

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Buku III KUH Perdata menganut azas “kebebasan berkontrak” dalam hal membuat perjanjian, artinya bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketentuan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Azas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Suatu perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedang pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.¹

Perikatan ialah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan dimana di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban”²

Dari definisi Subekti dan J, Satrio di atas, perikatan tersebut mengandung 2 segi yakni segi aktif (hak) dan segi pasif (kewajiban) dalam lapangan hukum

¹ R. Subekti, 1996, Hukum Perjanjian, PT.Intermasa, Jakarta 1996, Hukum Perjanjian, PT.Intermasa, Jakarta, hlm.29

² J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm.1

kekayaan. Dalam segi pasif (kewajiban) terdapat dua unsur, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* (bahasa Jerman) menurut arti yang sebenarnya adalah suatu hutang.

Di dalam hukum perdata diatur mengenai perikatan sebagaimana yang dirumuskan Pasal 1233 KUH Perdata sebagai berikut :

"Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang"

Dari rumusan Pasal 1233 KUH Perdata di atas dapat diketahui bahwa perjanjian dan undang-undang merupakan sumber perikatan. Ketentuan ini lebih lanjut diperjelas dalam Pasal 1352 KUH Perdata sebagai berikut :

"Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang"

Salah satu jenis perikatan yang dilahirkan dari perjanjian adalah pinjam meminjam sebagaimana yang ditentukan Pasal 1754 KUH Perdata sebagai berikut :

Perjanjian pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu "memberikan" kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat pihak yang belakangan ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Pengertian Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang

terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.³

Dari bunyi ketentuan Pasal 1754 dan pendapat R. Subekti tersebut diatas nampak ada perbedaan antara pinjam pakai dengan pinjam meminjam. Dalam pinjam pakai barang yang dipinjam tidak habis karena pemakaian, sedangkan dalam pinjam meminjam, barang yang dipakai itu habis karena pemakaian. Dalam pinjam pakai pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik atas barang yang dipinjamkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1741 KUH Perdata lain dengan pinjam meminjam, maka dalam perjanjian pinjam meminjam barang yang dipinjam menjadi miliknya orang yang meminjamkan. Baik dalam pinjam pakai maupun dalam pinjam meminjam orang yang meminjam mempunyai kewajiban untuk mengembalikan benda/ barang yang dipinjam itu.

Dalam perjanjian pinjam meminjam, si peminjam diberikan kebebasan untuk menghabiskan barang apa yang dipinjam, maka sudah selayaknya ia sebagai pemilik dari barang yang itu dan juga memiliki resiko atas barang tersebut dalam halnya pinjam uang, kemerosotan nilai uang. Dalam perjanjian pinjam meminjam uang, dalam ketentuan Pasal 1765 KUH Perdata diperbolehkan memperjanjikan bunga. Dan halnya apabila dalam perjanjian pinjam meminjam uang tanpa bunga, pembayaran bunga yang tidak telah diperjanjikan tidak ada kewajiban si debitur/berhutang untuk membayar bunga.

³ R. Subekti, 1992, Aneka Perjanjian, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung,hlm.125

Dalam masyarakat banyak terjadi pinjam meminjam barang yang para pihak sudah menentukan batas waktu pelunasan hutang, namun ternyata debitur/si berutang tidak dapat membayar hutang sebagaimana yang diperjanjikan dengan bermacam-macam alasan, yang antara lain dagangannya tidak laku, perubahan nilai uang rupiah tidak menentu. Keadaan debitur yang tidak dapat melunasi hutangnya bukan karena faktor *overmacht*, maka debitur dapat dinyatakan wanprestasi.

Setiap perikatan selalu ada suatu prestasi yang harus terpenuhi yang merupakan hakekat dari perikatan itu sendiri. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga yaitu memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi menurut J.Satrio berupa :debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi; debitur terlambat berprestasi⁴. Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.

Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat

⁴ J. Satrio,1993,Op.Cit,hlm.122

pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdota. Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih dilakukan di dalam praktek. Tindakan hukum semacam ini bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

Legalisasi merupakan pengesahan akta di bawah tangan yang diperuntukan untuk akta di bawah tangan yang belum ditanda tangani dan penanda tanganan surat tersebut dilakukan di hadapan notaris setelah isi surat tersebut dijelaskan kepada para pihak yang melakukan perjanjian.

