



Rekonstruksi Pengaturan Akta Kuasa Menjual Sebelum Wanprestasi Debitur dalam Kredit Bank Swasta

Ni Made Arya Dwi Yusakawati ¹⁾, M. Sudirman ²⁾, Benny Djaja ³⁾

Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanagara

nimade.217241054@stu.untar.ac.id ¹⁾

m.sudirman321@gmail.com ²⁾

bennyd@fh.untar.ac.id ³⁾

Abstrak

Penyaluran kredit oleh bank umum merupakan aktivitas inti yang wajib dilakukan secara hati-hati dan melalui perjanjian tertulis. Beberapa bank umum swasta juga menerbitkan Akta Kuasa Menjual (AKM) bersamaan dengan perjanjian kredit dan jaminan, bahkan sebelum debitur wanprestasi. Penelitian ini dilaksanakan dengan pendekatan yuridis normatif melalui teknik analisis terhadap dokumen hukum, ketentuan peraturan perundang-undangan, pustaka ilmiah, serta hasil wawancara dengan notaris sebagai informan ahli. Berdasarkan hasil penelitian, AKM yang dibuat sebelum debitur dinyatakan melakukan wanprestasi dan sebelum kredit dikategorikan sebagai bermasalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau batal demi hukum. Hal ini disebabkan oleh tidak terpenuhinya unsur-unsur sah perjanjian yang diatur Pasal 1320 dan Pasal 1868 KUHPerdata, serta adanya pertentangan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan. Ditemukan kekosongan hukum dalam penggunaan AKM untuk eksekusi jaminan fidusia. Penelitian ini merekomendasikan rekonstruksi hukum dengan menambahkan definisi SKM dalam Pasal 1 dan memperjelas peran AKM dalam Pasal 6 dan 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

Kata kunci: Akta Kuasa Menjual, Kepastian Hukum, Rekontruksi Hukum, UU Hak Tanggungan

Abstract

Credit distribution is a core activity of commercial banks and must be based on prudential principles through written agreements. Several private banks also issue a Power of Attorney to Sell (PoA-Sell) simultaneously with credit and collateral agreements, even before the debtor is in default. This research applies a normative legal method through document analysis, statutory review, literature study, and interviews with notaries as an expert informant. The findings reveal that PoA-Sell issued before the debtor is in default and the loan is classified as non-performing is legally null and void. This is due to non-fulfillment of legal validity requirements under Articles 1320 and 1868 of the Indonesian Civil Code and contradictions with Articles 6 and 20 (1) and (2) of the Fiduciary Guarantee Law. A legal vacuum exists regarding the use of PoA-Sell in fiduciary collateral execution. The study recommends legal reconstruction by defining PoA-Sell in Article 1 and clarifying its function in Articles 6 and 20 (2) of the Fiduciary Guarantee Law.

Key words: Credit Default, Fiduciary Guarantee Law, Legal Certainty, Regulatory Reform, Power of Attorney to Sell

PENDAHULUAN

Salah satu kegiatan usaha Bank Umum adalah menyalurkan dana dalam bentuk Kredit (Pasal 6 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubatas Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan (UU



Perbankan) sebagaimana terakhir kali diubah dengan Pasal 14 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan ("UU P2SK"). Kredit menurut Pasal 1 angka 12 UU Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Pasal 14 angka 1 UU P2SK didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengannya, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu disertai bunga. Ketentuan ini diperkuat dengan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang mewajibkan bank melakukan analisis atas karakter, kapasitas, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah, sebelum memberikan kredit. Salah satu syarat penting dalam penyaluran kredit adalah keberadaan jaminan (agunan), baik berupa benda maupun hak tagih.

Pemberian kredit pada praktiknya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang dikenal sebagai Perjanjian Kredit.¹ (Meidi, 2021)(Arba & Mulada, 2020) Meskipun tidak dijelaskan secara eksplisit dalam UU Perbankan, konsep ini merujuk pada perjanjian pinjam-meminjam dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),² (Karanantara et al., 2020) khususnya Pasal 1754, serta diperkuat dengan pandangan ahli hukum perdata seperti Subekti³ (Subekti, 2011) dan Remy Sjahdeini⁴ (Sjahdeini, 2009) yang menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan bentuk khusus dari perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan debitur. Perjanjian tersebut akan diikuti dengan perjanjian asesor yaitu perjanjian jaminan yang bertujuan melindungi kepentingan bank dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur.⁵ (Kaliey et al., 2023) (H.S., 2011)

Sebagai tambahan dari instrumen jaminan konvensional seperti Fidusia, Hipotik, Gadai, dan Hak Tanggungan, praktik perbankan modern juga mengenal pembuatan Akta Kuasa Menjual ("AKM") atas objek jaminan, khususnya tanah.⁶ (Yudha Hernoko & Bahtiar, 2018) AKM ini umumnya dibuat bersamaan dengan Akta Perjanjian Kredit (APK) dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), bahkan sebelum debitur dinyatakan wanprestasi.⁷ (Saputro & Huda, 2024) Tujuannya adalah untuk memberikan kemudahan bagi bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah tanpa harus melalui

¹ Meidi, H. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual dalam Perjanjian Utang Piutang. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 20(5), 39–49. <https://doi.org/10.32816/paramarta.v20i5.142>. Hlm. 40. Lihat juga, Mulada, Diman Ade, et. al. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara). hlm. 7-8.

