

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan yang berjalan di jaman sekarang, utang piutang sudah menjadi hal yang wajar dan normal, pinjaman uang atau kredit saat ini menjadi suatu kebutuhan di masyarakat. Setiap orang mencari kemudahan untuk meminjam uang tanpa memperdulikan bermacam resiko serta dampak yang akan terjadi di kemudian hari.<sup>1</sup>

Dengan berbagai macam penawaran pinjaman (kredit) disertai kemudahan prosedur, banyak orang tergiur untuk mengajukan kredit sehingga menimbulkan beberapa permasalahan baik bagi pemberi utang (kreditur) maupun bagi penerima utang (debitur). Unsur terpenting dari kredit (utang) adalah adanya kepercayaan dari pihak pemberi utang sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit (utang) oleh debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah keyakinan dari kreditur bahwa kredit (utang) yang diberikan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>2</sup>

Perjanjian hutang piutang, sebagai instrumen hukum yang umum digunakan dalam transaksi keuangan, menciptakan keterkaitan antara

---

<sup>11</sup> Noor Saptanti, M. Jamal Wiwoho, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Hutang Berdasarkan Putusan Pengadilan, *Jurnal Repertorium*, Edisi 3, Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2020. hal. 43

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Perjanjian*" (Bandung: Alumni, 2009), hal. 120-125.

pemberi hutang dan penerima hutang. Salah satu elemen yang seringkali menjadi fokus dalam perjanjian ini adalah pemberian kuasa jual sebagai jaminan atas pelunasan hutang. Hal ini menandakan tingkat kepercayaan yang diberikan pemberi hutang kepada penerima kuasa jual terkait aset atau properti tertentu. Namun, ketika situasi finansial pemberi hutang menjadi tidak stabil, risiko default atau pelanggaran kontrak menjadi faktor yang mungkin timbul. Dalam konteks inilah perlindungan hukum bagi penerima kuasa jual memainkan peran krusial. Hak dan kewajiban penerima kuasa jual harus diakui dan dilindungi dalam upaya memastikan keadilan dan keberlanjutan dalam penyelesaian sengketa.

Surat kuasa menjual atau sering juga disebut dengan istilah surat kuasa jual ini, merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu, disetiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah debitur, surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotifasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari apabila debitur wanprestasi atau macet. Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh bank dengan nasabah debitur, bank tidak lagi mempersiapkan surat kuasa jual, karena telah ada lembaga Hak Tanggungan, akan tetapi surat kuasa jual tetap ada disetiap pengikatan kredit, dengan alasan bank sangat membutuhkan surat kuasa jual tersebut, mengingat penggunaan lembaga hak tanggungan membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitur, bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan

praktis serta biaya yang ringan, karena lamanya proses penjualan objek jaminan dengan mempergunakan lembaga hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dilakukan dibawah tangan pada prakteknya seringkali tidak memenuhi ketentuan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal UUHT, yakni proses eksekusi yang dilakukan secara langsung terhadap objek jaminan pelunasan hutang dengan menggunakan surat kuasa jual. Berdasarkan uraian di atas menarik untuk dilakukan penelaahan mengenai penggunaan surat kuasa jual terhadap tanah objek jaminan pelunasan utang.

Pentingnya pemahaman mendalam terhadap mekanisme penyelesaian sengketa juga tak dapat diabaikan. Adakalanya, konflik muncul terkait dengan pemberian kuasa jual, dan oleh karena itu, penerima kuasa jual perlu memahami opsi penyelesaian seperti mediasi, arbitrase, atau proses peradilan. Pemahaman ini akan memberikan kejelasan terhadap langkah-langkah yang dapat diambil dalam menghadapi potensi pelanggaran kontrak.

Dengan demikian suatu kredit (utang) harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya suatu perjanjian yang mengikatnya. Menurut ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1313 menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dalam arti sempit

adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan<sup>3</sup>. Menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa

“suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>4</sup>

Pengertian utang piutang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagai mana telah diatur dan ditentukan dalam Pasal 1754 KUHPerduta yang secara jelas menyebutkan bahwa “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Melihat berdasarkan pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada pemberi hutang dan penerima hutang yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang piutang adalah pemberi utang memberikan pinjaman uang kepada penerima utang dan penerima tersebut wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perdata Indonesia*,” (Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2010) hal. 290

<sup>4</sup> R Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, (Jakarta: Internusa, 2002) hal. 1

ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.<sup>5</sup>

Perubahan dalam ketentuan hukum dapat mempengaruhi hak dan tanggung jawab penerima kuasa jual, sehingga pembaruan pengetahuan terhadap kerangka hukum yang berlaku sangatlah penting. Berkaitan hal itu, sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh Khalifa Nur Maulidan termaktub dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 60/Pdt.G/2012/PN.Btl juncto Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2709 K/Pdt/2014 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 549 PK/Pdt/2016 yang mana pada pokok perkaranya penjual selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada pembeli terkait perjanjian pengikatan jual beli lunas.<sup>6</sup>

Hal tersebut merupakan konstruksi hukum yang tepat dalam menyikapi persoalan yang terjadi dan bila di telaah lebih lanjut, dapat diartikan terdapat pengabaian (*waive*) pada Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), dengan demikian, kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir dengan ditariknya kuasa tersebut oleh pemberi kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa, dengan meninggalkannya atau pengampuannya pemberi kuasa maupun penerima kuasa dimana diperjanjikan dalam klausul kuasa pengganti atau kuasa substitusi, sehingga diteruskan oleh para ahli waris atau

---

<sup>5</sup> Gatot Supramono, “*Perjanjian Utang Piutang*” (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013) hal. 9

<sup>6</sup> Khalifa Nur Maulidan, Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang, *Jurnal Officium Notarium*, ISSN: 2776-5458, 2021, hal. 20.

pengampunya. Sama halnya dengan pailitnya penerima kuasa, sehingga diteruskan oleh kuratornya.