Mengenai tata cara legalisasi, telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1874 a KUH perdata yakni:

- a. Penanda tangan akta dikenal atau diperkenalkan kepada notaris. Pada akta di bawah tangan yang dilegalisasi mesti tercantum penjelasan notaris bahwa para pihak yang menandatangani akta dikenal atau diperkenalkan kepadanya. Kelalaian mencantumkan pernyataan itu mengakibatkan legalisasi tidak sah.
- b. Isi akta telah dijelaskan kepada penanda tangan. Sebelum para pihak menandatangani, notaris terlebih dahulu membacakan isi akta, dan tindakan itu mesti ditegaskan dalam akta bahwa isinya telah dijelaskan kepada para penanda tangan.
- c. Penandatanganan dilakukan di hadapan notaris atau pejabat yang bersangkutan. Penandatanganan para pihak atas akta di bawah tangan dilakukan di hadapan notaris atau pejabat tersebut. Hal itu mesti dijelaskan dalam akta dan jika tidak, menyebabkan legalisasi cacat formil⁵

B. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan dan kedudukan akta kuasa menjual yang berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak?
2. Bagaimana problematika hukum pelaksanaan dan kedudukan akta kuasa menjual yang berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak?

⁵ M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 598

3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan dan kedudukan akta kuasa menjual yang berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan problematika hukum pelaksanaan dan kedudukan akta kuasa menjual yang berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak.

D. Manfaat Penelitian

Proposal penelitian ini, apabila berhasil menjadi tesis diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya

2. Manfaat Praktis

Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pelaksanaan pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual untuk akta pengakuan hutang sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan pemberi kuasa sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan Umum Pemberian Hak Tanggungan

Dalam pustaka Hukum Indonesia, selain pemakaian istilah "perjanjian" sering dijumpai pemakaian istilah lain seperti "persetujuan" dan "kontrak". KUH Perdata Indonesia terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio tidak membedakan pengertian dari istilah "persetujuan" dan "kontrak". Namun demikian Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian membedakan istilah "kontrak" dengan "persetujuan". Menurut beliau istilah "perjanjian dan "persetujuan" mempunyai arti yang sama, sedangkan "kontrak" adalah persetujuan atau perjanjian yang tertulis.⁶

Pembentuk Undang-undang dalam Pasal 1313 KUH Perdata memberikan suatu definisi mengenai perjanjian, dengan mengatakan bahwa : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Selanjutnya Sri Soedewi Masehoen Sofwan berpendapat bahwa Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap, juga terlalu luas. Yang dikatakan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan yang termasuk kata

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, Intermasa, Jakarta, 1996, halaman 13

"perbuatan" juga tindakan-tindakan, seperti "*zaakwarneming*", *onrechtmatige daad*" atau perbuatan yang melawan hukum dan sebagainya, yang menimbulkan perlawanan-perlawanan, kecuali jikalau kata tadi diartikan sebagai "perbuatan hukum" (*rechthandeling*)⁷

Menurut Yahya Harahap, perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁸

Terhadap pengertian tersebut para sarjana atau ahli hukum perdata berpendapat bahwa definisi atau pengertian perjanjian seperti diatas kurang lengkap, terlalu luas bahkan dikatakan mengandung banyak kelemahan.

Terhadap kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata, J. Satrio berpendapat sebagai berikut:

- a. Kata "perbuatan " dalam Pasal 1313 KUH Perdata lebih tepat kalau diganti dengan kata "perbuatan/tindakan hukum". Keuntungan digunakan istilah "tindakan hukum" tidak hanya untuk menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya sepakat, yang merupakan ciri daripada perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatige daad* dan *zaakwaarneming*.
- b. Apabila kita perhatikan kata-kata "dengan mana satu orang atau lebih", maka

⁷ Sri Soedewi Masjhoeoen Sofwa, *Hukum Perdata, Hukum Perlawanan Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Masa, Yogyakarta, 1990, halaman 1.

⁸ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1988, halaman 21.

setiap orang yang membaca kalimat tersebut akan membayangkan adanya satu orang atau lebih yang terikat kepada satu orang atau lebih lainnya. Jadi kesan yang timbul disatu pihak ada hak dan di lain pihak ada hak maupun kewajiban. Yang demikian itu hanya cocok untuk perjanjian yang sepihak, sebab di dalam perjanjian yang timbal balik pada kedua belah pihak ada hak maupun kewajiban. Jadi perumusan undang-undang disini terlalu sempit. Supaya meliputi pula perjanjian timbal balik maka sebaiknya ditambahkan "atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri."⁹

Terlepas bahwa suatu kesepakatan yang memenuhi syarat suatu perjanjian dituangkan dalam suatu tulisan atau tidak, tindakan tersebut tetap merupakan suatu perjanjian. Hal ini juga sesuai dengan asas konsensualitas yang dianut oleh hukum perdata kita, dimana suatu perjanjian sudah memiliki kekuatan mengikat dengan adanya kata sepakat dan memenuhi syarat sah lainnya tanpa adanya kewajiban harus dituangkan dalam suatu bentuk tertulis, penguraian lebih lengkap tentang asas konsensualitas akan penulis uraikan dalam uraian selanjutnya.

