 2) Antara Bank dan salah seorang dari Para Pemberi Jaminan, yang ternyata dalam: Surat Perjanjian Kredit di bawah tangan Nomor 1, yang diubah terakhir kalinya tanggal 19 (sembilan belas) Januari 2018 (dua ribu delapan belas), menjadi surat Nomor 003. Para pihak dalam akta ini yaitu Bank dan Tuan SWG; dan Surat Perjanjian Kredit di bawah tangan Nomor 009, tanggal 19 (sembilan belas) Januari 2018 (dua ribu delapan belas), menjadi surat Nomor 003. Para pihak dalam akta ini yaitu Bank dan Tuan SUD.

Pada bagian premis dari Akta Nomor 7 tersebut disebutkan bahwa latar belakang dari akta tersebut yaitu untuk lebih menjamin pembayaran segala sesuatu yang terutang, Para Debitur diwajibkan untuk menyerahkan dan mengalihkan sebagai

jaminan kepada Bank objek jaminan berupa sebagian tanah seluas 9.103 m² (sembilan ribu seratus tiga meter persegi) dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 13.259 m² (tiga belas ribu dua ratus lima puluh sembilan meter persegi) atas nama PT. MYI. Objek jaminan pada Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris Y tersebut, berikut dengan bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan, terutama 1 (satu) unit bangunan gudang, permanen, yang dilengkapi dengan aliran listrik dan saluran telepon, berikut hak-hak atas langganannya.

Hal menarik yang ditemui pada objek jaminan (Tanah dan Bangunan) tersebut yaitu objek jaminan belum beralih secara sah dan belum atas nama Para Pemberi Jaminan. Tanah dan Bangunan tersebut akan dimiliki oleh Para Pemberi Jaminan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (PPJB) Nomor 6, tanggal 19 (sembilan belas) Januari 2018 (dua ribu delapan belas), yang dibuat oleh Notaris EYS. PPJB yang dilangsungkan pada hari yang sama dengan penandatanganan Akta Nomor 7 tersebut tergolong sebagai PPJB lunas. Tanah yang masih dalam status PPJB tersebut secara otomatis belum dapat dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank diberikan dengan mensyaratkan pembuatan suatu Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa sebagai perjanjian pendahuluan untuk mengisi kekosongan akibat legalitas objek jaminan belum memenuhi sebagai objek jaminan. Kronologi kasus yang terkandung pada Akta Nomor 7 bila diuraikan adalah sebagai berikut:



Bank dan Para Pemberi Jaminan sepakat untuk mengadakan perjanjian dalam Akta Nomor 7 tersebut dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menjadi fokus permasalahan penelitian ini yang tertuang dalam pasal-pasal akta tersebut sebagai berikut:

1. Pasal 1 (Pemberian Jaminan Hak atas Tanah)

a. Ayat 1

Para Pemberi Jaminan menyerahkan semua hak, hak-hak utama, tuntutan-tuntutan menurut hukum, manfaat dan kepentingan lain yang dimiliki Para Pemberi Jaminan terhadap Tanah dan Bangunan kepada Bank untuk nanti apabila Para Pemberi Jaminan dinyatakan lalai berdasarkan Perjanjian Kredit oleh Bank dan oleh karenanya segala kewajiban Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit menjadi jatuh tempo. Bank dengan ini menyatakan (untuk nanti pada waktunya) menerima pengalihan dan penyerahan hak atas Tanah dan Bangunan dari Para Pemberi Jaminan.

b. Ayat 2

Untuk melaksanakan tujuan Perjanjian ini, jika diperlukan Para Pemberi Jaminan dengan ini berjanji untuk segera memberitahukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan Tanah dan Bangunan mengenai pengalihan dan penyerahan berdasarkan Perjanjian ini. Tanpa mengurangi ketentuan di atas, jika Bank menganggap Para Pemberi Jaminan tidak melakukan kewajibannya tersebut di atas maka Para Pemberi Jaminan dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut di atas.

2. Pasal 2 (Jaminan yang Berkelanjutan)

Pemberian jaminan berdasarkan Perjanjian ini merupakan suatu jaminan yang berkelanjutan dan akan tetap berlaku dan berkekuatan penuh sampai Utang telah dibayar penuh, sekalipun Para Pemberi Jaminan tidak mampu membayar hutang-hutangnya (insolven) atau dilikuidasi atau tidak berjalannya usaha Para Pemberi Jaminan atau terdapatnya penggabungan, konsolidasi, susunan atau perubahan anggaran dasar Debitor atau pihak lain manapun atau penyelesaian sementara atas Utang atau hal-hal lain.

