

KEABSAHAN AKTA PENGAKUAN HUTANG YANG DIBUAT NOTARIS YANG MEMUAT DUA PERBUATAN HUKUM (ANALISIS PUTUSAN MA NOMOR 2349 K/Pdt.G/2020)

MERCY MONICA YOLANDA

Magister Kenotariatan Universitas Andalas
mercymonica10@gmail.com

Abstract: *This research aims to analyze Supreme Court Decision Number 2349 K/Pdt.G/2020 regarding the validity of a notarial deed containing two legal acts in it. This research includes normative juridical research, which will discuss the validity of a deed of acknowledgment of debt made by a notary that contains two legal acts in one deed with an analytical study of Supreme Court Decision Number 2349 K/Pdt.G/2020. The results of the research show that, a Deed of Acknowledgment of Debt accompanied by a Deed of Power of Attorney to Sell as collateral will not have legal certainty. The argument is that the Power of Sale Deed made as collateral has a defect of will, because the debtor does not have the will to sell the land or building used as collateral through the debt acknowledgment deed and the Power of Sale Deed is a type of "absolute power of attorney" which is clearly prohibited and is a legal smuggling because it is contrary to the Minister of Home Affairs Instruction Number 14 of 1982 Jo. No. 12 of 1984 on the Prohibition of the Use of Absolute Power of Attorney as a Transfer of Land Rights and is also not justified as in the jurisprudence of the Supreme Court, namely MARI Decision No. 3176 K/Pdt/1994: 3176 K/Pdt/1998, MARI Decision No : 1991.K/Pdt/1994 and MARI Decision No. 199 k/tun/2000: 199 K/TUN/2000.*

Keywords: *Notary, Authentic Deed, Deed of Acknowledgment of Debt*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2349 K/Pdt.G/2020 terkait keabsahan suatu akta notaris yang memuat dua perbuatan hukum di dalamnya. Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif, yang akan membahas keabsahan suatu akta pengakuan hutang yang dibuat notaris yang memuat dua perbuatan hukum dalam satu akta dengan kajian analitik terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2349 K/Pdt.G/2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Akta Pengakuan Hutang yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual sebagai jaminan tidak akan memiliki kepastian hukum. Argumentasinya, Akta Kuasa Menjual yang dibuat sebagai jaminan itu mengalami cacat kehendak, karena pihak debitur tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan melalui akta pengakuan hutang tersebut dan Akta Kuasa Menjual termasuk jenis "kuasa mutlak" yang jelas telah dilarang dan merupakan penyelundupan hukum karena bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan juga tidak dibenarkan sebagaimana dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MARI No : 3176 K/Pdt/1998, Putusan MARI No : 1991.K/Pdt/1994 dan Putusan MARI No : 199 K/TUN/2000.

Kata Kunci: Notaris, Akta Otentik, Akta Pengakuan Hutang

A.Pendahuluan

Saat ini dalam kehidupan bermasyarakat telah mengalami perkembangan yang cukup pesat dan dengan perkembangan yang semakin maju tersebut, jasa dari notaris semakin dibutuhkan. Hal ini terutama terkait dengan adanya keinginan dari masyarakat untuk menyatakan kehendak dengan alat bukti yang otentik. Akta Otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara pada hakikatnya memuat kebenaran formal dan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh, mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, memerlukan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik, perkembangan tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat regional, nasional, maupun global. Melalui akta otentik ditentukan secara

jelas hak dan kewajiban para pihak dan menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari.

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum kepada masyarakat yang membutuhkan (Komar Andasmita, 1983). Bantuan hukum yang dapat diberikan dari seorang notaris adalah dalam bentuk membuat akta otentik ataupun kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P).

