

**KUASA MENJUAL DENGAN KAUSA PENGAKUAN UTANG SEBAGAI
DASAR PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1416K/PDT/2020)**

Amelia Linati

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Kuasa menjual dengan kausa pengakuan utang sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah seharusnya tidak boleh dilakukan karena sejatinya merupakan perjanjian semu, selain itu mengandung cacat kehendak, melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang bertentangan dengan kepentingan umum. Hal ini dapat menghindari adanya kesewenangan berupa penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak karena adanya keunggulan ekonomis. Penelitian ini membahas mengenai: (i) Kedudukan kuasa menjual atas dasar akta pengakuan utang yang menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah seseorang dikaitkan dengan studi kasus putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr jo. putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020; (ii) Ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder disertai tipologi penelitian eksplanatoris. Hasil penelitian ini yaitu: (i) pertimbangan hakim pada Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung telah tepat bahwa hubungan hukum antara EY,BM dan LSW bukan jual beli melainkan utang piutang, kuasa menjual tidak dapat serta merta dilakukan transaksi jual beli tanpa adanya pemberitahuan karena harga tanah tersebut melebihi nilai utang, kemudian pada kuasa menjual juga terdapat ketentuan milik bedding yang dilarang oleh undang-undang. Penggunaan kuasa menjual yang didasari oleh akta pengakuan utang demikian sejatinya merupakan perjanjian semu, kuasa menjual juga tidak boleh mengandung cacat kehendak karena terdapat penyalahgunaan keadaan ekonomis, melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang bertentangan dengan kepentingan umum sehingga kuasa menjual tersebut tidak sah. (ii) Ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah saat ini dinaungi oleh lembaga Hak Tanggungan. Dalam hal jaminannya berupa tanah, maka penjaminannya dalam bentuk hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Kata Kunci: Akta Pengakuan Utang, Kuasa Menjual, Eksekusi Jaminan Hak Milik Atas Tanah

1. PENDAHULUAN

Kuasa menjual dengan kausa pengakuan utang sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah seharusnya tidak boleh dilakukan karena sejatinya merupakan perjanjian semu,

selain itu mengandung cacat kehendak, melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang bertentangan dengan kepentingan umum. Hal ini dapat menghindari adanya kesewenangan berupa penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak karena adanya keunggulan ekonomis.

Indonesia adalah negara yang berlandaskan hukum, oleh karenanya berbagai aspek di dalam kehidupan bermasyarakat senantiasa diatur oleh hukum yang berlaku. Fungsi dan peranan dari hukum itu sendiri yaitu mewujudkan kepastian, ketertiban serta perlindungan bagi seluruh masyarakat., oleh sebab itu lahirlah subyek hukum yang dipandang profesional di bidang hukum seperti pengacara, konsultan hukum, notaris, dan lain-lain. Peranan hukum demi terwujudnya kepastian, ketertiban serta perlindungan bagi masyarakat tersebut haruslah berlandaskan pada prinsip kebenaran serta keadilan, hal demikian yang menjadi salah satu landasan terbentuknya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.¹

Notaris adalah Pejabat Umum yang mempunyai wewenang dan tugas untuk membuat akta autentik. Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP) menegaskan bahwa:

“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.²

Akta autentik diberikan kepada para pihak sebagai bukti yang sempurna, yang didefinisikan bukti yang diajukan tidak memerlukan alat bukti lainnya.³ Akta juga berlaku asas *acta publica probant sese ipsa* yaitu akta yang lahirnya 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.⁴ Lalu lintas hukum serta kehidupan masyarakat perlu adanya alat bukti yang menjadi penentu secara jelas hak serta kewajiban seseorang selaku subyek hukum dalam masyarakat merupakan suatu tuntutan dari suatu kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum.⁵ Tentunya peran serta Notaris tidak lepas dari kegiatan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, seperti kegiatan pengikatan jual beli, pinjam meminjam atau utang piutang.

Notaris juga berperan dalam kegiatan masyarakat yang membutuhkan akta autentik seperti kegiatan pinjam meminjam atau utang piutang. Contohnya Bank selaku lembaga yang menyalurkan kredit kepada masyarakat, dalam hal ini notaris berperan

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU. No. 30 Tahun 2004, LN. 2004/No.117, TLN No. 4432

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1999), Ps. 1868

³ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata Untuk Mahasiswa Dan Praktisi*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2005), hlm.19

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, ed.4 (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm.109

⁵ Nyoman Serikat Putra Jaya, *Politik Hukum*, (Semarang: Universitas Diponegoro Press, 2014), hlm.117

penting didalam proses perkreditan antara debitur dan bank selaku kreditur. Namun saat ini banyak masyarakat yang mempunyai dana lebih meminjamkan dananya kepada debitur secara pribadi, begitu pula banyak masyarakat yang lebih memilih untuk pinjam kredit kepada orang perorangan karena dirasa jauh lebih efisien dan lebih mudah dalam mendapatkan dana segar karena prosesnya tidak sesulit mengajukan pinjaman ke Bank. Pengertian pinjam meminjam menurut R. Subekti 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.⁶

Dalam suatu perjanjian terdapat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu para pihak terjadi kata sepakat, kecakapan untuk bertindak, karena suatu hal tertentu dan karena sebab yang halal. Kemudian sesuai Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang terpenting dari suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat yang diberikan para pihak tidak dalam kondisi terpaksa, khilaf maupun penipuan. Terdapat pula asas-asas di dalam perjanjian yaitu Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Konsensualisme, Asas Itikad baik, Asas Pacta Sunt Servanda dan Asas Kepribadian.. Selain daripada itu, terdapat pula asas-asas lainnya seperti Asas Kepercayaan, Asas Persamaan Hukum, Asas Moral, Asas Kepatutan, Asas Kebiasaan, Asas Kepastian Hukum, Asas Keseimbangan, dan Asas Perlindungan.

Dalam perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang terdapat hak dan kewajiban didalamnya. Sebagai kreditur memiliki hak yaitu menerima bunga pinjaman, jaminan dan pelunasan pinjaman pokok. Sebagai debitur memiliki hak yaitu menerima uang pinjaman dan menerima kembali objek jaminan apabila utangnya telah dibayar lunas. Sedangkan kewajiban kreditur yaitu memberikan uang pinjaman kepada debitur sesuai dengan perjanjian. Kewajiban debitur yaitu mengembalikan sejumlah utang beserta bunganya kepada kreditur sesuai dengan perjanjian para pihak.

Dalam pemberian pinjaman uang (utang) yang terdapat dalam suatu perjanjian utang biasanya berisiko, terutama karena debitur tidak terikat kewajiban untuk membayar utangnya baik seluruhnya atau secara tunai, tetapi debitur dipercayakan untuk membayar kemudian sedikit demi sedikit atau dengan mencicil. Kemauan serta kemampuan dari debitur bahwa kedepannya dapat melakukan pembayaran utang sampai lunas menjadi acuan dalam pemberian kredit oleh kreditur, sehingga risiko-risiko dalam pemberian utang harus dijadikan pertimbangan yang matang karena sering kali debitur gagal membayar utangnya.

Perlindungan si kreditur atas uang yang telah ia serahkan kepada debitur juga harus dipikirkan, meskipun telah diberikan keamanan/perlindungan, namun tetaplah sulit bagi kreditur untuk menghindari risiko yang mungkin akan terjadi di kemudian hari, akibat tidak dilaksanakannya kewajiban debitur untuk membayar utangnya. Maka demi prestasi berupa pembayaran angsuran debitur, maka pada perjanjian utang piutangnya kreditur mengantisipasi dengan pengikatan suatu barang yang memiliki nilai saat kreditur memberikan pinjamannya.⁷

⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Intermasa, 1995), hlm.125

⁷ Syahrudin dan Salim, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung: Cipta Pustaka Media, 2013) hlm.37.

Peran Notaris dalam kegiatan masyarakat mengenai utang piutang yang membutuhkan akta autentik contohnya perjanjian pinjam meminjam maupun akta pengakuan utang. Mengenai perjanjian pinjam meminjam maupun pengakuan utang dimungkinkan untuk dibuat di bawah tangan, akan tetapi kekuatan pembuktiannya tentu berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam maupun pengakuan utang yang dibuat secara notariil.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang membuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian⁸. Akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris menurut Pasal 224 HIR memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim dengan memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁹

“Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial.”

oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa surat pengakuan utang yang bukan merupakan akta autentik dan hanya dibawah tangan tidak memiliki kekuatan eksekutorial layaknya Akta Pengakuan Utang yang dibuat secara notariil.