3. Pasal 6 (Pelaksanaan Hak atas Tanah oleh Bank) a. Ayat 2

Dalam hal terjadi cedera janji/wanprestasi, Bank dengan ini berhak dan berwenang sewaktu-waktu untuk melaksanakan semua tindakan yang diperlukan untuk dapat mengalihkan Tanah dan Bangunan kepada Bank atau kepada pihak lain yang disetujui oleh Bank (selanjutnya disebut "Pihak Lain") tanpa perlu melakukan konsultasi dan meminta persetujuan dari Para Pemberi Jaminan dan Bank dengan ini dibebaskan oleh Para Pemberi

Jaminan atas segala kerugian/tuntutan yang timbul dalam hubungannya dengan pelaksanaan ketentuan ini.

4. Pasal 7 (Tanggung Jawab Para Pemberi Jaminan)

Bank tidak berkewajiban dan tidak bertanggung jawab atas apapun dalam kaitannya dengan Tanah dan Bangunan yang dialihkan berdasarkan Perjanjian ini. Para Pemberi Jaminan tetap bertanggung jawab untuk membayar segala biaya/ongkos/pajak yang timbul atau berkaitan dengan Tanah dan Bangunan serta melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk memastikan/mempertahankan hak Para Pemberi Jaminan atas Tanah dan Bangunan.

5. Pasal 10 (Kuasa)

a. Ayat 1

Para Pemberi Jaminan dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank dan Bank dengan ini menerima pengangkatan sebagai kuasa yang benar dan sah dari Para Pemberi Jaminan dengan hak substitusi dan kekuasaan penuh dan atas nama Para Pemberi Jaminan, melakukan dan melaksanakan (tetapi tidak berkewajiban) setiap dan semua tindakan yang menurut pendapat Para Pemberi Jaminan perlu atau tepat sehubungan dengan dijalankannya dan diberlakukannya hak-hak dan manfaat yang dengan ini diserahkan kepada Bank.

b. Ayat 4

Semua kuasa dan wewenang yang diberikan Para Pemberi Jaminan kepada Bank menurut Perjanjian ini merupakan bagian integral dan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, tanpa mana Perjanjian Kredit dan Perjanjian ini tidak akan dibuat, dan kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan diputuskan karena alasan apapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas pada alasan-alasan yang tersebut dalam pasal-pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

c. Ayat 5

Dengan menandatangani Perjanjian ini, Para Pemberi Jaminan menyetujui dan mensahkan semua tindakan yang dilakukan dan diberlakukan oleh Bank atas kekuatan semua surat kuasa dan wewenang yang diberikan berdasarkan Perjanjian ini.

6. Pasal 12 (Lain-

Lain) a. Ayat 3

Perjanjian ini dapat dilaksanakan atau dieksekusi tanpa ada keharusan bagi Bank untuk terlebih dahulu mengeksekusi agunan lainnya atau untuk terlebih dahulu mencari sumber pelunasan lain atas Utang.

2.2. Analisis terhadap Akibat Hukum terhadap Pengalihan Jaminan dalam Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa

Notaris pada dasarnya ada untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum di antara mereka. Segala sesuatu yang ditulis serta dikonstantir olehnya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁵ Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik. Ia harus bertindak hati-hati dalam pembuatan aktanya tersebut. Dengan demikian, seorang Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya, sebab apabila hal tersebut diabaikan, maka akan berbahaya bagi masyarakat umum.¹⁶

Dalam menjalankan suatu hubungan hukum diperlukan suatu alat bukti agar hubungan hukum di antara para pihak memiliki kepastian hukum. Hubungan hukum tersebut menjadi lebih diperkuat dengan adanya keberadaan Notaris yang memiliki tugas utama untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta autentik. Pada akta terdapat tulisan-tulisan yang merupakan kehendak para pihak.

Pada akta yang diangkat dalam penelitian ini, akta tersebut termasuk akta partij atau akta pihak merupakan akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) Notaris. Akta Nomor 7 tersebut berisi “cerita” dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Notaris dimana para pihak sengaja datang dihadapan Notaris dengan tujuan agar keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh Notaris di dalam suatu akta autentik.

Sebagai salah satu jenis jaminan untuk pelunasan utang dalam perjanjian kredit debitur yang paling diminati lembaga perbankan, objek dari pemberian jaminan dalam Akta Nomor 7 tersebut adalah hak atas tanah yang akan dimiliki Para Debitur berdasarkan PPJB pada Akta Nomor 7 ini merupakan bentuk unsur pengamanan (*safety*) terhadap adanya resiko dalam praktik pemberian kredit oleh lembaga perbankan. Oleh karena itu, Akta Nomor 7 tergolong perjanjian *accessoir*/ perjanjian tambahan yang merupakan jaminan khusus yang diberikan dengan jaminan kebendaan, yakni hak atas tanah (benda tidak bergerak) dengan status PPJB.