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus hati-hati dan teliti dalam membuat akta, supaya akta yang dibuatnya tidak cacat hukum karena harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat umum dan juga supaya tidak merugikan orang lain. Dalam menjalankan tugas jabatannya membuat akta otentik, tentunya Notaris tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan baik yang disengaja atau tidak disengaja (Habib Adjie, 2017). Hal ini memerlukan pertanggungjawaban hukum (Try Widiyono, 2008) atas perbuatan tersebut yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat selaku Penghadap atau pihak ketiga. Kerugian yang dialami tersebut dapat mengakibatkan terjadinya tuntutan (Sudikno Mertokusumo, 2013) pidana atau gugatan perdata yang melibatkan Notaris. Dalam prakteknya, tidak sedikit Notaris yang mengalami masalah sehubungan dengan akta yang telah dibuatnya dibatalkan oleh putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai akibat ditemukannya cacat yuridis. Salah satu contoh adalah akta pengakuan hutang yang tidak dapat dieksekusi, apabila Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa untuk menjual yang dibuat para pihak di hadapan notaris tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini disebabkan karena ada akta pengakuan hutang tersebut memuat dua perbuatan hukum, yaitu selain memuat pengakuan hutang itu sendiri tetapi juga memuat pemberi kuasa untuk mengalihkan atau menjual sebidang tanah yang merupakan jaminan untuk pelunasan hutang.

Keadaan demikian didapati pada kasus perdata berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2349 K/Pdt.G/2020, yang mana dalam kasus tersebut Penggugat dan Tergugat I telah menghadap Notaris (Tergugat III) untuk membuat akta “Pengakuan hutang dan pemberi kuasa menjual tanah”. Penggugat (debitur) yang telah berutang kepada Tergugat (kreditur), menyerahkan jaminan kepada kreditur berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya milik debitur dengan perjanjian hutang akan dibayar selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya surat pengakuan hutang. Apabila pembayaran hutang telah melewati jangka waktu yang disepakati, maka debitur sepakat untuk melaksanakan kuasa menjual yang akan dibuat dan merupakan satu kesatuan dengan surat pengakuan hutang. Untuk itu, selain surat kesepakatan hutang, juga dibuat akta kuasa menjual dari debitur sebagai pemberi kuasa menjual kepada kreditur sebagai Penerima kuasa. Pada bulan keempat setelah ditandatanganinya surat kesepakatan hutang, debitur datang menemui kreditur untuk membayar hutangnya tetapi ditolak oleh kreditur dengan alasan telah lewat waktu sesuai kesepakatan dalam surat pengakuan hutang. Kemudian debitur mengetahui bahwa kreditur telah mengalihkan jaminan hutang tersebut kepada istri dari kreditur melalui jual beli. Selanjutnya istri kreditur (Tergugat II) mengajukan permohonan balik nama sertifikat Hak Milik Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (Tergugat IV) dan Tergugat IV kemudian menerbitkan balik nama sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat II.

Melihat kasus tersebut, Pengadilan menilai akta notaris itu mengandung cacat yuridis karena memuat dua perbuatan hukum dalam satu akta yaitu perbuatan hukum mengenai pengakuan hutang salah satu pihak dan perbuatan hukum adanya kuasa untuk menjual sebidang tanah. Hal tersebut, merugikan pihak kreditur karena akta notaris yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum agar hutangnya dapat dilunasi oleh debitur, tetapi akta tersebut ternyata mengandung cacat yuridis, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk menuntut pengembalian hutang kepada kreditur di muka pengadilan. Oleh karena itu, bagaimana keabsahan suatu akta pengakuan hutang yang dibuat notaris yang memuat dua

perbuatan hukum dalam satu akta, suatu analisis atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 2349 K/Pdt.G/2020”.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian yuridis normatif. Terkait dengan persoalan yang telah dikemukakan di atas, penelitian ini akan membahas keabsahan suatu akta pengakuan hutang yang dibuat notaris yang memuat dua perbuatan hukum dalam satu akta dengan kajian analitik terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2349 K/Pdt.G/2020.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kasus Posisi