Wirjono Prodjodikoro, mengartikan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰

⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahri dari Perjanjian, Buku II, Citra Aditya Bakti*, Bandung, 1993, halaman. 24.

¹⁰ Ahmad Qirom, S. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberti, Yogyakarta, 1995, haaman 11.

Selanjutnya menurut Subekti bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹

Berdasarkan pendapat para sarjana di atas, kiranya dapat ditarik kesimpulan secara garis besar bahwa pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih, dimana satu pihak ada hak dan dipihak lain ada kewajiban yang masing-masing ada hak dan kewajiban secara timbal balik.

Adapun bentuk-bentuk perjanjian yang menuntut adanya suatu bentuk tertulis bahkan harus dilakukan di depan dan atau oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu, hal tersebut merupakan suatu pengecualian pada beberapa bentuk perjanjian yang memiliki syarat formal tertentu, bukan menyangkut perjanjian secara umumnya.

Undang-undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut “ Hak tanggungan” sebagai berikut (Pasal 1 ayat (1) UUHT).

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

¹¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1992, halaman 58.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak tanggungan yang termuat didalam definisi tersebut, unsure-unsur pokok itu adalah :

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan Dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ini, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan hypotik dan creditverband, seperti yang ditegaskan dalam UUHT Pasal 29, yaitu :

“Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai creditverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908 542 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II KUHPerdara Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan Dengan tanah tidak berlaku lagi”.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa ketentuan mengenai *crediverband* dan ketentuan mengenai hipotik yang tersebut dalam buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak Tanggungan pada hak atas tanah

beserta benda-benda yang berkaitan Dengan tanah tidak berlaku lagi, Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sekarang lembaga hak jaminan masih tetap berlaku sepanjang obyeknya bukan tanah. Sehubungan dengan itu maka selanjutnya Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dan Dengan demikian tuntaslah sudah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.

2. Tinjauan Tentang Perjanjian Hutang Piutang

Pengaturan masalah pinjam meminjam ini masih tersebar di dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pengaturannya diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan sebagai berikut :

Pasal 1754 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut :

Pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat pihak belakangan ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui kriteria perjanjian pinjam meminjam adalah sebagai berikut :

- a. Obyek Perjanjian, pinjam meminjam boleh berupa barang yang menghabiskan karena pemakaian, dan pengembalian barang boleh dikembalikan dengan barang sejenis.
- b. Atas pemakaian barang atau uang dalam perjanjian pinjam meminjam si peminjam diwajibkan membayar kontra prestasi.

- c. Barang atau uang yang dipinjam pada perjanjian pinjam meminjam menjadi milik si peminjam terhitung sejak diserahkan uang tersebut.
- d. Resiko musnahnya barang atau uang, sepenuhnya menjadi beban si peminjam .

Obyek dari perikatan adalah prestasi, Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan wujud dari prestasi adalah sebagai berikut :

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."

Seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia telah lalai dalam melaksanakan pemenuhan prestasi yang menjadi kewajibannya atas perikatan yang telah dibuatnya.

Pasal 1238 KUH Perdata menjelaskan keadaan lalai debitur sebagai berikut:

"Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Dalam hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal ini bisa disebabkan karena debitur memang tidak mau berprestasi atau juga bisa disebabkan karena memang debitur objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi. Pada peristiwa yang kedua memang debitur tidak bisa lagi berprestasi sekalipun ia mau.

- a. Debitur keliru berprestasi

Di sini debitur memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditur lain daripada yang diperjanjikan.

b. Debitur terlambat berprestasi

Di sini debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Debitur digolongkan dalam kelompok terlambat berprestasi kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditur Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau moral.¹⁴

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya. Hal-hal itu adalah sebagai berikut;

a. Kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum yang seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu. Hal ini termaktub dalam pasal 1236 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut :

"Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya."

b. Sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Hal ini dinyatakan dalam pasal 1237 KUH Perdata yang menyebutkan sebagai berikut;

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1993, hal. 133.

"Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.

Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya."

- c. Apabila perjanjian itu adalah perjanjian timbal balik, maka kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi. Tetapi kesemuanya itu tidak mengurangi hak dari kreditur untuk tetap menuntut pemenuhan prestasi si debitur.