Dalam utang piutang sejatinya tidak lepas dari jaminan si berutang kepada pemberi utang, jaminan dapat berupa apa saja yang sekiranya dikategorikan bernilai untuk dijadikan sebuah jaminan utang. Untuk utang yang tergolong besar, biasanya pemberian jaminannya dalam bentuk barang tidak bergerak, biasanya adalah berupa tanah kepunyaan si berutang atau debitur. Untuk pemberian jaminan atas tanah umumnya dilakukan dengan menggunakan Hak Tanggungan seperti termaktub dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹⁰ dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan¹¹. Akan tetapi pada praktiknya, kerap kali didapati bahwa pemberian jaminan tanah tidak menggunakan lembaga hak tanggungan, melainkan dengan cara-cara lain salah satunya dengan cara memberikan kuasa menjual kepada kreditur atas obyek yang menjadi jaminan utang.

Salah satu bentuk kuasa yang sering dijumpai dalam praktik adalah surat kuasa menjual. Surat kuasa menjual ini erat kaitannya dengan pemindahan hak atas tanah. Yang menjadi latar belakang dibuatnya surat kuasa menjual ini diantaranya karena berhalangan hadirnya si pemberi kuasa mungkin karena sakit atau untuk sementara waktu tidak berada

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara*, hlm.121

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 Angka 11

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, Ps. 51

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN. No. 42, TLN No. 3632

di tempat. Dalam perjanjian utang piutang, kuasa menjual kerap digunakan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur.

Pembuatan kuasa jual ini dirasa menjawab kebutuhan masyarakat yang saat ini dianggap efisien untuk dilakukan apabila si pemilik tanah berhalangan hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kerap kali juga digunakan untuk menjamin si debitur akan bertanggung jawab melunasi utangnya, dengan risiko apabila tidak dilunasi maka si kreditur berhak untuk menjualnya dengan dasar akta pengakuan utang dan kuasa menjual tersebut. Penandatanganan Akta Jual Beli berdasarkan kuasa jual ini sejatinya diperbolehkan oleh Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:¹²

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Kemudian dalam Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.¹³ Oleh sebab itu penggunaan kuasa mutlak yang dalam hakikatnya berupa suatu pemindahan hak adalah dilarang, sebagaimana dinyatakan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 "Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah".¹⁴

Dalam perkembangannya pun terdapat beberapa yurisprudensi yang berkaitan dengan permasalahan kuasa mutlak tersebut yang melahirkan beberapa yurisprudensi seperti pada putusan No. 3176/K/1988¹⁵ tertanggal 19 April 1990 di mana Mahkamah Agung memberikan penegasan bahwa surat kuasa mutlak sebagai peralihan hak atas tanah tidak sesuai prosedur dikarenakan Mahkamah Agung menilai imperatif Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 serta pembuatan akta PPAT. Sehingga penerima kuasa selaku kreditur tidak bisa secara langsung memiliki tanah si pemberi kuasa selaku debitur oleh karenanya seorang kreditur tidak bisa meminta penyerahan tanah kepunyaan debitur.

Putusan No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993¹⁶ juga melahirkan suatu yurisprudensi bahwa adanya larangan bagi kreditur untuk menjual barang jaminan pada

¹² Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 101

¹³ *Ibid.*,Ps. 39

¹⁴ Indonesia, Menteri Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Instruksi Nomor 14 Tahun 1982

¹⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 3176/K/1988

¹⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No.3337 K/Pdt/1991

saat si debitur wanprestasi. 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 kreditur saat wanprestasi.¹⁷ Akta Pengakuan Utang adalah wajar dibuat oleh debitur untuk menyatakan dirinya berutang kepada si kreditur, Notaris diharapkan untuk berhati-hati dalam membuat akta perjanjian utang piutang maupun akta pengakuan utang karena banyak terjadi di kemudian hari akta tersebut mengakibatkan permasalahan hukum yang berakhir dengan sengketa.¹⁸

Pada perjanjian utang piutang sering kali didapati dengan perbuatan berikutnya yaitu memberikan kuasa menjual, yang dimana kuasa menjual dapat digunakan untuk mengalihkan suatu obyek tidak bergerak yang menjadi jaminan. Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia pengaturannya terdapat pada Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdota. Pemberian kuasa saat ini memang perlu, mengingat dinamika masyarakat yang selalu berkembang. mustahil bagi suatu masyarakat tanpa lembaga-lembaga yang mewadahi secara keseluruhan perihal aspek-aspek kehidupan dalam bidang hukum. Menjadi fakta yang tak terbantahkan bahwa sakit, tidak berada di tempat, sibuk maupun kecakapan seringkali menjadi alasan untuk tidak memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum sendiri. Dalam bidang hukum, melalui perantara dalam arti bahwa proses hukum seseorang diwakili oleh orang lain, seringkali dilakukan secara tidak benar oleh orang yang diwakilinya, dan saat ini hal tersebut sering kali dilakukan.

Kuasa menjual dalam kaitannya dengan utang-piutang, maka seorang kreditur yang diberikan kuasa menjual oleh debitur akan menjual barang tersebut untuk menagih piutangnya. Mendukung adanya hak atas obyek jaminan karena wanprestasi, telah diatur Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan hal-hal yang menyangkut penguasaan, hak atas tanah dan pemilikan hak atas tanah tidak lepas dari keikutsertaan Notaris/PPAT. Beralihnya hak atas tanah dalam hal ini didasarkan pada ketentuan undang-undang hak tanggungan.

Secara umum jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan perseorangan (personal guarantee) dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan khusus untuk tanah saat ini bukan lagi hipotek melainkan dan hak tanggungan, Lembaga hipotek dan kreditverband telah dicabut sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan Benda-benda tentang Tanah (Hak Tanggungan). Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan, yaitu:

“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 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

¹⁷ Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, (Jakarta:Ikatan Hakim Indonesia, 2000), hlm.171-177

¹⁸ Winanto Wiryomartani, “Kajian Hukum Dalam Praktek” (makalah disampaikan pada Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 29 Januari 2009), hlm.47

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Jual beli adalah suatu perjanjian yang melahirkan suatu kewajiban atau kesepakatan untuk memberikan sesuatu, yang selama ini diwujudkan dalam bentuk berbagai barang yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹⁹ Jual beli merupakan perjanjian timbal balik dimana seorang penjual terikat janji untuk menyerahkan hak milik suatu barang dan seorang pembeli terikat janji untuk melakukan pembayaran barang dengan sejumlah harga sebagai timbal balik atas penyerahan hak milik atas suatu barang tersebut.²⁰

Suatu jual beli tanah dalam hukum adat adalah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu tunai, yang berarti nilainya sepakat dan dilakukan pembayaran pada saat jual beli yang bersangkutan; Harus jelas maksudnya bahwa peralihan hak itu dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang, dan bersifat nyata, artinya dengan adanya akta peralihan hak, maka jelas ditunjukkan sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tersebut.²¹

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum berupa berpindahnya hak atas tanah secara sengaja dimaksudkan agar hak tersebut lepas dari pemiliknya semula kepada pihak lain..²² Pembuktian atas beralihnya hak atas tanah dilakukan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT dengan akta jual beli yang selanjutnya menjadi dasar dari pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Selaku pejabat pertanahan, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah maupun suatu pengikatan hak atas tanah sebagai jaminan utang piutang adalah tugas dan tanggung jawab PPAT dan wajib untuk dibuat dihadapan PPAT.²³

Demi memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah maka pengalihannya harus dibuat di hadapan PPAT. R. Tresna memberikan pernyataannya, “pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau suatu perjanjian, dapat

¹⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 3

²⁰ R. Subekti, *Aneka*, hlm. 1

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 317

²² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher 2002), hlm. 66

²³ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hlm. 69.

dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum”.²⁴

Tindakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar akta pengakuan utang dengan jaminan dan kuasa menjual yang dilakukan antara Kreditur sebagai pemegang jaminan serta bertindak atas dasar kuasa menjual seringkali menimbulkan permasalahan yang kompleks. Jual beli tersebut sah dan mengikat kepada para pihak apabila dilakukan dengan prosedur yang benar, namun kenyataannya banyak masalah yang terjadi karena timbul sejak perbuatan awalnya yaitu dari akta pengakuan utang dengan jaminan dan kuasa menjual yang dilakukan antara kreditur dan debitur cacat hukum, cacat kehendak, serta bertentangan dengan kepentingan umum, bahkan seringkali terjadi adanya ketidaksesuaian jumlah utang yang terdapat dalam akta dengan fakta yang sebenarnya, sehingga perlu adanya suatu putusan dari pengadilan yang memperjelas posisi hukum atas tindakan-tindakan yang berkaitan dengan utang-piutang tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penelitian ini akan membahas perihal pertimbangan hakim mengenai kedudukan kuasa menjual yang dibuat atas dasar akta pengakuan utang yang menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah seseorang dikaitkan dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr jo. putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020, serta ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya hak milik atas tanah. Dengan demikian, judul penelitian ini adalah “Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/Pdt/2020)”

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan dalam sub-bab sebelumnya, maka penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan kuasa menjual atas dasar akta pengakuan utang yang menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah seseorang dikaitkan dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr jo. putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020?
2. Bagaimana ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya hak milik atas tanah?