Penggugat vs Para Tergugat I – IV, yang mana Tergugat I dan Tergugat adalah suami istri, sedangkan Tergugat III dalam kapasitas sebagai Notaris. Tergugat IV Kantor Badan Pertanahan Nasional. Penggugat sebelumnya telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah) dengan bunga 20 % (dua puluh persen). Pada tanggal 14 Maret 2018, Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian hutang yang dituangkan dalam surat pengakuan hutang dengan jaminan. Dalam surat pengakuan hutang tersebut diatur hal-hal sebagai berikut : (1) Penggugat mengakui telah berutang kepada Tergugat I sebesar Rp 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah); (2) Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat yang bersertifikat Hak Milik; (3) Penggugat akan membayar hutang kepada Tergugat I selambat-lambatnya (tiga) bulan sejak ditandatanganinya surat pengakuan hutang dan (4) Apabila pembayaran hutang telah melewati jangka waktu yang disepakati, maka Penggugat sepakat untuk melaksanakan kuasa menjual yang akan dibuat dan merupakan satu kesatuan dengan surat pengakuan hutang.

Sehubungan dengan poin nomor 4 dari surat pengakuan hutang tersebut, maka selain surat kesepakatan hutang, juga dibuat akta kuasa menjual dari Penggugat I sebagai pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I sebagai Penerima kuasa menjual dihadapan Notaris (Tergugat III) tertanggal 14 Maret 2018. Pada bulan keempat setelah ditandatanganinya surat kesepakatan hutang, Penggugat datang menemui Tergugat I untuk membayar hutangnya tetapi ditolak oleh Tergugat dengan alasan telah lewat waktu sesuai kesepakatan dalam surat pengakuan hutang.

Pada tahun 2019, Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I telah mengalihkan jaminan hutang tersebut kepada Tergugat II yang merupakan istri dari Tergugat I melalui jual beli dengan harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II telah mengajukan permohonan balik nama sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat IV. Tergugat IV kemudian menerbitkan balik nama sertifikat Hak Milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat II. Penggugat merasa keberatan dengan perbuatan Tergugat I menjual jaminan hutang kepada Tergugat II karena tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat dan juga harga jual jaminan utang yang tidak sesuai harga NJOP yang ditaksir ± Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan perbuatan Tergugat I mengalihkan jaminan hutang kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.

Penggugat kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Hakim Mahkamah Agung dalam Amar Putusan MARI No. 2349/PDT/2020 menyatakan: (1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; (2) Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp.145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan tanah beserta bangunan di atasnya yang ber Sertifikat Hak Milik menjadi jaminan hutang tersebut; (3) Perbuatan Tergugat I yang menguasai jaminan hutang dan kemudian mengalihkannya kepada Tergugat II dan selanjutnya perbuatan Tergugat II yang mendaftarkan balik nama sertifikat atas namanya dan perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan balik nama sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat II serta perbuatan Tergugat III yang membuat akta kuasa menjual adalah perbuatan melawan hukum; (4) peralihan sertifikat Hak Milik melalui jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah batal dan tidak sah, sehingga sertifikat yang diterbitkan tidak mempunyai kekuatan hukum; (5) segala

surat/dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Para Tergugat tersebut tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah dan bangunan yang menjadi jaminan hutang; (6) menghukum Tergugat II atau siapapun yang menguasai tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak Milik dimaksud untuk mengosongkan lalu menyerahkan kepada Tergugat I dalam kedudukannya sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya; (7) menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik dimaksud kepada Penggugat seketika setelah Penggugat membayar lunas hutangnya kepada Tergugat I.