Objek jaminan tersebut masih belum secara sah beralih kepada Para Debitur sebab tanah masih dalam status PPJB. PPJB tersebut merupakan PPJB lunas di antara PT. MYI dan Para Debitur (Tuan EDH, Tuan SWG, dan Tuan SUD). PPJB lunas di antara para pihak dilakukan berhubung karena persiapan-persiapan untuk jual beli atas tanah dan bangunan tersebut antara lain akan dilakukan roya dan proses pemecahan sertipikat yang menurut ketentuan-ketentuan dari yang berwenang belum selesai, maka jual beli belum dapat

¹⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hlm. 444.

¹⁶ Freddy Harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 52.

dilaksanakan secara resmi. Bila dilihat dari status objek jaminan yang berupa hak atas tanah yang belum beralih secara sah atau secara legalitas objek jaminan belum memenuhi sebagai objek jaminan (masih dalam PPJB), maka Akta Nomor 7 tersebut dibuatkan sebagai perjanjian pendahuluan.

Menurut Alwesius¹⁷, sahnya Akta Nomor 7 tergantung pada dipenuhinya syarat sah perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Karena objeknya dikuasai berdasarkan PPJB (secara legalitas objek jaminan yang berupa hak atas tanah belum beralih secara sah atau belum memenuhi sebagai objek jaminan) dimana Debitur belum merupakan pemilik jaminan, tentunya Akta Nomor 7 tersebut tidak sah. Yang dapat dialihkan dalam hal suatu objek dikuasai berdasarkan PPJB hanyalah haknya untuk membeli berdasarkan PPJB.

Pelaksanaan hak terkait hak atas tanah yang masih dalam status PPJB (belum beralih secara sempurna) menjadi objek jaminan tentunya harus memperoleh persetujuan dari pemilik benda tersebut dalam hal ini PT.MYI. Secara yuridis objek jaminan berupa hak atas tanah pada Akta Nomor 7 ini tidak dapat dialihkan, hal ini sesuai asas *nemo plus iuris*¹⁸ dimana untuk bertindak sebagai pemberi jaminan/agunan maka Pemberi agunan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan kepemilikan atas objek agunan.

Objek pada Akta Nomor 7 tersebut yang merupakan hak atas tanah (sebagian dari Hak Guna Bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut) mengimplikasikan lembaga jaminannya yang adalah Hak Tanggungan. Hal ini selaras dengan pengaturan mengenai Hak Tanggungan yang terdapat pada Pasal 1 angka (1) UUHT berisi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Berkenaan dengan pembuatan Akta Nomor 7 ini, dapat disimpulkan bahwa pembuatan Akta Nomor 7 sebagai perjanjian pendahuluan yang pada akhirnya bermuara

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Alwesius, dosen pengajar Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, tanggal 21 Maret 2019.

¹⁸ Dalam kuasa dikenal adanya asas *nemo plus iuris (nemo plus juris transferre potest quam ipse habet)* yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari pada hak yang dimilikinya atau pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari pada hak atau kewenangan yang dimilikinya. (Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 207.)

pada pembuatan APHT. Dengan demikian Akta Nomor 7 seyogyanya tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku Hak Tanggungan.

Pada perjanjian penjaminan (hak tanggungan), terdapat suatu larangan untuk memiliki (mengalihkan) hak atas tanah sebagai objek dari suatu perjanjian penjaminan, salah satu larangan yang diatur dalam peraturan mengenai Hak Tanggungan, yaitu UUHT adalah mengenai pengalihan hak kepemilikan atas objek jaminan yang terdapat pada Pasal 12 UUHT. Menurut Pasal 12 UUHT mengatur bahwa: “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.”

Dalam Penjelasan Pasal 12 tersebut dijelaskan lebih lanjut bahwa: “ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin”. Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cedera janji. Larangan pengalihan hak kepemilikan atas objek jaminan juga diatur dalam Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa segala janji yang memberi wewenang kepada kreditur untuk memiliki benda yang dibebani hipotek (jaminan) adalah batal demi hukum.