Berdasarkan latar belakang dan pokok permasalahan di atas, secara umum penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai kuasa menjual yang dibuat atas dasar akta pengakuan utang sehingga menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah seseorang dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr jo. putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020 serta menganalisis mengenai ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya hak milik atas tanah

Suatu penelitian akan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian. Bagian pertama adalah pendahuluan. Bagian ini menguraikan dasar dan pondasi dalam hal penelitian ini terkait

²⁴ R. Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: Pradanya Paramita, 1993), hlm.142.

kuasa menjual yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengakuan utang serta ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah. Bagian kedua adalah pembahasan. Bab ini memuat analisis atas kasus terkait analisis terhadap Kedudukan kuasa menjual atas dasar akta pengakuan utang yang menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah seseorang dikaitkan dengan studi kasus putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr jo. putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020 serta Ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah. Bagian ketiga adalah penutup. Bagian ini memuat simpulan dari seluruh hasil pembahasan pada penulisan ini yang sekaligus diharapkan dapat menjawab seluruh pokok permasalahan serta dapat memberikan saran dari analisis hukum terkait.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Akta Pengakuan Utang Yang Menyebabkan Beralihnya Kepemilikan Hak Atas Tanah Seseorang Dikaitkan Dengan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020

Utang piutang yang dibuatkan Akta Pengakuan Utang dengan obyek jaminan yang kemudian langsung diikuti dengan Kuasa Menjual sehingga obyek jaminan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada orang lain saat si berutang wanprestasi kerap kali terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020, EY menggugat BM dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh BM karena menempati obyek sengketa tanpa alas hak dan tidak mau menyerahkan kepada EY.

Awal mula kejadiannya yaitu BM memiliki utang senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada bapak S, yang ternyata bapak S merupakan perantara dari pemberi pinjaman yang sebenarnya yaitu LSW. Pada saat itu, BM mengira Akta yang akan dibuat dihadapan Notaris M adalah perjanjian utang-piutang, ternyata yang ditandatanganinya adalah Akta Pengakuan Utang No. 15 dengan dituliskan jumlah utangnya Rp831.250.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2016 yang jatuh tempo dalam waktu 4 (empat) bulan pada tanggal 8 Februari 2017, tanpa adanya perincian jumlah utang pokok dan bunganya. Setelah dibuatkan Akta Pengakuan Utang langsung diikuti dengan dibuatkan Kuasa Menjual No. 16 atas obyek jaminan SHM 701/Selagalas atas nama BM dihadapan notaris M tersebut pada tanggal 31 Oktober 2016. BM menanyakan kepada Notaris M mengapa dibuat tidak sesuai dengan jumlah utang yang diterima dan orang yang memberikan pinjaman juga berbeda bukan S tetapi LSW, notaris M menjawab tanda tangan saja dan BM tidak boleh melapor.

Setelah tanggal jatuh tempo utang pada tanggal 8 Februari 2017, BM tidak juga membayar utangnya, oleh karena itu LSW menjual obyek jaminan BM yaitu SHM 701/Selagalas tersebut atas dasar kuasa menjual No. 16 kepada EY pada tanggal 13 Oktober 2017 dengan Akta Jual Beli No. 77/2017 dihadapan PPAT M. Setelah dilakukannya AJB, EY membalik nama tanah pekarangan SHM 701/Selagalas tersebut

yang semula atas nama BM menjadi atas EY. Diketahui bahwa EY merupakan mertua dari LSW.

BM tidak pernah diberitahukan perihal adanya wanprestasi. BM juga tidak pernah mendapatkan pemberitahuan bahwa SHM 701/Selagalas yang dijadikan obyek jaminan telah dijual oleh LSW dan tidak pernah mendapatkan laporan mengenai hasil penjualannya, padahal pada saat itu diperkirakan nilai obyek jaminannya sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sampai dengan Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr, dalam mengadili perkara ini, menelaah secara seksama apa sebenarnya hubungan hukum antara EY, BM dan LSW berdasarkan jual beli atau pinjam meminjam uang. Kemudian majelis hakim menyatakan dalam pertimbangannya bahwa tentang dalil tersebut baik dari bukti surat maupun saksi-saksi EY tidak ada yang menerangkan bahwa BM melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menyerahkan tanahnya yang telah dijual kepada EY, yang terungkap adalah bahwa BM telah berutang kepada LSW sejumlah Rp831.250.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Sehingga dalam hal ini harus dilihat hubungan hukum antara EY, BM dan LSW berdasarkan jual beli atau pinjam meminjam uang dan dalam mengajukan gugatan apakah benar EY adalah pemilik sah dari obyek jaminan milik BM yang telah ia beli dari LSW dan telah di balik nama ke atas nama EY. Majelis Hakim Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr, mengemukakan dalam pertimbangannya, bahwa terhadap bukti surat bertanda Pengakuan utang dengan Jaminan Nomor 15 tanggal 08 Februari 2017 dan Surat Kuasa menjual Nomor 16 antara BM dan LSW, menurut hemat Majelis Hakim walaupun LSW telah diberi kuasa oleh BM akan tetapi tidak serta merta BM dapat melakukan perbuatan hukum yaitu transaksi jual beli dengan EY tanpa ada pemberitahuan kepada BM karena harga tanah tersebut melebihi utang BM sebagaimana keterangan saksi yaitu Notaris M yang menerangkan bahwa perkiraan harga tanah obyek sengketa adalah Rp600.000.00,00 (enam ratus juta rupiah) sampai dengan Rp900.000.00,00 (sembilan ratus juta rupiah). Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan BM yang sebenarnya adalah BM berutang kepada LSW sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Bapak S melalui Bapak D dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Tanah milik BM Sertipikat Hak Milik No. 701/Selagalas, tanggal 18 Juni 1996, GS. Tanggal 6 Juni 1996 No. 672/1996, luas 515 m2. Atas nama BM. Bahwa berdasarkan pertimbangan dalam Konvensi tersebut maka menurut hemat Majelis Hakim gugatan BM dapat untuk dikabulkan mengenai utang BM sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Menimbang, bahwa terhadap bunga uang walaupun tidak pernah diperjanjikan akan tetap adil dan patut bila BM diberi kewajiban untuk membayar bunga sebesar 1% terhitung sejak bulan Oktober 2016 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap karena BM telah menggunakan uang milik LSW. Oleh karena pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri tersebut, maka majelis hakim memberikan putusannya yaitu menolak gugatan EY untuk seluruhnya yang pada pokoknya majelis hakim menolak untuk menyatakan hukum Akta Jual Beli No.77/2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) M adalah sah menurut hukum dan berlaku, menolak untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik No.701/Selagalas yang sekarang pemegang haknya adalah EY sah menurut hukum serta menolak untuk menyatakan hukum perbuatan yang dilakukan oleh BM yang menempati obyek sengketa tanpa alas hak dan tidak mau menyerahkan kepada EY sampai sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr dalam tingkat banding mengemukakan dalam pertimbangannya bahwa LSW menjual obyek sengketa kepada EY atas dasar alas hak kuasa menjual yang merupakan Akta autentik yaitu Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris /PPAT M. Menimbang bahwa atas dasar alas hak tersebut LSW telah menjual obyek sengketa kepada EY sesuai bukti Akta Jual Beli No. 77/2017 tanggal 13 Oktober 2017. Bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat Surat Kuasa Menjual yang dimiliki LSW adalah sah dan dapat dijadikan alas hak bagi LSW untuk menjual obyek sengketa kepada EY yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai bukti bertanda Akta Jual Beli No. 77/2017 tanggal 13 Oktober 2017. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat Akta Jual Beli Nomor 77/2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) M adalah sah. Oleh karena beralihnya hak kepemilikan atas obyek sengketa didasarkan atas alas hak jual beli yang sah, maka peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Selagalas menjadi atas nama EY adalah sah. oleh karena Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa secara sah telah beralih menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat, maka penguasaan obyek sengketa oleh BM tidak lagi mempunyai alas hak. Oleh karena pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tinggi tersebut, maka majelis hakim memberikan putusannya yaitu mengabulkan gugatan Penggugat /Pembanding untuk sebagian, menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 77/2017 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) M di Mataram adalah sah menurut hukum, menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Selagalas yang sekarang pemegang haknya adalah Penggugat/ Pembanding sah menurut hukum, menyatakan hukum perbuatan yang dilakukan BM yang menempati obyek sengketa tanpa alas hak dan tidak mau menyerahkan kepada EY adalah merupakan perbuatan melawan hukum, menghukum kepada BM atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada EY karena obyek sengketa telah bersertifikat hak milik Nomor 701/Selagalas dan pemegang haknya sekarang adalah EY.