Adapun yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim: (1) dalil gugatan Penggugat telah mengakui hutangnya kepada Tergugat I dan hutang tersebut sampai akhir masa perjanjian belum dilunasi/dibayar oleh Pembanding semula Penggugat, sehingga Penggugat dapat dikatakan telah wanprestasi atas perjanjiannya untuk membayar hutangnya dengan jaminan hak milik atas tanah. Namun menurut putusan Mahkamah Agung nomor 187 K/Sip/1956 yang isinya menyatakan bahwa menurut hukum Adat di seluruh Indonesia hak menebus gadai tanah tidak mungkin lenyap melalui lembaga lampau waktu atau kedaluarsa. (2) Menurut Pasal 1404 KUH Perdata mengatur tentang upaya hukum konsinyasi yang dapat dilakukan bagi Pembanding semula Penggugat namun oleh karena sifatnya adalah pilihan dan tidak wajib serta karena adanya perbuatan melawan hukum dari Para Terbanding semula Para Tergugat maka upaya hukum yang dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan. (3) Tindakan Terbanding I semula Tergugat I yang menjual tanah jaminan hutang dan rumah yang ada di atasnya dari Pembanding semula Penggugat berdasarkan akta kuasa menjual kepada Terbanding II semula Tergugat II adalah tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari Pembanding semula Penggugat terutama mengenai harga tanah dan rumah yang ada di atasnya walaupun sudah ada akta kuasa menjual, karena harganya tidak sesuai dengan harga NJOP, disamping itu jual beli tersebut dilakukan antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II yang nota bene adalah istri dari Terbanding I semula Tergugat I. Hal tersebut tidak dibenarkan atau bertentangan dengan ketentuan Pasal 1467 KUHPerdata yang menyatakan antara suami istri dilarang adanya jual beli kecuali antara Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II ada perjanjian pemisahan harta kekayaan. (4) Selanjutnya, Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan juga menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan adalah harta bersama sehingga tidak dimungkinkan terjadi jual beli antara suami dengan istri, maka jual beli tanah jaminan beserta rumah tersebut adalah batal demi hukum. Hal ini selaras dengan putusan Mahkamah Agung nomor 2877 K/Pdt/1996 yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan hutang piutang dimana kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar hutangnya maka jual beli tersebut batal demi hukum.

Disamping pertimbangan di atas juga karena dengan pertimbangan bahwa Pembeli dalam hal ini Terbanding II semula Tergugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik, karena pembeliannya dilakukan dengan harga yang tidak layak sebagaimana dimaksudkan dalam kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Salah satu kriteria beritikad baik, bahwa pembelian dilakukan dengan harga yang layak (Rumusan Kamar Perdata Tahun 2016 sebagaimana SEMA nomor 4 tahun 2016). Demikian juga tindakan Terbanding II semula Tergugat II yang membaliknamakan sertifikat hak milik tanah tersebut yang didasarkan atas jual beli yang batal demi hukum, maka sertifikat yang telah diatas namakan Terbanding II semula Tergugat II mengandung cacat hukum dan oleh karena itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Perbuatan yang dilakukan Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

2.Keabsahan Akta Notaris yang Memuat Dua Perbuatan (Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Menjual)

Perjanjian hutang piutang adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lainnya atau disebut juga pihak debitur dan pihak kreditur. Pihak debitur meminjam

sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu dan akan dikembalikan kepada pihak kreditur beserta sejumlah bunga yang akan dikenakan dari jumlah peminjaman pokoknya sebagai hak keuntungan dari kreditur. Perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian hutang piutang diatur dalam undang-undang. Pasal 1131 KUHPerduta menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang/debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. Biasanya perjanjian ini tidak membutuhkan agunan atau jaminan tetapi dibuat berdasarkan asas kepercayaan antar pihak-pihak yang bersangkutan. Perjanjian utang-piutang dapat dibuat di bawah tangan maupun dapat di buat di hadapan pejabat yang berwenang.

Perjanjian utang-piutang sendiri jika tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang hanya dijamin oleh Pasal 1131 KUHPerduta dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan (Isnaeni, 2017). Hal ini karena Pasal 1131 KUHPerduta hanya bersifat sebagai jaminan umum saja. Oleh karena itu, adalah hal yang wajar jika pihak kreditur meminta kepada pihak debitur suatu jaminan bagi perjanjian hutang piutang. Namun ini akan menjadi masalah jika pihak kreditur meminta jaminan sertifikat hak atas tanah atau bangunan milik debitur dengan menandatangani akta kuasa menjual.