3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Akta Kuasa

Pasal 1792 memberikan batasan tentang pemberian kuasa, yaitu:

"pemberian kuasa adalah suatu perjanjian Dengan mana seorang untuk atas memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Dari Pengertian pemberian kuasa tersebut maka dapat disimpulkan bahwa aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut diatas bahwa pemberian kuasa harus berupa "menyelenggarakan suatu urusan", dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu.

Aspek lainnya dari batasan pemberian kuasa diatas yaitu implisit adanya suatu perbuatan perwakilan, hal ini dicirikan dari kalimat untuk atas namanya.....", yang berarti adanya seseorang yang mewakili orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.

Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari pemberi kuasa hanya dalam hubungan intern antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dimana penerima kuasa tidak berhak mewakili pemberi kuasa untuk melakukan hubungan Dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa ini tidak melahirkan suatu perwakilan. Akan tetapi dari batasan Pasal 1792 KUHPerdara dapat dilihat bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau Dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili pemberian kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Pasal 1793 KUHPerdara menyebutkan :

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun Dengan tulisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa”.

Dari bunyi pasal tersebut maka dapat diambil kesimpulan antara lain bahwa:

- a. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta, seperti akta Notaris, atau akta yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang, akta yang dibuat oleh pejabat,, dan sebagainya, juga dapat diberikan Dengan surat dibawah tangan, surat biasa, dan dapat juga diberikan secara lisan.
- b. Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, seperti apa yang disebut dalam Pasal 1793 ayat (2) KUHPerdara sebagai berikut :

“Penerimaan kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa”

Artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari si kuasa. Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya dengan adanya kata sepakat (consensus) sudah melahirkan suatu perjanjian pemberian kuasa yang mengikat para pihak yang bersangkutan. Pemberian kuasa bukan hanya lahir dari suatu perjanjian, tetapi juga ada pemberian kuasa yang lahir karena undang-undang, artinya untuk perbuatan-perbuatan tertentu tanpa dinyatakan sebagai suatu pemberian kuasa telah terjadi pemberian kuasa karena undang-undang telah menentukan demikian. Pemberian kuasa seperti ini dapat dilihat dari orang tua atau wali yang mewakili anak yang belum dewasa atau seorang direksi yang mewakili perseroannya.

Dalam Pasal 1795 KUHPerdata, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa :

1. Surat Kuasa Umum

2. Surat Kuasa Khusus

ad. 1. Surat Kuasa Umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan. Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerdara, perlu kiranya mendapat perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerdara.

Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda.

Walaupun perkataan “umum” dalam Pasal 1793 KUHPerdara mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (*hoogat persoonlijk*), seperti misalnya pembuatan surat wasiat.

ad. 2. Surat Kuasa Khusus

Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih; Karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, misal : Untuk mengalihkan hak barang bergerak/tidak bergerak, meletakkan Hipotek, melakukan suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa untuk

menyelesaikan/membela suatu perkara dimuka Pengadilan, menurut Pasal 123 H.I.R, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis.¹⁵

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Di dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Orang yang bertindak sebagai penerima kuasa berkewajiban melaksanakan tugasnya Dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh penerima kuasa, antara lain :

¹⁵ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1992, Hal. 4

- Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna.
- Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya.
- Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan.
- Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi

Pasal 1803 KUHPerdara menegaskan bahwa :

Sikuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya :

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaannya untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;
2. jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutanseorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.

Sesuai dengan ketentuan pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa penerima kuasa bertanggungjawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :

- a. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dan pemberi kuasa.

- b. Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
- Kuasa wajib membayar uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan sendiri.

Pasal 1811 KUHPerdata memebrikan batasan tentang tanggungjawab pemeriksa kuasa, yaitu :

Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan yang merupakan urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka adalah bertanggungjawab untuk seluruhnya terhadap si kuasa mengenai segala akibat dari pemberi kuasa itu”.

Dari pasal tersebut diatur mengenai pemberian kuasa terhadap seorang penerima kuasa dimana pemberi kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing pemberi kuasa bertanggungjawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut.

Kewajiban pemberi kuasa tersebut diatas bersifat umum, tapi dalam hal ini Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menentukan bahwa pemberi kuasa terikat dengan janji-janji yang telah ditentukan secara tetap dan bersifat khusus ataupun dapat ditentukan janji lainnya yang tidak bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan-peraturan yang masih berlaku.

Pasal 1813 KUHPerdara mengatur berakhirnya pemberian kuasa yang terdiri dari :

a. Karena pencabutan oleh pemberi kuasa

Pencabutan secara sepihak oleh pemberi kuasa dapat berupa :

- 1) Dilakukan secara tegas oleh pemberi kuasa.
- 2) Dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan-tindakan pemberi kuasa, misalnya mengangkat kuasa.