Majelis Hakim Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020 dalam tingkat kasasi mengemukakan dalam pertimbangannya bahwa jual beli antara EY dan LSW semula berdasarkan utang piutang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 701, diikuti dengan Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT M oleh BM. Bahwa oleh karena BM tidak dapat membayar utang *a quo*, maka LSW berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 16 melakukan jual beli dengan EY. Bahwa jual beli yang berawal dari utang piutang sebagaimana tersebut di atas merupakan jual beli berdasarkan “milik *beding*” adalah hal yang dilarang oleh undang-undang, sehingga jual beli antara LSW dengan EY tidak sah. Oleh karena pertimbangan majelis hakim Mahkamah Agung tersebut, maka majelis hakim memberikan putusannya yaitu mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi BM tersebut, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 116/PDT/2019/PT MTR, tanggal 5 September 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Mtr, tanggal 9 April 2019, menolak gugatan EY untuk seluruhnya, mengabulkan gugatan BM untuk sebagian, menyatakan hubungan hukum antara BM dengan LSW adalah utang piutang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan beban bunga 1 % setahun terhitung sejak bulan Oktober 2016 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 701 /Selagalas, tanggal 18 Juni 1996 GS tanggal 6 Juni 1996 Nomor 672/1996 luas 515 m², menghukum BM membayar sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditambah dengan

bunga sejumlah 1% setahun sejak bulan Oktober 2016 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada LSW.

Pada suatu kuasa tidak lepas dari asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, hal ini berarti seseorang atas hak yang dimilikinya tidak bisa mengalihkan lebih dari itu kepada orang lain, yang artinya ia hanya bisa membagikan sebatas hak atau kewenangannya, tidak boleh lebih dari itu. Kemudian melihat sifat kuasa yang privatif artinya pemberi kuasa tetap bisa melangsungkan aksi hukum walaupun ia telah memberikan kuasa kepada penerima kuasa. Dengan demikian, kuasa bukanlah suatu peralihan hak.

Pemberian kuasa atau *lastgeving* merupakan sesuatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kewenangan pada seseorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan sesuatu hal. Pada umumnya sesuatu pemberian kuasa ialah perjanjian sepihak dalam makna kalau kewajiban guna melakukan prestasi hanya ada pada satu pihak saja, ialah pada penerima kuasa.

Dengan begitu unsur-unsur dari perjanjian beigtu pula syarat sahnya suatu perjanjian yang termaktub pada Pasa1320 KUHPerdato wajib untuk dipenuhi, yaitu:

1. sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Kedua ketentuan yang awal dikenal syarat subjektif, sebab kedua ketentuan itu hal subjek perjanjian. Sebaliknya kedua ketentuan terakhir disebutkan syarat objektif, sebab hal subjek dari perjanjian. Bagi yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa merupakan isi ataupun arti dari perjanjian. Melalui syarat kausa, di dalam praktek sehingga ia merupakan upaya guna meletakkan perjanjian di dasar pengawasan Hakim. Hakim bisa menguji apakah tujuan dari perjanjian itu bisa dilaksanakan serta apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum serta kesusilaan termaktub dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPer.

Pembentuk undang-undang memandang bahwa berbagai perjanjian memungkinkan untuk dilaksanakan tanpa sebab atau dilaksanakan oleh suatu sebab yang palsu atau terlarang. Menurut Pasal 1337 KUHPer, maksud dari sebab terlarang adalah apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Sehingga sesuai ppada ketentuan pada Pasal 1335 KUHPer maka perjanjian yang dibuat dengan sebab demikian maka tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian dapat dibatalkan apabila mengandung kecacatan secara subjektif dan batal demi hukum apabila mengandung kecacatan objektif.

Kemungkinan pada perjanjian timbal balik mungkin salah satu pihak belum melangsungkan ataupun penuhi kewajiban kepada pihak yang lain. Maka demi kepastian terlaksananya prestasi atas janji tersebut maka untuk pihak yang belum penuhi kewajiban, ia memberi kuasa pada pihak lain untuk melaksanakan sendiri prestasi itu walau dilaksanakan atas nama si pemberi kuasa. Oleh sebab demikian tersebut, beding yang tidak dapat ditarik kembali perlu diperjanjikan dan dasar pembenarannya terletak pada kewajiban hukum yang masih harus dilakukan oleh pihak pemberi kuasa.

Dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdato yang memuat ketentuan sebagai berikut:

“Begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri

maupun melalui perantara: para kuasa, sejauh mengenai barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual; para pengurus, sejauh mengenai benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka.

Namun pemerintah leluasa untuk memberikan kebebasan dan larangan itu kepada para pengurus umum.

Semua wali dapat membeli barang-barang tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada di bawah perwalian mereka, dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 399.”

Larangan bagi penerima kuasa tidak saja menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan atas ancaman kebatalan, tetapi juga pembelian itu dilakukan, baik oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan untuk menjualnya yang dikenal sebagai *Selbseintritt*. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri karena terjadi *conflict of interest*. Jual beli atas benda yang dikuasakan kepada si penerima kuasa dimungkinkan untuk penerima kuasa hanya pada waktu timbulnya kewajiban pemberi kuasa atau calon penjual guna melakukan prestasinya yang harus ia lakukan kepada penerima kuasa atau calon pembelinya.

Suatu tindakan memberikan kuasa jual atas benda jaminan oleh debitur kepada kreditur yang dibuat bersamaan pada saat ditandatangani perjanjian kredit atau suatu perjanjian utang piutang adalah suatu perbuatan yang melanggar ketertiban umum. Maka apabila debitur wanprestasi atas kewajibannya membayar utang maka tindakan penjualan benda jaminan jika tidak dilakukan secara sukarela maka wajib dilaksanakan secara lelang di muka umum menurut suatu kebiasaan setempat, sehingga apabila terdapat pelanggaran atas hal tersebut maka batal demi hukum. Sehingga, sebuah janji beding saat memasang hipotek/hak tanggungan dimana apabila pemberi hipotik/hak tanggungan memberikan persetujuannya lebih dulu bahwasanya untuk pengambilan pelunasan utangnya dilakukan dengan penjualan dibawah tangan benda jaminan maka tidak sah karena penjualan di muka umum menurut undang-undang bersifat kepentingan umum.

Para pihak memang bebas dalam membuat suatu perjanjian dengan adanya asas kebebasan berkontrak, bebas dengan siapapun, kapanpun, isi perjanjiannya, dan bentuk perjanjiannya, akan tetapi asas kebebasan berkontrak pun tetap memiliki batasan berupa ketentuan yang tidak boleh disimpangi dan sifatnya memaksa, yaitu tidak boleh melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini berarti seperti contoh suatu perjanjian kredit/utang piutang yang dibuat kemudian langsung diikuti dengan pembuatan kuasa menjual adalah perbuatan yang bertentangan dengan suatu kepentingan umum, oleh karenanya dapat berakibat batal.

Mahkamah Agung di dalam putusannya 29 Juli 1987 Reg. No.3309 K/Pdt/1985 memutuskan bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam Akta Pengakuan Utang tanggal 25 April 1975 Nomor 72 adalah tidak sah. Demikian pula Putusan MA 31 Mei 1990 No. 1726K/Pdt/1986: "(..) bahwa cession, penyerahan dan pemindahan hak atas tanah yang dilaksanakan pada saat yang bersamaan dengan

ditandatanganinya suatu Perjanjian Kredit Bank, maka hakikat status tanah tersebut, hanyalah sebagai jaminan (agunan) atas adanya Perjanjian Utang Piutang tersebut. Dengan demikian, maka adanya "akta Cessie" yang mengiringi "perjanjian kredit" itu hanyalah merupakan perbuatan semu atau *Schijnhandeling*. Kekecualian diberikan oleh Pasal 20 ayat (2) UUHT dengan ketentuan jika dengan hal itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dengan ketentuan:

- a. Apabila debitur telah cidera janji;
- b. Pelaksanaan penjualannya dengan syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT.

Para pihak dibebaskan untuk mengadakan perjanjian dan menambahkan janji-janji (beding) pada suatu pembebanan jaminantetapi ada juga ketentuan-ketentuan yang sifatnya *van openbare orde* oleh karenanya tidak dapat menyimpang dari ketentuan ini layaknya pelaksanaan pengambilan tindakan atas suatu jaminan. "Een dergetijke overeenkomst kan echter niet bij voorbaat ten tijde van de inpandgeving warden aangeaan" (Perjanjian semacam itu (janji untuk menjual secara di bawah tangan) tidak dapat diberikan pada saat gadai diberikan).

Namun jika pemberian suatu kuasa atau janji tersebut terjadi setelah utang tersebut sudah jatuh tempo maka janji tersebut dikatakan sah karena saat itu debitur tidak dalam situasinya berhadapan dengan kreditur selaku pencari kredit sehingga seorang debitur bisa berkendak dengan bebas tanpa adanya suatu tekanan atau paksaan dari suatu keadaan terhimpit. Oleh karenanya dalam situasi tersebut pemberian kuasanya dilakukan dengan sukarela, tidak adanya suatu tekanan dari pihak manapun khususnya dari pihak kreditur.