Akte pengakuan hutang yang disertai dengan akte kuasa menjual yang dibuat oleh debitur adalah salah satu bentuk perjanjian. Perjanjian dengan istilah *onbenoemde overeenkomst*, disebut sebagai perjanjian tidak bernama dikarenakan perjanjian-perjanjian tersebut merupakan perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerduta. Perjanjian-perjanjian tersebut muncul di dalam praktik dikarenakan hukum perjanjian yang memiliki sifat terbuka dengan dasarnya yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak (*contracts vrijheid /freedom of contract*) yang termuat di dalam Pasal 1338 KUHPerduta, pada pokoknya mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang untuk para pihak yang membuatnya.

Keberadaan asas kebebasan berkontrak *contracts vrijheid /freedom of contract* membuka peluang bagi semua pihak untuk dapat membuat perjanjian dalam bentuk, isi serta syarat-syarat yang sesuai dengan kehendak dari para pihak. Namun demikian kebebasan itu bukan berarti bebas tanpa batas, adapun yang menjadi batasannya adalah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (*wet*), kesusilaan (*moral*) dan ketertiban umum (*public order*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerduta. Apabila perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (*wet*), kesusilaan (*moral*) dan ketertiban umum (*public order*) maka dapat berakibat batal demi hukum (*null and avoid*) artinya secara hukum sejak dari awal dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta juga diwajibkan bahwa suatu perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik.

Akte perjanjian hutang yang disertai Akta kuasa menjual merupakan perjanjian *accessoir*, sedangkan yang perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang-piutang. Disebut sebagai perjanjian *accessoir* karena Akta perjanjian hutang yang disertai Akta kuasa menjual adalah sebagai perjanjian ikutan atas perjanjian hutang-piutang yang merupakan perjanjian pokoknya, yang sudah dibuat terlebih dahulu dan apabila tidak ada perjanjian utang-piutang, maka tidak mungkin dibuat Akta perjanjian hutang yang disertai Akta kuasa menjual. Adapun alasan kreditur lebih memilih diberikan jaminan dalam bentuk Akta perjanjian hutang yang disertai Akta kuasa menjual dibandingkan dengan menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, karena apabila debitur wanprestasi dan sudah tidak mampu membayar, maka kreditur dapat melakukan penjualan sendiri atas obyek jaminan hutang yang ada dengan menggunakan akta kuasa menjual tersebut tanpa memerlukan campur tangan dari debitur, disamping itu prosedurnya juga dirasa lebih sederhana dan menghemat biaya dibandingkan dengan prosedur penjaminan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Substansi atau isi dari akta kuasa menjual yang luas, sehingga dapat dinyatakan bahwa kuasa menjual telah memenuhi unsur suatu kuasa mutlak. Kuasa mutlak dilarang dibuat dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa

Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah jo. Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 saat ini sudah dicabut dan sudah tidak berlaku lagi semenjak dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan yang diundangkan pada 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014. Ketentuan mengenai pencabutan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertuang di dalam lampiran angka 80. Namun meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih dijadikan sebagai acuan dikarenakan larangan penggunaan kuasa mutlak yang ditemui dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah yang masih berlaku saat ini adalah sama dengan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982.tersebut, yaitu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Terkait akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual, Ghansham Anand dalam Beritalima.com menyatakan bahwa setiap perjanjian hutang piutang tidak bisa dibuat dengan perikatan jual-beli, jika memang ingin dijadikan jaminan maka harus dibuat dalam bentuk perjanjian jaminan dan bukan perjanjian perikatan. Setiap perjanjian hutang piutang yang disertai dengan Kuasa Menjual sebagai jaminan akan menimbulkan kecacatan yang melanggar Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Hal ini dikarenakan pihak debitur pada prinsipnya tidak ingin menjual tanah atau bangunan yang dimilikinya. Pihak debitur hanya ingin asetnya dijadikan sebagai jaminan saja dalam perjanjian utang-piutang . Dengan demikian akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual tidak memiliki kepastian hukum karena telah cacat kehendak pada waktu lahirnya perjanjian itu. J. Satrio dalam artikelnya berjudul “Catatan Hukum, Sepakat dan Permasalahannya: Perjanjian dengan Cacat dalam Kehendak”, yang dikutip dari hukum online.com menyatakan perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak adalah perjanjian yang bukan didasarkan pada kehendak sepakat yang murni tetapi diberikan karena kekeliruan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan.