Pada bagian premis dari Akta Nomor 7 tersebut disebutkan bahwa latar belakang dari akta tersebut yaitu untuk lebih menjamin pembayaran segala sesuatu yang terutang, Para Debitur diwajibkan untuk menyerahkan dan mengalihkan sebagai jaminan kepada Bank objek jaminan (Tanah dan Bangunan) berupa sebagian tanah seluas 9.103 m² (sembilan ribu seratus tiga meter persegi) dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 13.259 m² (tiga belas ribu dua ratus lima puluh sembilan meter persegi) atas nama PT. MYL. Selain ditegaskan pada bagian premis, ketentuan/ janji mengenai pengalihan hak atas objek jaminan diatur dalam:

- 1) Pasal 1 ayat 1, yang menetapkan bahwa Para Pemberi Jaminan menyerahkan semua hak, hak-hak utama, tuntutan-tuntutan menurut hukum, manfaat dan kepentingan lain yang dimiliki Para Pemberi Jaminan terhadap Tanah dan Bangunan kepada Bank untuk nanti apabila Para Pemberi Jaminan dinyatakan lalai berdasarkan Perjanjian Kredit oleh Bank dan oleh karenanya segala kewajiban Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit menjadi jatuh tempo. Bank dengan ini menyatakan (untuk nanti pada waktunya) menerima pengalihan dan penyerahan hak atas Tanah dan Bangunan dari Para Pemberi Jaminan.
- 2) Pasal 6 ayat 2 yang mengatur dalam hal terjadi cedera janji/ wanprestasi, Bank dengan ini berhak dan berwenang sewaktu-waktu untuk melaksanakan semua tindakan yang diperlukan untuk dapat mengalihkan Tanah dan Bangunan kepada Bank atau kepada pihak lain yang disetujui oleh Bank (selanjutnya disebut “Pihak Lain”) tanpa perlu melakukan konsultasi dan meminta persetujuan dari Para Pemberi Jaminan dan Bank dengan ini dibebaskan oleh Para Pemberi Jaminan atas segala kerugian/tuntutan yang timbul dalam hubungannya dengan pelaksanaan ketentuan ini.

Pelanggaran yang ditemui pada isi dari Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS pada bagian premis, Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 6 ayat 2 Akta ini mengimplikasikan pengalihan hak kepemilikan atas objek jaminan berupa hak atas tanah. Pengalihan hak atas tanah pada Akta Nomor 7 dengan dialihkan/ diperjanjikan tidak memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang ada. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Akta Nomor 7 melanggar Pasal 12 UUHT juncto Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 12 UUHT juncto Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata jelas bahwa akibat hukum dari Akta adalah batal demi hukum.

Pelanggaran lainnya yang ditemui berkenaan dengan cara mengeksekusi sepihak yang diatur pada Pasal 6 ayat 2 Akta ini mengenai pelaksanaan hak atas tanah yang berimplikasi pada pengalihan hak bilamana Para Pemberi Jaminan melakukan wanprestasi atau cedera janji pada Akta Nomor 7, yakni yang terdapat pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987, tanggal 27 Februari 1989, yang isinya mengatur bahwa dalam suatu hutang piutang uang, yang oleh debitur diberikan jaminan tanah dengan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada kreditur, bilamana kemudian ternyata debitur lalai membayar hutangnya tersebut, maka penjualan tanah jaminan ini harus dilakukan melalui cara pelelangan umum setelah memperoleh izin dari Pengadilan. Penjualan tanah sebagai jaminan hutang yang tidak melalui pelelangan umum yang sebelumnya telah dimintakan izin ke Pengadilan, menurut yurisprudensi tersebut adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

Selain itu, menurut Alwesius kekeliruan dalam akta ini yakni mengandung kuasa yang merupakan kuasa mutlak karena tidak dapat dicabut sebelum berakhirnya hubungan utang piutang. Pendapat serupa disampaikan oleh Pieter Latumeten, yakni Akta Nomor 7 berisi klausul tentang “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” merupakan kuasa mutlak¹⁹ karena sesuai dengan unsur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yaitu Objek kuasa tersebut adalah hak atas tanah, kuasa mencantumkan klausula tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Kuasa mutlak selain diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, juga diatur pada Penjelasan Pasal 39 ayat 1 Peraturan

¹⁹ Kuasa mutlak dan kuasa dengan klausula tidak dapat dicabut kembali adalah dua hal yang berbeda. Kuasa mutlak adalah suatu istilah yang digunakan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 untuk kuasa menjual yang objeknya hak atas tanah dengan klausula tidak dapat dicabut kembali. Sedangkan kuasa dengan klausula tidak dapat dicabut kembali untuk hal-hal yang tidak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut yang tunduk pada ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata sebagai hukum pelengkap. (Pieter Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik, Berikut Contoh Aktanya*, (Bandung: Penerbit Malafi, 2016), hlm. 9.)

Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/ 1997) yang menyatakan bahwa surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Berdasarkan Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP 24/ 1997, menurut Alwesius, yang termasuk dalam pengertian kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah.

Pengecualian dari kuasa mutlak yang dilarang untuk dilakukan yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997, yaitu kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integreerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Unsur-unsur dari pengecualian tersebut yaitu:²⁰

- 1) Kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian. Perjanjian yang mendasari kuasa mutlak tersebut (perjanjian induknya) haruslah memiliki alas hukum yang sah.
- 2) Kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Terkait kuasa pada Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS, berdasarkan analisis di atas, Penulis berpendapat berdasarkan pengecualian Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 dimana induk dari perjanjian pemberian jaminan dan kuasa pada Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS adalah perjanjian hutang piutang yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan kewajiban atau utang dari para debitur atau pemberi jaminan dimana perjanjian induk tersebut memiliki alas (dasar hukum) yang diatur pada UU Perbankan. Oleh karenanya, kuasa pada Akta Nomor 7 merupakan kuasa mutlak yang dikecualikan dari praktek kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 (seperti halnya PPJB) yang diperbolehkan pada prakteknya karena merupakan satu kesatuan dari perjanjian pemberian kredit yang memiliki alas hukum yang sah.

²⁰Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet. 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 6.

2.3. Analisis terhadap Tindakan Notaris untuk Mengatasi Potensi Masalah dalam Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa

Pada *memorie van toelichting* UUJN yang terdapat dalam Penjelasan Umum dari UUJN, dinyatakan bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Keberadaan Notaris muncul dari kebutuhan masyarakat dalam bidang perdata adanya alat bukti bagi yang menghendaki.

Seorang Notaris yang merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang utama untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti tertulis yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus berpedoman pada kewajiban dan larangan yang ditetapkan oleh UUJN. Pasal 16 ayat (1) UUJN mengatur tentang kewajiban Notaris. Salah satu kewajiban Notaris yang diatur dalam ketentuan tersebut yaitu Notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Hal ini selaras dengan pegaturan dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai sumpah jabatan Notaris yang salah satu isinya adalah Notaris akan menjalankan jabatannya dengan saksama.

Pasal 16 ayat (1) UUJN dan Pasal 4 ayat (2) UUJN menetapkan bahwa seorang Notaris harus saksama dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Pengaturan tersebut juga berimplikasi pada kewajiban seorang Notaris yang harus memegang prinsip kehati-hatian terutama dalam membuat suatu akta agar tidak kehilangan keotentisitasannya yang pada akhirnya menyebabkan Notaris tidak dipercaya oleh masyarakat lagi sebagai pejabat umum. Prinsip kehati-hatian Notaris dengan berperilaku saksama tercermin pada penguasaan seorang Notaris terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan bidang kenotariatan serta terkait dengan hubungan hukum para pihak dalam akta yang dikonstantir. Oleh karenanya, Notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya harus saksama dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar akta yang dikonstantir olehnya tidak kehilangan keotentisitasannya.

Suatu akta dapat kehilangan keotentisitasannya disebabkan oleh banyak hal. Misalnya karena pelanggaran terhadap aturan yang diatur pada UUJN. Hal lain yang dapat menyebabkan kekuatan akta tergradasi adalah pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan terkait hubungan hukum antara para pihak. Pelanggaran tersebut dapat berupa formalitas pembuatan akta maupun menyangkut material dari isi akta tersebut.

Berkenaan dengan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dalam isi akta dapat menyebabkan kebatalan dan pembatalan. Isi akta yang merupakan perwujudan

dari Pasal 1338 KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.²¹

Acuan utama bilamana suatu akta dapat dikatakan dalam kondisi kebatalan atau pembatalan harus melihat pada syarat-syarat yang terlanggar apakah syarat objektif maupun syarat subjektif yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat pertama dan kedua (sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) disebut sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif, akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan (*voidable*) atau mengalami kondisi yang disebut pembatalan, sedangkan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif berakibat pada batal demi hukum perjanjian tersebut (*null and void*) atau mengalami kebatalan.

Subekti menjelaskan lebih lanjut mengenai perjanjian dimana terdapat suatu ketentuan dalam Hukum Perjanjian, bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal. Akibatnya, perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.²²

Perjanjian yang isinya adalah sebab yang tidak halal atau melanggar syarat objektif tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan.²³ Dengan demikian, dapat disimpulkan dari pengaturan KUH Perdata mengenai sebab yang halal ini adalah perjanjian yang bukan tanpa sebab, tanpa sebab yang palsu serta bukan yang merupakan terlarang yang dilarang oleh undang-undang. Janji-janji yang di dalam suatu perjanjian di dalam akta Notaris pun harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan pokok perjanjiannya.