Pasal 1321 KUHPer menyebutkan mengenai alasan pembatalan perjanjian yaitu:

1. Kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) terdapat pada Pasal 1322 KUHPer
2. Paksaan (*dwang*) terdapat pada Pasal 1323, 1324, 1325, 1326 dan 1327 KUHPer
3. Penipuan (*bedrog*) terdapat pada Pasal 1328 KUHPer

Seiring perkembangan zaman, terdapat alasan baru mengenai pembatalan perjanjian yang menyebutkan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan apabila kondisinya terdapat:

- a. ancaman (*bedreiging*)
- b. penipuan (*bedrog*)
- c. penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)

Suatu perjanjian/perbuatan hukum dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan. Nieuwenhuis memberikan penjabarannya perihal 4 (empat) persyaratan adanya kondisi penyalahgunaan keadaan yang dituangkan antara lain:

- a. *bijzondere omstandigheden* artinya keadaan-keadaan istimewa, seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman.
- b. *kenbaarheid* artinya suatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c. *misbruik* artinya penyalahgunaan, yaitu salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya (kasus *Van Elmbt vs. janda Feierabend*).

d. *causaal verband* artinya hubungan kausal, adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup,

Ketentuan dalam Burgerlijk Wetboek (Belanda) saat itu belum mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan, sehingga dibentuklah ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan. Pada perjalanannya hakim menemukan keadaan-keadaan yang sifatnya bertentangan dengan kebiasaan, oleh sebab itu hakim membatalkan perjanjian tersebut baik secara keseluruhan maupun sebagian, yang ternyata pada pertimbangannya hakim bukanlah berdasar pada salah satu alasan cacat kehendak yang klasik yang terdapat pada pasal 1321 KUHPer.

Kemudian terhadap penyalahgunaan keadaan sebagai causa yang tidak diperbolehkan dikaitkan dengan penerapan pasal 1320 KUHPer, maka perlu dikaji mengenai 4 syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. harus ada kesepakatan
2. harus ada kecakapan
3. harus ada hal tertentu
4. tidak merupakan sebab yang dilarang (cacat kehendak)

Syarat pertama dan kedua diklasifikasikan sebagai syarat-syarat subjektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat diklasifikasikan sebagai syarat-syarat objektif. Terhadap pendapat yang menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam "sebab yang tidak dibolehkan", Prof. Mr. J.M. van Dunné dan Prof. Mr. Gr. van den Burght dalam sebuah diktat kursus Hukum Perikatan Bagian III mengajukan adanya keberatan beberapa para penulis, diperinci sebagai berikut: Dalam ajaran hukum, pengertian tentang sebab ini diartikan sedemikian, sehingga perjanjian berhubungan dengan tujuan atau maksud bertentangan dengan Undang-undang, kebiasaan yang baik atau ketertiban. Pengertian "sebab yang tidak dibolehkan" dihubungkan dengan isi perjanjian; itu, dulu dikoneksikan pada isi perjanjian. Pada penyalahgunaan keadaan, tidaklah hanya berhubungan pada isi perjanjiannya saja, namun juga berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya persetujuan satu pihak tanpa cacat.

Van Dunné membedakan penyalahgunaan menjadi dua, yaitu penyalahgunaan karena adanya suatu keunggulan ekonomis dan adanya suatu keunggulan kejiwaan, dengan penjabaran sebagai berikut:

- a) ciri-ciri penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 1. ada salah satu pihak yang unggul secara ekonomis terhadap pihak yang lain.
 2. adanya keterpaksaan dari pihak lain untuk mengadakan suatu perjanjian
- b) ciri-ciri penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:
 1. ada salah satu pihak yang memanfaatkan secara negatif ketergantungan relatif dengan pihak lain, sebagai contoh adanya hubungan orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien atau pendeta jemaat.
 2. ada salah satu pihak yang memanfaatkan secara negatif keadaan jiwa yang istimewa pihak lain, sebagai contoh gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

Pada penyalahgunaan keadaan dengan keunggulan ekonomis, Van Dunne menyimpulkan berbagai pertimbangan hukum yang berkaitan dengan masalah penerapan penyalahgunaan keadaan, Van Dunné membuat 4 pertanyaan:

1. Apakah salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak satunya?
2. Apakah ada suatu kebutuhan mendesak hingga diadakannya kontrak dengan pihak yang lebih memiliki kuasa atas keunggulan ekonomis melihat pasaran ekonomi dan posisi pasaran dari pihak lawan?
3. Apakah suatu kontrak yang dibuat tersebut maupun syarat-syarat didalamnya yang telah disetujui lebih menguntungkan pihak yang memiliki keunggulan ekonomis namun memberatkan pihak yang satunya, dalam artian berat sebelah?
4. Apakah posisi yang berat sebelah tersebut dibenarkan karena keadaan istimewa dari pihak yang lebih berkuasa dari segi ekonomisnya?

Apabila dari pertanyaan-pertanyaan tersebut diatas memiliki jawaban ya dan yang terakhir dijawab tidak, bisa dimungkinkan telah ada suatu penyalahgunaan keadaan dan kontrak atau perjanjian yang telah dibuat maupun syarat-syarat yang terdapat didalamnya, baik sebagian maupun seluruhnya memungkinkan untuk dibatalkan.

Terdapat pula yurisprudensi mengenai penyalahgunaan keadaan seperti pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904K/Sip 1982 tanggal 28 Januari 1984, yang didalam putusannya Majelis Hakim pada tingkat kasasi dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Pada saat seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, untuk contohmya penjualan rumah sengketa baik kepada dirinya sendiri maupun kepada pihak ketiga, dianggap sah, akan tetapi patut dilihat terlebih dahulu asal muasal surat kuasa tersebut yang ternyata berawal dari surat pengakuan utang dan dijaminan rumah sengketa tersebut, namun karena telah jatuh tempo dan tidak dapat dilunasi utang tersebut, kemudian utang piutang tersebut diubah menjadi bentuk kuasa menjual atas rumah tersebut, oleh karenanya perjanjian yang semacam itu sebetulnya diklasifikasikan sebagai suatu perjanjian semu yang dipergunakan untuk menggantikan perjanjian aslinya yaitu suatu utang piutang.
 - a. Sebab debitur terikat pula dengan utang-utang yang lain yang telah mendapatkan putusan yang berkekuatan tetap, hingga terletak dalam posisi yang lemah serta terpaksa, alhasil terdesak menandatangani perjanjian-perjanjian dalam akta notaris yang bersifat merugikan baginya, hingga perjanjian selanjutnya bisa diklasifikasikan selaku kehendak satu pihak yang merupakan tidak adil bila dilakukan sepenuhnya terhadap dirinya.
2. Sebab debitur sudah membenarkan memiliki utang serta sudah menjaminkan rumah kepunyaannya serta memberikan kuasa pada kreditur guna memasang hipotik, hingga wajib dianggap kalau rumah sengketa sudah dijaminan pada kreditur guna melunaskan utangnya, yang untuk adilnya hingga saat ini wajib ditambah ganti rugi sebesar 2% sebulan, terhitung semenjak tanggal terbentuknya utang itu. Untuk adilnya hingga rumah sengketa yang telah diletakkan *conservatoir beslag* dalam perkara yang lain wajib dijual lelang guna pembayaran utang terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Beda penting antara penyalahgunaan hak dan penyalahgunaan keadaan yakni jika pada penyalahgunaan hak terutama seorang memanglah mempunyai hak atas hak kebendaan tertentu ataupun hak kontraktual. Penggunaan tertentu perihal hak itu dalam kondisi tertentu dapat menggambarkan penyalahgunaan hak. Pada penyalahgunaan keadaan kebalikannya pertanyaan justru apakah hak tertentu itu jadi hak seseorang. Bila nyatanya kalau orang itu mendapatkan hak itu justru karena penyalahgunaan keadaan, sehingga hak itu dilanggar serta dinyatakan batal: hak itu sendiri dicabut dari yang

bersangkutan. Penyalahgunaan hak bisa dipakai setelah tuntutan berlandaskan penyalahgunaan keadaan tidak dikabulkan. Ini ialah alat penyelamat terakhir.

Selanjutnya, suatu pertanyaan bahwa hakim bolehkah mencampuri dalam artian menilai maupun membatalkan suatu perjanjian dikaitkan dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPer bahwa setiap orang bebas untuk membuat suatu perjanjian, maka Subekti memberikan pandangannya bahwa demi suatu kepastian hukum, maka tidak dapat terlepas dari pasal 1339 KUHPer yang memuat mengenai tuntutan keadilan, sehingga jika dipandang dari kedudukan ekonomi salah satu pihak lebih lemah daripada kedudukan lawannya sehingga terlihat bahwa pihak dengan kedudukan lebih lemah tersebut berada dalam keadaan darurat maupun terdesak, maka sejatinya undang-undang telah memberikan aturannya guna memberikan perlindungan pada pihak yang lebih lemah dengan adanya pembatasan-pembatasan yang berlaku disamping pemberian kebebasan berkontrak tersebut.