Selanjutnya juga yang perlu dilihat, apakah akta perjanjian hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual tersebut dibuat berdasarkan asas itikad baik. Dalam bahasa Inggris, itikad baik disebut *good faith*. Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menyatakan suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. KUHPerdata sendiri tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dengan itikad baik, sehingga untuk dapat memahami apa yang dimaksud dengan itikad baik maka perlu dilakukan penafsiran terkait dengan pengertiannya. Asas itikad baik sebetulnya merupakan gagasan yang dipakai guna mencegah perbuatan-perbuatan yang beritikad buruk dan ketidakjujuran yang berpotensi dilakukan oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, baik dalam tahap perancangan (*pra contractual*) maupun dalam pelaksanaan suatu perjanjian (Ridwan Khairady, 2015). Pada prinsipnya asas itikad baik ini bertujuan agar pihak yang jujur/beritikad baik mendapatkan perlindungan.

Menurut Wery sebagaimana dikutip dari Wirjono Projodikoro, yang dimaksud dengan itikad baik (*goodfaith/uitvoering te goeder trouw*) yaitu suatu kondisi dimana “Masing-masing pihak harus berlaku jujur antara satu dengan yang lainnya seperti sepatutnya diantara orang-orang yang sopan dan tanpa tipu daya/akal-akalan, tipu muslihat, tidak mengganggu pihak lainnya, serta tidak berfokus pada kepentingannya sendiri saja, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak yang lainnya”. Selanjutnya jika dilihat ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata pada pokoknya mengatur bahwa dalam perjanjian bukan hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas diatur di dalamnya namun juga terhadap segala hal yang menurut sifat perjanjian tersebut, diharuskan menurut kebiasaan, kepatutan, atau peraturan perundang-undangan. Syarat kepatutan dalam suatu perjanjian pada dasarnya berakar pada sifat dari peraturan hukum pada umumnya, yaitu untuk menciptakan suatu hubungan yang seimbang dari berbagai kepentingan yang terdapat di tengah masyarakat. Pada prinsipnya dalam suatu tata hukum tidak diperkenankan kepentingan seseorang seluruhnya dipenuhi sehingga dapat mengakibatkan kepentingan pihak yang lain terabaikan dan menimbulkan ketidakseimbangan (Wirjono Projodikoro, 2006).

Akta perjanjian hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual tidak dapat dianggap melanggar asas itikad baik, sepanjang dibuat oleh para pihak dengan jujur dalam arti tidak mengambil keuntungan dengan tindakan-tindakan yang menyesatkan pihak lain atau dengan kata lain klausul-klausul yang termuat di dalamnya tidak melanggar kepatutan. Namun apabila dalam suatu akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual memuat klausul yang pada pokoknya memberikan hak kepada kreditur untuk menentukan harga dan syarat-syarat penjualan atas obyek jaminan tanpa memerlukan campur tangan debitur, maka akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual tersebut dapat dianggap telah melanggar asas itikad baik, sekalipun akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (notaris), karena klausul yang demikian menempatkan debitur dalam posisi yang sangat lemah yang rentan terhadap tindakan sewenang-wenang dari pihak kreditur seperti misalnya menjual obyek jaminan hutang di bawah harga pasar. Klausul sebagaimana tersebut di atas, terkesan hanya melindungi kepentingan kreditur saja dan mengesampingkan kepentingan dari pihak debitur. Hal tersebut tentu bukanlah transaksi yang jujur (*honesty*) dan baik (*decently*) berdasarkan asas itikad baik.