Akta yang dibuat oleh Notaris EYS yang kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik tersebut karena tergolong sebagai akta yang batal demi hukum karena melanggar peraturan dalam UUHT. Akta tersebut berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari. Notaris EYS lalai melakukan penerapan berbagai aturan hukum khususnya mengenai Hak Tanggungan dimana menurut Pieter Latumeten²⁴ tergolong sebagai Perbuatan Melawan Hukum (isi dari perjanjian dalam Akta bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya Hak Tanggungan/ UUHT) sehingga Notaris EYS dapat dijatuhi sanksi perdata berupa dituntut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

²¹Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm.38.

²²Subekti, *Hukum ...*, hlm.5.

²³*Ibid.*

²⁴Wawancara dengan Bapak Pieter Latumeten, dosen pengajar Pembetulan Akta Notaris Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, tanggal 23 Maret 2019.

Menurut Pieter Latumeten, Solusi untuk dapat mengatasi potensi masalah dalam Akta Nomor 7 dimana Notaris yang bukan merupakan pihak dalam pembuatan akta, dapat memberikan saran/ rekomendasi kepada para pihak dalam Akta Nomor 7 untuk melakukan pembatalan Akta Nomor 7 bersama di Pengadilan bilamana dikehendaki oleh para pihak. Hal ini ditujukan supaya tidak ada kerugian yang terjadi pada salah satu pihak. Pembatalan secara bersama dihadapan Pengadilan ini syarat utamanya adalah kesepakatan di antara para pihak.

Solusi lain yang diberikan oleh Pieter Latumeten terkait Akta Nomor 7 yang belum disengketakan oleh para pihak, yaitu bilamana status tanah telah secara sah menjadi milik (atas nama) dari Debitur untuk mengamankan kredit antara para pihak bukan dengan akta semacam Akta Nomor 7 tersebut, namun secara yuridis dapat dilakukan dengan Akta Kuasa Jual yang berisi kuasa untuk menjual bilamana Para Debitur cedera janji yang dibuat secara terpisah dan tidak melanggar larangan-larangan pada KUH Perdata yakni:

1) *Selbsteintritt*.

Menurut Pieter Latumeten, *selbstrintritt* terjadi bilamana penerima kuasa sebagai wakil pemberi kuasa selaku pihak dan penerima kuasa bertindak untuk dirinya sendiri selaku pihak, dan dalam *selbsteintritt* tidak ada pihak ketiga. *Selbstrintritt* melahirkan benturan kepentingan (*conflict of interest*) yang disebabkan adanya perbedaan kepentingan ekonomis antara pemberi dan penerima kuasa. *Selbstrintritt* termasuk dalam larangan karena dianggap ada benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 1470 KUH Perdata, yang berbunyi: “Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara; kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya.”²⁵

Di Belanda, *selbsteintritt* diperbolehkan dengan syarat tidak boleh merugikan kepentingan pemberi kuasa atau tidak melahirkan pertentangan kepentingan. Prinsip larangan *selbsteintritt* yaitu kuasa bertindak sebagai pihak untuk diri sendiri dan isi kuasa tidak dicantumkan secara lengkap. Akta kuasa menjual yang tidak melanggar ketentuan *selbsteintritt*, yaitu: kuasa menjual dengan mencantumkan harga jual beli dalam isi kuasa tersebut; kuasa menjual yang merupakan *accessoir* dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibayar lunas harganya; dan kuasa menjual dan kuasa membeli yang berada di tangan satu pihak selaku penerima atau pemegang kuasa (penerima kuasa penjual dan penerima kuasa pembeli bukan pihak).

2) Kuasa menjual sebagai jaminan.

Menurut Herlien Budiono, pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan untuk menjual objek jaminan secara di bawah tangan (tanpa lelang), bertentangan dengan asas yang

²⁵Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan...*, hlm. 6.

bersifat kepentingan umum. Hal ini berakibat pada pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

3) Kuasa mutlak atas objek hak atas tanah.