Terhadap penegakan hukum, Sudikno mengemukakan perlu diterapkannya 3 (tiga) unsur pertimbangan hukum yaitu unsur kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan, dapat penjelasan: "bahwa penerapan unsur kepastian hukum dimaksudkan untuk tercapainya ketertiban masyarakat dan unsur kemanfaatan dimaksudkan agar pelaksanaan hukum itu memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Penerapan unsur keadilan dimaksudkan agar keadilan diperhatikan dalam pelaksanaan hukum."

Ketiga unsur pertimbangan hukum itu harus diterapkan secara bersamaan, agar dengan cara itu dapat diharapkan bahwa pelaksanaan hukumnya tidak akan mengalami kepincangan. Sorotan masyarakat sebagai indikasi ketidakpuasan terhadap putusan hakim secara tidak langsung adalah didasari penilaian bahwa penegakan hukumnya belum dilandasi ketiga unsur pertimbangan hukum tersebut.

Kedudukan kuasa jual dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr dalam memutus perkara akan melihat hubungan hukum yang sebenarnya antara EY, BM dan LSW berdasarkan jual beli atau pinjam meminjam uang. Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa menurut hemat Majelis Hakim walaupun LSW telah diberi kuasa oleh BM akan tetapi tidak serta merta LSW dapat melakukan perbuatan hukum yaitu transaksi jual beli dengan EY tanpa ada pemberitahuan kepada BM karena harga tanah tersebut melebihi utang BM sebagaimana keterangan saksi Notaris M yang menerangkan bahwa perkiraan harga tanah obyek sengketa adalah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sampai dengan Rp900.000.00,00 (sembilan ratus juta rupiah). Begitu pula kedudukan kuasa menjual dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1416K/PDT/2020 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa jual beli yang berawal dari utang piutang sebagaimana tersebut diatas merupakan jual beli berdasarkan "milik *beding*" adalah hal yang dilarang oleh undang-undang, sehingga jual beli antara LSW dengan EY tidak sah.

Milik *beding* maksudnya adalah memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik *beding* berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis. Pasal 1154 KUHPer mengatur bahwa:

"Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi"

miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

Pada pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa para pihak sejatinya dilarang ataupun tidak diperbolehkan untuk memasukkan klausul milik beding pada perjanjian gadainya. Sehingga apabila dilakukan pada suatu kondisi saat pemberi gadai wanprestasi atas kewajibannya sebagaimana yang telah dinyatakan pada perjanjiannya, maka klausul milik beding tersebut batal demi hukum. Larangan sebagaimana dikenal dengan klausul milik beding tersebut dibuat untuk memberikan perlindungan bagi debitur atau pemberi gadai hal tersebut mengantisipasi bila nilai kebendaan yang digadaikannya ternyata melebihi nilai utangnya yang mana apabila benda jaminan tersebut dijual dan hasilnya melebihi dari jumlah utangnya maka sisanya dapat dilakukan penyerahan kepada debitur ataupun si pemberi gadai tersebut. Meskipun demikian tidak ada larangan apabila kreditur ataupun penerima gadai turut serta sebagai pembeli benda yang dijaminan kepadanya dengan syarat ia ikut serta pembeliannya melalui suatu pelelangan umum.

Larangan ketentuan milik beding ini pun berlaku untuk lembaga jaminan lainnya seperti hipotik, fidusia maupun hak tanggungan, bukan hanya untuk jaminan gadai saja. Logikanya adalah suatu jaminan tersebut niatnya adalah untuk jaminan sebagai pelunasan utang si debitur kepada kreditur bukan sebagai pengalihan hak atau sebagai sarana perpindahan hak kepemilikan kepada kreditur. Sehingga ketentuan pelunasannya dengan cara pelelangan barang yang menjadi jaminan utang si debitur.

Oleh sebab itu, ketentuan larangan milik beding ini sarana yang tepat untuk melindungi kepentingan si debitur yang memberikan jaminan dan jangan sampai debitur karena posisinya membutuhkan uang sehingga dalam posisi yang lemah atau terjepit terpaksa untuk membuat dan menerima persyaratan yang berat dan merugikan di dalam suatu perjanjian, terlebih jika nilai obyek jaminannya jauh melebihi utangnya. Kreditur dilarang secara serta merta memiliki suatu jaminan jika si debitur wanprestasi, maka tidak boleh ada sebuah janji untuk memiliki benda jaminan tersebut atau dikenal dengan *vervalbeding*.

Berdasarkan Pasal 1802 KUHPer juga mengatur bahwa:

“Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa.”

Namun dalam hal ini LSW tidak memberikan laporan mengenai hasil penjualan obyek jaminan milik BM, padahal faktanya terungkap bahwa nilai obyek jaminan tersebut melebihi jumlah utang BM kepada LSW.

Mengingat obyek jaminan berupa hak milik atas tanah, maka yang lebih tepat digunakan adalah lembaga Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal dalam UUHT tersebut apabila dijual pada pihak ketiga dan dilakukan dibawah tangan maka harus sepengetahuan pemilik tanah untuk mengetahui nilai jual transaksi, apabila nilai tanah yang dijual tersebut melebihi nilai utang ditambah bunga denda dan biaya biaya lainnya maka harus ada pengembalian kelebihan nilai kepada pemilik obyek jaminan, hal ini untuk memenuhi rasa keadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dalam suatu jaminan hak atas tanah, maka acuannya adalah UUHT, sehingga jika suatu obyek jaminan dijual kepada pihak ketiga dan penjualannya dilakukan

dibawah tangan, maka hal tersebut haruslah diketahui oleh si pemilik tanah dan nilai transaksinya juga diberitahukan kepada si pemilik tanah sehingga apabila syarat sebagaimana tersebut diatas tidak terpenuhi maka dalam kasus ini terdapat adanya pelanggaran terhadap ketentuan UUHT selaku lembaga yang menaungi jaminan hak atas tanah. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 20 ayat (4) UUHT mengakibatkan eksekusi yang demikian tersebut adalah batal demi hukum.

Maka perbuatan yang dilakukan oleh LSW sebagai kreditur yang memegang obyek jaminan milik BM tanpa mekanisme yang tepat atas lembaga jaminan hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan, termasuk ke dalam suatu penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis LSW terhadap BM, perbuatan LSW tersebut menunjukkan pula tidak adanya perlindungan hukum bagi BM selaku si pemberi kuasa, karena hak pemilik obyek jaminan atas selisih nilai transaksi atas tanah yang menjadi obyek jaminan dengan jumlah utang denda dan bunga dianggap sama, padahal obyek jaminan milik BM nilainya jauh melebihi jumlah utang BM yang sebenarnya.

Pembuatan kuasa menjual yang dilakukan antara BM dan LSW atas dasar akta pengakuan utang yang dibuat oleh BM sebagai pengikat atas obyek jaminan utangnya, dan melihat waktu pembuatan kuasa menjualnya yang dilaksanakan tepat sesaat setelah dibuatnya akta pengakuan utang oleh BM, sehingga walaupun BM memberi kuasa kepada LSW untuk antara lain menjual obyek sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri, walau dianggap sah oleh majelis hakim PT, namun ditinjau dari asal muasal terjadinya surat kuasa menjual tersebut, yang sebelumnya bermula dari pengakuan utang dengan menjaminkan obyek sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada saat jatuh tempo kemudian kehendaknya diubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian itu sebenarnya pula termasuk dalam suatu perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan utang piutang.

Peralih hak milik atas tanah milik BM menjadi milik EY juga tidak dapat dilakukan dengan serta merta dengan kuasa menjual yang dimiliki oleh LSW, dalam pembuatannya juga mengandung perjanjian milik beding yang menyebabkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan antara LSW sebagai penerima kuasa dan EY sebagai pembeli mengandung penyalahgunaan keadaan karena adanya cacat kehendak, karena diketahui pula bahwa EY merupakan mertua dari LSW. Diketahui pula bahwa obyek jaminan tersebut mempunyai nilai yang lebih dari utang BM. Bahkan diketahui bahwa nilai utang pada Akta Pengakuan Utang tidak sesuai dengan fakta jumlah pinjaman yang diberikan. Sehingga majelis hakim menolak untuk menyatakan sah Akta Jual Beli yang dilakukan antara LSW dan EY, juga menyatakan menolak untuk menyatakan sah Sertipikat SHM 701/Selagalas yang telah dibalik nama atas nama EY. Kemudian Majelis Hakim juga memutuskan bahwa hubungan hukum antara BM dan LSW adalah hubungan utang piutang senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan beban bunga sebesar 1% setahun terhitung sejak bulan Oktober 2016 dengan jaminan sertipikat Hak Milik Nomor 701/Selagalas, kemudian Majelis Hakim memutuskan bahwa BM harus membayar sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan beban bunga sebesar 1% setahun terhitung sejak bulan Oktober 2016 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan jaminan sertipikat Hak Milik Nomor 701/Selagalas kepada LSW.