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2349 K/PDT/2020, asas itikad baik juga dijadikan sebagai salah satu pertimbangan, yang mana Pembeli dalam hal ini Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan bukanlah pembeli yang beritikad baik karena pembeliannya dilakukan dengan harga yang tidak layak sebagaimana dimaksudkan dalam kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bahwa salah satunya adalah pembelian yang dilakukan dengan harga yang layak (Rumusan Kamar Perdata Tahun 2016 sebagaimana SEMA nomor 4 tahun 2016). Faktanya, jual beli dalam perkara tersebut tidak sesuai dengan harga NJOP yang kurang lebih harganya Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), sedangkan Terbanding II semula Tergugat II membeli harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan tanpa sepengetahuan Pembanding semula Penggugat.

Kemudian juga perbuatan mengalihkan jaminan hutang kepada Terbanding II semula Tergugat II merupakan rekayasa belaka dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1467 KUHPerdata yang menyatakan antara suami istri dilarang adanya jual beli kecuali antara suami dan istri ada perjanjian pemisahan harta kekayaan. Di samping ketentuan tersebut juga menurut Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan adalah harta bersama sehingga tidak dimungkinkan terjadi jual beli antara suami dengan istri. Hal ini selaras dengan putusan Mahkamah Agung nomor 2877 K/Pdt/1996 yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan hutang piutang dimana kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar hutangnya maka jual beli tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual, dapat berakibat batal demi hukum (*nietig/null and void*) jika dikategorikan sebagai pelanggaran asas itikad baik dalam arti yang obyektif. Namun dapat pula dimintakan pembatalan (*voidable* atau *vernietigbaar*) dengan dasar pelanggaran asas itikad baik dalam arti yang subyektif.

Akta kuasa Menjual tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam sebuah perjanjian hutang piutang. Hal ini karena perjanjian jual beli dan hutang piutang memiliki dua konstruksi yang berbeda karena prinsip yang berbeda pula. Oleh karena itu, jika akta pengakuan hutang diikuti dengan akta kuasa menjual, maka hal itu dapat dijadikan dasar bagi salah satu pihak untuk melakukan gugatan. Begitu pula dengan kedudukan akta pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual sebagai jaminan, tidak akan memiliki kepastian hukum. Hal ini dikarenakan akta kuasa menjual yang dibuat sebagai jaminan itu mengalami cacat kehendak dikarenakan pihak debitur tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan. Karena cacat kehendak itu pulalah maka berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata, perjanjian yang telah dibuat tersebut akan dianggap tidak pernah ada.

D.Penutup

Akta Pengakuan Hutang yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual sebagai jaminan tidak akan memiliki kepastian hukum, karena (1) Akta Kuasa Menjual yang dibuat sebagai

jaminan itu mengalami cacat kehendak, karena pihak debitur tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan melalui akta pengakuan hutang tersebut; (2) Akta Kuasa Menjual termasuk jenis “kuasa mutlak” yang jelas telah dilarang dan merupakan penyelundupan hukum karena bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan juga tidak dibenarkan sebagaimana dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MARI No : 3176 K/Pdt/1998, Putusan MARI No : 1991.K/Pdt/1994 dan Putusan MARI No : 199 K/TUN/2000.

Daftar Pustaka

- Habib Adjie, 2017, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Komar Andasmita, 1983, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung
- M. Isnaeni, 2017, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cet. Ke-3, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta
- Ridwan Khairady, 2015, *Kebebasan Berkontrak dan Pacta Sun Servanda Versus Itikad Baik*, Universitas Indonesia, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta
- Try Widiyono, 2008, *Direksi Perseroan Terbatas Keberadaan, Tugas, Wewenang Dan Tanggung Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Wirjono Projodikoro, 2006, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- <https://beritalima.com/dr-ghansam-anand-sh-m-kn-utang-piutang-dana-talangan-tidak-bisa-dijadikan-jual-beli/>
- J. Satrio, *Catatan Hukum, Sepakat dan Permasalahannya: Perjanjian dengan Cacat dalam Kehendak*, hukum online.com