Pemberi kuasa dapat saja mencabut wewenang kuasa setiap saat menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa yang telah dicabut.

b. Penerima kuasa melepaskan kuasa yang diterimanya atas kehendak sendiri.

Pelepasan kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa dapat dilakukan Dengan cara memberitahukan kehendak tersebut kepada pemberi kuasa Dengan syarat, antara lain :

- a. Pelepasan kuasa tidak boleh dilakukan pada waktu yang tidak layak, misalnya pada waktu atau kejadian yang dapat merugikan pemberi kuasa.
- b. Pelepasan dapat juga dilakukan oleh penerima kuasa, walaupun hal ini dapat menimbulkan kerugian pada pemberi kuasa, apabila ternyata si penerima kuasa akan mengalami kerugian, apabila perjanjian kuasa tersebut diteruskan.
- c. Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa karena meninggalnya salah satu pihak.

Pasal 1819 KUHPerdara menyebutkan :

“Jika si kuasa meninggal, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan Sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa; atas ancaman mengganti Biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu”.

Sesuai dengan isi Pasal 1819 KUHPerdara, para ahli waris si penerima kuasa harus secepatnya memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa. bila para ahli waris penerima kuasa lalai atau tidak melakukannya, maka mereka harus menanggung kerugian yang terjadi pada pemberi kuasa.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksud untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.¹⁶ Pada hakekatnya penelitian ini timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian

¹⁶ Soerjono Soekanto, 1997, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta

mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala tersebut.¹⁷

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa dan memahami untuk mendapat hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

F.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode pendekatan secara yuridis sosiologis. Dipilihnya penelitian kualitatif ini didasarkan pada alasan bahwa ; (1) Hukum dalam penelitian ini diartikan sebagai makna-makna simbolik sebagaimana termanifestasi dan tersimak dalam dan dari aksi-aksi serta interaksi warga masyarakat, (2) agar dapat mengungkap dan mendapatkan makna yang mendalam dan rinci terhadap obyek penelitian dan informan.¹⁸

F.2. Spesifikasi Penelitian

¹⁷ *Ibid*, h.5

¹⁸ Sanapiah Faesal,1990. *Penelitian Kualitatif, Dasar-dasar dan Aplikasinya*, Yayasan Asih Asah Asuh (Y A3), Malang. hlm. 21-22

Dalam penulisan tesis ini, spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan kenyataan mengenai kebudayaan suatu masyarakat secara fenomenologis dan apa adanya dalam konteks satu kesatuan yang integral.

Hasil penelitian deskriptif ini kemudian dianalisa secara sistematis untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

F.3. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data sekunder dan data tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Yurisprudensi. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, seperti buku-buku, disertasi, tesis-tesis, jurnal-jurnal ilmiah dan artikel ilmiah yang terkait dengan Hukum Jaminan. Sedangkan bahan hukum tersier, berupa kamus atau ensiklopedia kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Hukum Perdata.

F.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman kepada jenis datanya. Data yang dikumpulkan

didalam penelitian ini adalah data primer, sekunder dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun data yang diperoleh dari pihak-pihak terkait.

Selain data dari pustaka, penulis juga menggunakan data yang didapat dari responden dalam penelitian ini yang menggunakan sistem pengambilan sample dengan cara purpose sampling yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Metode pengambilan sample ini berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : dilihat dari ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.¹⁸ Responden yang menjadi sumber dalam penelitian ini adalah Kreditur, Debitur dan Notaris.

F.5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu : data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹⁹

H. Sistematika Penulisan

¹⁸ Ibid,96

¹⁹ Ibid, h.119

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

- BAB I : Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.
- BAB II : Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : Akta Pengakuan Hutang, Pengertian Perjanjian, Pengertian Tentang Pemberian Hak Tanggungan, Tinjauan Tentang Perjanjian Hutang Piutang, Hak dan Kewajiban Pemberi Pinjaman, Wanprestasi dan Akibat-Akibatnya, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Akta Kuasa
- BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai Gambaran Umum tentang Problematika Legalitas Akta Pengakuan Hutang Yang Diikuti Akta Kuasa Menjual Barang Jaminan, Bagaimana Pelaksanaan dan kedudukan Akta Kuasa Jual yang terkait dengan Pengakuan Hutang, dan Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa dalam Pelaksanaan Kuasa Menjual Untuk Akta Pengakuan Hutang
- BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.