2.2 Ketentuan Normatif Perihal Eksekusi Jaminan Dalam Kaitannya Dengan Hak Milik Atas Tanah

Kuasa menjual dalam praktiknya sering digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam jual beli tanah, kegunaan akta kuasa menjual adalah pemberi kuasa (pemilik sertifikat) memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak untuk atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah.

Isi perjanjian kuasa menjual tanah harus secara jelas dan terperinci menguraikan objek dari kuasa yaitu: luas tanah, nomor sertifikat, batas-batas tanah, nama pemegang hak, nama pemberi hak, nama penerima kuasa. Dan akta kuasa menjual hanya menguraikan suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli tanah untuk dan atas nama pemberi kuasa, oleh karena itu akta kuasa menjual merupakan suatu bentuk akta khusus.

Pemberian akta kuasa menjual yang berkaitan dengan utang piutang diantara debitor dan kreditor, bertujuan untuk mengeksekusi objek jaminan berupa tanah dan bangunan di atasnya dapat dilakukan apabila sesuai dengan prosedur hukum.

Secara umum jaminan terbagi atas dua yaitu jaminan perseorangan (personal guarantee) dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan khusus untuk tanah tidak lagi menggunakan lembaga hipotek dan *credietverband*, lembaga hipotek dan *credietverband* telah dicabut sejak diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Hak Tanggungan). Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan pengertian hak tanggungan, yaitu:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria 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 lainnya.”

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan secara di bawah tangan apabila adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor, untuk melakukan penjualan di bawah tangan. Tujuannya untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT menyatakan: atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Begitu pula ketentuan selanjutnya pada Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli atau pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan lewat sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Notaris dapat menolak untuk membuat akta kuasa menjual yang digunakan sebagai jaminan atas utang piutang diantara para pihak. Dengan pertimbangan diantara lain:

- a. Suatu utang piutang dengan jaminan tanah sudah ada lembaga jaminan yang mengaturnya seperti UUHT.
- b. Akta kuasa menjual untuk jaminan pelunasan utang sangat beresiko dan merugikan debitor, karena akta kuasa menjual apabila sudah dibuat dapat langsung melakukan transaksi jual beli tanah, terlepas dari apakah debitor sudah melunasi utangnya ataupun wanprestasi terhadap utangnya.
- c. Harga transaksi dalam penjualan dapat merugikan debitor karena bukan berdasarkan kesepakatan bersama dengan harga tertinggi namun dapat karena penjualan yang dilakukan kreditor hanya mengambil pelunasan terhadap utang debitor saja. Sehingga apabila objek jaminan lebih tinggi nilai asetnya daripada utangnya kepada kreditor sangat merugikan debitor.

Namun secara praktik perbuatan hukum yang akan dilakukan dengan lahirnya akta kuasa menjual yang dibuat notaris tidak sesuai dengan peraturan perundangundangan, dikarenakan hal sebagai berikut:

- a. Notaris dihadapkan dengan persoalan para pihak, apabila para pihak dapat memberikan kebenaran dan kejujuran atas perbuatan hukum yang ingin dilakukan maka notaris dapat memberikan penyuluhan hukum yang tepat untuk membuat suatu akta autentik.
- b. Notaris kurang menguasai materi, kurang *update* terhadap peraturan perundangundangan dari suatu perbuatan hukum yang akan dilakukan para pihak, sehingga salah membuat akta autentik.
- c. Notaris dihadapkan dengan permintaan dari para pihak untuk dibuatkan akta autentik sesuai dengan yang mereka sepakati.

Terkait dengan hal tersebut, akta kuasa menjual yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan menimbulkan permasalahan hukum dan menjadi gugatan diantara para pihak.

Perlakuan lazim terhadap benda jaminan khususnya hak atas tanah milik debitor bukan dengan cara langsung serta merta memiliki benda jaminan tersebut, akan tetapi demi kepentingan umum dilakukan dengan cara diadakannya pelelangan umum untuk kemudian hasil penjualan obyek jaminan tersebut dipergunakan untuk pelunasan utang si debitor, dengan catatan apabila terdapat kelebihan nilai transaksi penjualan obyek jaminan atas utang si debitor maka kelebihannya diberikan kepada debitor, karena umumnya nilai transaksi penjualan obyek jaminan atas utang si debitor lebih besar daripada utangnya, maka ketentuan dengan pelelangan umum tersebut memenuhi keadilan dan perlindungan bagi semua pihak. Sehingga, apabila terdapat janji milik beding yaitu menjadikan benda jaminan debitor serta merta menjadi milik debitor pada saat terjadi wanprestasi adalah batal demi hukum.

Akta kuasa menjual yang dibuat sebagai dasar peralihan hak dari debitor ke kreditor karena adanya utang debitor merupakan suatu perbuatan yang mengandung cacat kehendak karena mengandung penyalahgunaan keadaan. Akta kuasa menjual kegunaannya bukan untuk jaminan pelunasan utang dan bukan untuk mengeksekusi objek

jaminan karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Pemberian kuasa berdasarkan akta kuasa menjual tersebut bertentangan dengan UUHT dan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997. Selain bertentangan dengan keduanya, akta kuasa menjual tersebut juga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian.

Akta kuasa menjual sebagai suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai yang termaktub pada Pasal 1320 KUHPer dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang menentukan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ini berarti setiap orang yang dapat melakukan perbuatan hukum dapat membuat perjanjian dengan pihak lain tentang apa saja yang mereka inginkan. Namun, tidak berarti kebebasan berkontrak dapat menghilangkan maupun mengesampingkan asas keseimbangan, meskipun perjanjian yang dibuat para pihak mengikat sebagaimana layaknya undang-undang.²⁵

Suatu asas kebebasan berkontrak dalam penerapannya tidak dapat dilaksanakan secara bebas tak terbatas oleh para pihak dalam perjanjian dikarenakan tetap harus mengingat dan menimbang pada asas-asas dalam perjanjian serta ketentuan-ketentuan lainnya dalam pembuatan suatu perjanjian.²⁶

Suatu asas keseimbangan juga menjadi indikator pencapaian tujuan yang baik dari asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian. Apabila salah satu pihak dalam posisi yang lemah dan salah satunya memiliki posisi yang lebih kuat, maka pihak yang memiliki posisi yang lebih kuat tersebut dapat memaksakan kehendaknya demi keuntungan pribadinya. Hal yang demikian tidak mencerminkan suatu perjanjian yang adil dan layak, oleh karenanya negara hadir untuk melindungi pihak yang lemah dengan hadirnya lembaga Hak Tanggungan dalam hal obyek jaminannya berupa hak atas tanah.

Akta kuasa menjual sebagai suatu perjanjian berasaskan kebebasan berkontrak yang digunakan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah karena adanya wanprestasi utang piutang, tidak memberikan posisi tawar yang seimbang diantara para pihak, untuk itu negara sudah mengatur utang piutang melalui lembaga hak tanggungan yang diatur dalam UUHT yang memberikan posisi tawar lebih seimbang diantara para pihak.

Suatu obyek jaminan yang berupa hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan masuk ke dalam lembaga jaminan hak tanggungan. 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 tanpa harus ada persetujuan eksekusi kepada Pengadilan Negeri atau yang dikenal dengan *parate* eksekusi, dikarenakan sifat dari sertifikat hak tanggungan adalah memiliki kekuatan eksekutorial yang kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan setelah pembuatan APHT dan setelah pendaftaran di kantor pertanahan, kreditor dan debitor telah saling mengikatkan diri

²⁵ Bukit, J., Warka, M. dan Nasution, K. “Eksistensi Asas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia”, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*. (Agustus, 2018) hlm. 29

²⁶ *Ibid*, hlm. 28

secara sah. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sesuai ketentuan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Tujuan irah-irah tersebut adalah agar sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sesuai yang termaktub pada Pasal 14 ayat (3) UUHT. Apabila debitur wanprestasi atas utangnya dan tidak melakukan itikad baik untuk melunasi utangnya, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, kreditor dapat melakukan eksekusi objek jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan UUHT, eksekusi jaminan terbagi menjadi tiga yaitu:

a. *Parate Executie*

Parate executie berasal dari kata *paraat* artinya siap di tangan sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan dalam artiannya secara etimologis.²⁷ Pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan melalui prosedur *parate executie*. Berdasarkan Pasal 6 UUHT yang menyatakan:

“apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. “

Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT, begitu debitur wanprestasi, kreditor pertama pemegang hak tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi. Berdasarkan permohonan tersebut, pejabat lelang memproses pelaksanaan lelang, langkah awal dengan pengumuman lelang dilakukan sebanyak dua kali dan kemudian dilanjutkan dengan penjualan lelang serta pembagian hasil lelang.²⁸

b. Eksekusi melalui pengadilan

Eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan berdasarkan titel eksekutorial dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dimaksudkan kekuatan eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) b UUHT yang menyatakan jika debitur wanprestasi maka kreditor langsung meminta kepada pengadilan negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial.²⁹ Kemudian eksekusi akan dilaksanakan layaknya eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

²⁷ Poesoko H, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo,2007), hlm. 241

²⁸ Walidani, L., dan Adjie, H. “Perlindungan Hukum Kreditor Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)”, *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2), 117-130. (2018), hlm. 48

²⁹ Evie Hanavia dan Widodo T. Novianto. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan." *Repertorium*, Vol. 4 No. 1, (Juli, 2017), hlm. 26

c. Eksekusi di bawah tangan

Eksekusi di bawah tangan terjadi apabila adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor, untuk melakukan penjualan di bawah tangan. Tujuannya untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT menyatakan:

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli atau pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan lewat sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan sesuai ketentuan pada Pasal 20 ayat (3) UUHT.