Kuasa mutlak ini menurut Pieter Latumeten dilarang karena kausanya bukan “kewenangan mewakili” atau “kewajiban mewakili” semata-mata, tetapi sudah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak secara terselubung. Pengecualian dari kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997, yaitu kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Unsur-unsur dari pengecualian tersebut yaitu:²⁶

- a) Kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian. Perjanjian yang mendasari kuasa mutlak tersebut (perjanjian induknya) haruslah memiliki alas hukum yang sah.
- b) Kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Pieter Latumeten menyatakan bahwa cara pengamanan kredit bermuara pada cara eksekusi bilamana Debitur cedera janji. Berkaitan dengan kredit yang diberikan oleh Bank dan telah diikat agunan atau jaminan, maka tunduk pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987, tanggal 27 Februari 1989, yang isinya mengatur bahwa dalam suatu hutang piutang uang, yang oleh debitur diberikan jaminan tanah dengan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada kreditur, bilamana kemudian ternyata debitur lalai membayar hutangnya tersebut maka penjualan tanah jaminan ini harus dilakukan melalui cara pelelangan umum setelah memperoleh izin dari Pengadilan. Penjualan tanah sebagai jaminan hutang yang tidak melalui pelelangan umum yang sebelumnya telah dimintakan izin ke Pengadilan adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

Penulis setuju dengan pendapat Pieter Latumeten untuk dapat mengatasi potensi masalah dalam Akta Nomor 7 dimana Notaris yang bukan merupakan pihak dalam pembuatan akta, maka Notaris EYS dapat menjelaskan terlebih dahulu kepada para pihak mengenai akibat hukum Akta Nomor 7 ini yaitu batal demi hukum. Kemudian Notaris EYS dapat menawarkan terlebih dahulu dalam rangka mengamankan perjanjian yang sudah disepakati pada Akta Nomor 7 tersebut agar tetap ada dengan pembuatan Akta Kuasa Jual (bilamana objek jaminan sudah beralih secara sah atas nama Para Debitur).

²⁶Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan ...*, hlm. 6.

Setelah dilakukan pembuatan Akta Kuasa Jual, Notaris EYS dapat merekomendasikan kepada para pihak dapat untuk melakukan pembatalan Akta Nomor 7 yang berakibat batal demi hukum tersebut. Hal ini ditujukan supaya tidak ada kerugian yang terjadi pada salah satu pihak. Pembatalan secara bersama dihadapan Pengadilan ini syarat utamanya adalah kesepakatan di antara para pihak. Bilamana salah satu pihak ternyata tidak mau melakukan permohonan pembatalan kepada Pengadilan untuk meminta pembatalan Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS, maka pihak lain dapat menuntut pembatalannya sendiri di Pengadilan.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Akibat hukum terhadap pengalihan jaminan dalam akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa pada Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notaris EYS adalah batal demi hukum atau mengalami kebatalan. Hal ini dikarenakan pada Akta Nomor 7 tersebut mengandung janji yang mengalihkan objek jaminan (*vervalbeding*) yang berupa hak atas tanah melanggar ketentuan dalam Pasal 12 UUHT, Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata, dan Pasal 1337 KUH Perdata. Janji tersebut terdapat pada bagian premis, Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 6 ayat 2. Oleh karena akibat hukum dari Akta Nomor 7 ini adalah batal demi hukum atau mengalami kebatalan, maka Akta Nomor 7 dari semula dianggap tidak ada perjanjian dan perikatan yang timbul tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal serta segala sesuatu akan dikembalikan kepada keadaan semula atau berlaku surut (*ex tunc*).

Di sisi lain Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Notari EYS ini mengandung pelanggaran-pelanggaran lain yang dapat menyebabkan tidak sahnya akta ini, yaitu mengenai objek jaminan berupa hak atas tanah masih dalam proses PPJB (Penghadap bukan pemilik yang sah dan penandatanganan penjaminan tanpa dihadiri pemilik sah yang melanggar asas *nemo plus iuris*). Selain itu, pelanggaran Akta Nomor 7 juga ditemukan pada cara eksekusi objek jaminan (pelaksanaan hak atas tanah yang berimplikasi pada pengalihan hak) dalam rangka pemberian kredit secara sepihak oleh Debitur bilamana terjadi wanprestasi pada Pasal 6 ayat 2 Akta Nomor 7 tersebut yang melanggar yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987, tanggal 27 Februari 1989 dimana eksekusi terkait pemberian kredit dengan jaminan adalah melalui lelang umum dengan izin Pengadilan terlebih dahulu.

Tindakan Notaris untuk mengatasi potensi masalah dalam akta perjanjian pemberian kuasa dimana Notaris yang bukan merupakan pihak dalam pembuatan akta, dapat menjelaskan terlebih dahulu kepada para pihak mengenai akibat hukum dari akta tersebut yaitu batal demi hukum. Notaris dapat menawarkan terlebih dahulu dalam rangka mengamankan perjanjian yang sudah disepakati dalam akta tersebut agar tetap ada dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual antara Para Debitur dan Bank (bilamana objek jaminan sudah beralih secara sah atas nama Para Debitur). Hal ini ditujukan untuk

mengamankan kredit antara para pihak bilamana Para Debitur cedera janji sehingga pada akhirnya eksekusi bawah tangan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pada UUHT. Setelah pembuatan akta kuasa menjual, Notaris dapat merekomendasikan kepada para pihak untuk melakukan pembatalan akta ke Pengadilan yang berakibat batal demi hukum tersebut. Bilamana salah satu pihak ternyata tidak mau melakukan permohonan kepada Pengadilan untuk meminta pembatalan, maka pihak lain dapat menuntut pembatalannya sendiri di Pengadilan.