Perjanjian pengikatan jual beli lunas sebagai perjanjian pokoknya dan perjanjian kuasa menjual sebagai perjanjian bantuannya (*accessoir*). Sehingga, pemberian kuasa tersebut diperuntukkan demi mewakili kepentingan pemberi kuasa bukan menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa. Ada prakteknya terdapat notaris yang tidak membangun atau menerapkan konstruksi hukum yang tepat, seperti terdapat dalam putusan sebagaimana penulis tuliskan di atas, yang mana pada pokoknya perkaranya terdapat perjanjian pengikatan jual beli lunas yang disertai dengan kuasa menjual dijadikan sebagai suatu perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) oleh pihak kreditor (selaku pembeli) yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitur (selaku penjual), artinya bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara kreditor dengan debitur adalah hutang piutang, namun antara mereka tidak dibuat suatu akta pengakuan hutang maupun akta lain yang dipersamakan dengan hal itu. Akta yang dibuat oleh kreditor dan debitur tersebut di hadapan notaris adalah berupa perjanjian pengikatan jual beli lunas disertai dengan kuasa menjual. Sehingga, seolah-olah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara kreditor dan debitur tersebut adalah jual beli, bukan hutang piutang.

Selanjutnya, Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Jual Berdasarkan Penjanjian Hutang Piutang melibatkan pemahaman mendalam terhadap perjanjian hutang piutang, risiko yang terkait, hak penerima kuasa jual, mekanisme penyelesaian sengketa, dan perkembangan hukum terbaru. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul adalah **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENERIMA KUASA JUAL BERDASARKAN PERJANJIAN HUTANG PIUTANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1/Pdt.G.S/2021/PN Tik)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka disusunlah rumusan masalah yang akan menjadi fokus penelitian dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penerima kuasa jual atas tanah dan bangunan yang berasal dari perjanjian hutang piutang berdasarkan peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan terkait penerima kuasa jual atas tanah dan bangunan yang berasal dari perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1/Pdt.G.S/2021/PN Tik?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan menganalisis perlindungan hukum terhadap penerima kuasa jual atas tanah dan bangunan yang berasal dari perjanjian hutang piutang berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Untuk memahami dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan terkait penerima kuasa jual atas tanah dan bangunan yang berasal dari perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1/Pdt.G.S/2021/PN Tlk?

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Pada dasarnya kegunaan dari penelitian yang diselenggarakan ini dapat membawa manfaat, baik bagi pribadi, kepentingan praktisi maupun akademisi, yaitu sebagai berikut:

#### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep kajian yang dapat memberikan andil bagi peningkatan pengetahuan dalam disiplin Ilmu Hukum khususnya dalam Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Jual Berdasarkan Penjanjian Hutang Putang.



#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

1. Penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada khalayak umum dan dapat meningkatkan pemahaman dan pengetahuan kepada masyarakat luas mengenai perlindungan hukum terhadap potensi penyalahgunaan atau pelanggaran hak-hak penerima kuasa jual.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi aparat penegak hukum untuk memberikan kepastian hukum mengenai kuasa jual yang diberikan dalam perjanjian hutang piutang., pihak-pihak yang berperkara, instansi terkait baik dari aparat penegak hukum yaitu polisi, jaksa, hakim maupun lembaga Majelis Pengawas Daerah, Wilayah, Pusat dan Ikatan Notaris Indonesia untuk bertindak lebih profesional di bidangnya masing-masing.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Berikut ini akan disampaikan secara garis besar sistematika penelitian ini yang terdiri dari 5 (lima) bab.

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab Pendahuluan ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi landasan teori yang mencakup teori perlindungan hukum, teori keadilan, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, pengertian utang piutang serta landasan konseptual yang mencakup perlindungan hukum, surat kuasa jual dan hak tanggungan.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi metode penelitian, jenis penelitian, jenis data, pendekatan penelitian, teknik pengumpulan data, jenis pendekatan dan analisis data.

## **BAB IV ANALISIS**

Bab ini berisi analisis terhadap perumusan masalah berupa kajian Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Jual atas tanah dan bangunan yang berasal dari Perjanjian Hutang Piutang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan terkait Penerima Kuasa Jual atas tanah dan bangunan yang berasal dari Perjanjian Hutang Piutang berdasarkan putusan Nomor 1/PDT.G.S/2021/PN TLK

## **BAB V PENUTUP**

Bab ini adalah bab penutup yang merupakan kesimpulan dan saran terhadap permasalahan yang diteliti.