Berdasarkan hal tersebut, utang piutang yang dibuat dengan perjanjian pokok diikuti dengan pembuatan APHT dan sertifikat hak tanggungan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada debitor dan kreditor. Kreditor diberikan kepastian hukum untuk objek jaminan, diikat dengan hak tanggungan, apabila wanprestasi, kreditor dapat melakukan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

Debitor diberikan kepastian terhadap sertifikatnya, apabila dirinya wanprestasi, maka eksekusi dapat didiskusikan dengan kreditor, mana yang lebih baik melalui lelang, dibawah tangan atau pengadilan. Dan hasil penjualan apabila ada sisa dari pemotongan utang dapat diberikan kepada debitor. Untuk itu akta kuasa menjual terhadap objek jaminan yang tidak diikat dengan hak tanggungan tidak memiliki kedudukan dalam UUHT. Akta kuasa menjual tidak memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang merupakan syarat titel eksekutorial. Dan akta kuasa menjual tidak mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pertanggungjawaban notaris selaku pejabat umum yang membuat akta kuasa menjual sudah seharusnya memberikan penyuluhan hukum kepada debitor dan kreditor. Utang piutang sudah seharusnya dibuatkan dalam bentuk perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit, kemudian dibuatkan APHT dan didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Notaris maupun PPAT dilarang membuat akta autentik untuk kepentingan salah satu pihak saja. Namun pertanggungjawaban notaris maupun PPAT dalam membuat akta harus jujur dan tidak memihak kepada para pihak yang berkepentingan.

3. PENUTUP

Kedudukan kuasa menjual atas dasar akta pengakuan utang yang menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah seseorang dikaitkan dengan studi kasus putusan Pengadilan Negeri No. 179/Pdt.G/2018/PN.Mtr jo. putusan Pengadilan Tinggi No. 116/PDT/2019/PT.Mtr jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1416K/PDT/2020 adalah tidak sah karena sejatinya hubungan hukum antara EY, BM dan LSW adalah utang piutang, bukan jual beli, sehingga melahirkan perjanjian semu. Selain itu, kuasa menjual

tersebut juga mengandung larangan milik bedding. Jual beli yang dilakukan oleh EY sebagai pembeli dan LSW sebagai penerima kuasa menjual dari BM yang berawal dari utang piutang tersebut merupakan perjanjian milik beding, diketahui EY adalah mertua dari LSW. Milik beding adalah sebuah janji bahwa jika debitor gagal melunasi utangnya, maka agunan debitor akan menjadi milik sang kreditor, sekalipun harga agunan jauh melampaui nilai utang-piutang. Terungkap pula bahwa nilai obyek jaminan tersebut melebihi dari utang BM. Oleh karenanya permohonan kasasi perihal gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh BM karena menempati obyek sengketa tanpa alas hak dan tidak mau menyerahkan kepada EY, ditolak oleh Majelis Hakim. Mengenai besaran utang piutang BM terhadap LSW yang timbul juga dinyatakan oleh majelis hakim sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan bahwa besarnya bukan Rp831.250.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) seperti yang dinyatakan dalam akta pengakuan utang, sehingga majelis hakim memutuskan dengan patut dan adil bahwa utang BM kepada LSW adalah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan beban bunga 1% setahun terhitung sejak bulan Oktober 2016 dengan jaminan sertifikat hak milik Nomor 701/Selagalas tersebut.

Pembuatan Akta Kuasa Menjual yang lahir karena utang piutang sangatlah berisiko dalam arti dapat merugikan debitor, mengingat apabila akta kuasa menjual telah dibuat maka setiap saat kreditor dapat melakukan transaksi jual beli tanah, terlepas debitor wanprestasi atau tidak. Penggunaan surat kuasa menjual yang diberikan bersamaan dengan perjanjian utang piutang juga termasuk dalam penyalahgunaan keadaan dengan memberikan keunggulan ekonomis bagi salah satu pihak akan tetapi merugikan pihak lainnya karena pihak yang berutang dalam posisi terdesak, sehingga hal yang seperti ini merupakan perbuatan yang melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Ketentuan normatif perihal eksekusi jaminan dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah saat ini dinaungi oleh lembaga Hak Tanggungan. Dalam hal jaminannya berupa tanah, maka penjaminannya dalam bentuk hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Berdasarkan Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitor cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dipertegas dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b bahwa pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan melalui *parate* eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT. Selain melalui *parate* eksekusi, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUHT bahwa berdasarkan kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika hal tersebut menguntungkan bagi para pihak. Adanya frasa “menguntungkan bagi para pihak” menunjukkan bahwa kepentingan antara debitor dan kreditor harus seimbang dalam penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan. Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan dilakukan dengan membuat kuasa menjual sebagai dasar pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan oleh kreditor. Penjualan objek hak tanggungan dengan menggunakan kuasa menjual tidak dilakukan serta-merta oleh kreditor. Sebelum melakukan penjualan objek hak tanggungan, kreditor terlebih dahulu melakukan

pendekatan kepada debitor dengan merundingkan solusi yang dapat diterapkan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 20 Ayat (3) UUHT penjualan objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kepada masyarakat diharapkan berhati-hati dan memahami bahwa sebaiknya kuasa untuk menjual tidak perlu digunakan, karena selain hal tersebut merupakan perjanjian simulasi yang dilarang, kuasa menjual juga sarat dengan penyalahgunaan keadaan dengan keunggulan ekonomis oleh satu pihak terhadap pihak lainnya, oleh karena itu keberadaan kuasa untuk menjual tersebut tidak efektif dan sia-sia saja bahkan dapat merugikan pihak debitor.

Dalam hubungan utang piutang dengan jaminan, pembuatan kuasa menjual dapat dilakukan apabila obyek jaminan dalam penjualannya bisa mendapatkan harga paling tinggi sehingga menguntungkan para pihak. Namun, untuk menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak maka sebaiknya jaminan untuk benda tidak bergerak menggunakan lembaga Hak Tanggungan, dengan membuat suatu Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan eksekusinya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam UUHT.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU. No. 30 Tahun 2004, LN. 2004/No.117, TLN No. 4432

_____ *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491

_____ *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997

Menteri Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Instruksi Nomor 14 Tahun 1982

2. Buku

- Boediarto, Ali. *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*. Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000
- Chomzah, Ali Ahmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002.
- H, Poesoko. *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Ed.4. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2010.
- Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata Untuk Mahasiswa Dan Praktisi*. Bandung: CV Mandar Maju, 2005.
- Serikat Putra Jaya, Nyoman. *Politik Hukum*. Semarang: Universitas Diponegoro Press, 2014.
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001
- Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Intermasa, 1995.
- Syahrum dan Salim. *Meodologi Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Cipta Pustaka Media, 2013.
- Tresna, R. *Komentor HIR*. Jakarta: Pradanya Paramita, 1993.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

3. Artikel/Makalah

- Hanavia, Evie dan Widodo T. Novianto. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan." *Repertorium*, Vol. 4, No. 1, (Juli, 2017). Hlm. 26
- J., Bukit, Warka, M. dan Nasution, K. "Eksistensi Asas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia", *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*. (Agustus, 2018) hlm.48
- L., Walidani dan Adjie, H. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik

Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)”. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2), 117-130. (2018). Hlm. 48
Wiryomartani, Winanto. “Kajian Hukum Dalam Praktek”. Makalah disampaikan pada Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya. (29 Januari 2009), hlm.47

5. Putusan

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 3176/K/1988

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 3337 K/Pdt/1991

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 1416K/PDT/2020

Pengadilan Tinggi Mataram, Putusan No. 116/PDT/2019/PT.Mtr

Pengadilan Negeri Mataram, Putusan No. 179/Pdt.G/2018/PN