3.2. Saran

Berdasarkan analisis permasalahan dalam penelitian ini, Penulis memberikan saran bagi para Notaris agar sebaiknya benar-benar menguasai ketentuan yang berlaku terkait pembuatan akta dan memberikan penyuluhan bagi para pihak sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e yang merupakan wewenang Notaris. Hal ini bertujuan agar masyarakat juga memiliki pengetahuan mengenai konsekuensi hukum dari suatu perjanjian serta agar kedudukan Notaris sendiri semakin dipercaya oleh masyarakat sehingga masyarakat mendapatkan perlindungan hukum dan terhindar dari konsekuensi akta yang batal demi hukum.

Dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya, Notaris sebaiknya lebih mempedomani prinsip kehati-hatian dengan bertindak saksama yakni memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) UUJN dengan tujuan agar akta yang dibuat olehnya tidak kehilangan keotentisitasnya. Pembuatan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa seperti Akta Nomor 7 yang mengandung janji untuk mengalihkan hak kepemilikan atas objek jaminan seharusnya ditolak dan tidak dibuat oleh Notaris karena melanggar ketentuan UUHT serta dapat merugikan para pihak dalam akta dan menimbulkan potensi masalah bagi Notaris sendiri yang dapat digugat secara perdata.

Notaris yang membuat akta seperti Akta Nomor 7 tersebut dapat merekomendasikan bagi para pihak untuk menyelesaikan seluruh rangkaian kewajiban seperti peralihan hak objek jaminan atas nama Para Debitur terlebih dahulu. Dengan dilaksanakannya seluruh rangkaian kewajiban tersebut dapat lebih memudahkan Notaris dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya serta menghindarkan diri Notaris dari pelanggaran-pelanggaran ketentuan yang berlaku.

Penulis juga menyarankan agar sebaiknya pembuatan akta seperti Akta Nomor 7 tersebut tidak dilakukan lagi pada prakteknya karena pada akta tersebut terdapat banyak pelanggaran-pelanggaran dimana akta tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada sejak awal pembuatannya. Apabila telah dibuatkan, maka Notaris yang membuatnya dapat merekomendasikan bagi para pihak untuk membuat lagi akta kuasa jual secara terpisah antara Bank dan Debitur. Setelahnya, akta pemberian penjaminan dan kuasa dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan dengan kesepakatan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN No.2043.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN No.42 tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790.

_____. *Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia*, UU No. 42 tahun 1999, LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889.

_____. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No.4432.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No.5491.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia. *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

II. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 2660 K/Pdt/1987.

III. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Budianto, Agus dan Gwendolyn Ingrid Utama. *Aspek Jasa Pelayanan Kesehatan dalam Perspektif Perlindungan Pasien*. Bandung: Karya Putra Darwati, 2010.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet.2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- _____. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Cet.2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harris, Freddy dan Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017.
- Latumeten, Pieter. *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik, Berikut Contoh Aktanya*. Bandung: Penerbit Malafi, 2016.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.21. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: UI Press, 1986.
- _____. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2012.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2007.

IV. Tesis

- Hutabarat, Fenny Amelia. “Klausul *Negative Pledge* dalam Perjanjian Kredit sebagai Alternatif Jaminan (Studi Kasus: Perjanjian Kredit antara PT X dan Bank Y)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2017.
- Patty, Frits John. “Perlindungan Hukum kepada Penjamin yang Bukan Debitur atas Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit (Analisis Putusan Kasus Perdara Nomor 12/ PDT.G.PLW/2011/PN.PO)” Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2016.

Octamala, Fildzah. “Perlindungan Nasabah Kredit dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (Kajian Perjanjian Kredit antara Bank X dan PT. Y)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2017.

V. Publikasi Elektronik

Shietra, Hery. “Hukum Perlindungan Debitor: Terkait Agunan Tanah.”
<https://www.hukum-hukum.com/p/sinopsis-e-book-hukum-perlindungan.html>. Diakses 15 November 2018.

Sofyan, Syafran. “Notaris “Openbare Amtbtenaren””,
<https://www.jimlyschool.com/baca/9/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan>. Diakses 3 Maret 2019.