² Karanantara, I. B. E., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2020). Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur pelaksanaan perjanjian kredit pada Koperasi Dana Rahayu. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 160–164. <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.2020.160-164>. Hlm. 161.

³ Subekti. (2011). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Cet. XIX). Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 3.

⁴ Sjahdeini, Sutan Remy. (2009). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. Hlm. 158-160.

⁵ Kaliey, R. M. (2023). Kedudukan benda tak bergerak sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. *Lex Privatum*, 11(1), 1–13. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/45539>. Hlm. 2. Lihat juga, Salim, H. S. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada (untuk selanjutnya disebut H.S., Salim I). hlm. 21.

⁶ Bahtiar, L. F., & Hernoko, A. Y. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Surat Kuasa Jual Saat Debitur Wanprestasi. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 4(2), 114–127. <https://doi.org/10.23887/jkh.v4i2.15462>. Hlm. 115.

⁷ Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan/atau melepas hak atas objek yang menjadi agunan di bank. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam*, 22(1), 051–064. <https://doi.org/10.69552/ar-risalah.v22i1.2339>. Hlm. 056.



proses lelang umum, sehingga dianggap sebagai solusi preventif dan efisien dalam pengelolaan risiko kredit.⁸ (Arba & Mulada, 2020)

Akan tetapi, praktik ini memunculkan polemik yuridis. Sebagian akademisi, seperti Herlien Budiono, berpendapat bahwa AKM yang dibuat sebelum terjadi wanprestasi bertentangan dengan asas van openbare orde atau kepentingan umum karena mengesampingkan prinsip eksekusi jaminan secara sukarela atau melalui pengadilan.⁹ (Al Hadid, 2019) Selain itu, AKM juga menimbulkan kekhawatiran akan potensi penyalahgunaan oleh pihak bank karena memberikan hak yang sangat luas kepada kreditur untuk menjual objek jaminan tanpa mekanisme kontrol.¹⁰ (Al Hadid, 2019)

Sejumlah Notaris/PPAT juga menolak pembuatan AKM dalam rangka penyaluran kredit atas dasar bahwa lembaga jaminan telah memiliki bentuknya masing-masing sesuai aturan lembaga jaminan tersebut, salah satunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).¹¹ (Islami et al., 2020) Mereka menganggap pembuatan AKM yang memberi wewenang jual atas objek jaminan sebelum debitur wanprestasi sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas kehati-hatian dan perlindungan terhadap debitur.

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas perjanjian kredit dan jaminan dalam perspektif hukum perdata dan perbankan, seperti penelitian (Supiya & Sasmita, 2024) (Karanantara et al., 2020) (Kaliey et al., 2023) (Meidi, 2021) (Yudha Hernoko & Bahtiar, 2018), dan (Saputro & Huda, 2024) yang menyoroti aspek legalitas perjanjian kredit, mekanisme jaminan, serta prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan kredit. Namun, seluruh kajian tersebut belum secara spesifik membahas mengenai kedudukan AKM yang dibuat sebelum debitur dinyatakan wanprestasi, khususnya dalam praktik pemberian kredit oleh bank umum swasta di Indonesia. Padahal, pembuatan AKM sebelum wanprestasi berpotensi mengaburkan batas antara perjanjian kuasa dan mekanisme eksekusi jaminan, serta dapat menimbulkan ketimpangan posisi hukum antara kreditur dan debitur.¹² (Supiya & Sasmita, 2024) Di sisi lain, AKM sering dianggap sebagai solusi praktis dalam rangka efisiensi penyelesaian kredit bermasalah. Namun demikian, pendekatan ini berisiko bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum debitur dan asas proporsionalitas dalam kontrak.

Oleh karena itu, terdapat gap penting dalam literatur hukum nasional maupun internasional terkait legalitas serta konsekuensi yuridis dari pembuatan AKM sebelum debitur wanprestasi dan sebelum kredit dikategorikan sebagai kredit macet. Ketidakhadiran norma eksplisit dalam UU Perbankan, KUHPerdata, maupun ketentuan hukum jaminan, khususnya UU Hak Tanggungan menimbulkan ketidakpastian hukum dan praktik yang tidak seragam di kalangan bank maupun Notaris/PPAT. Untuk itu,

⁸ Mulada, Diman Ade, et. al. *Op.Cit.* hlm. 63.

⁹ Al Hadid, U. M. (2019). Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta di Hadapan Notaris. *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(1), 65–76. <https://doi.org/10.31960/ijocl.v1i1.149>. Hlm. 67.

¹⁰ *Ibid.* Hlm. 69.

¹¹ Islami, R. L., Dahlan, S., & Suhaimi, S. (2020). Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(4), 838–858. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i04.p12>. Hlm. 840-841.

¹² Sasmita, B. S. I. (2024). Proses Pengalihan Cessie Dan Dampaknya Terhadap Hak Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *UNES Law Review*, 7(1), 485–493. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1.2328>. Hlm. 486.



penting dilakukan peninjauan ulang dan rekonstruksi pemahaman hukum terhadap keberadaan dan penggunaan AKM agar sejalan dengan asas keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam kerangka sistem hukum perbankan di Indonesia.

Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis legalitas pembuatan AKM sebelum debitur wanprestasi dan sebelum kredit dinyatakan macet dalam praktik penyaluran kredit oleh Bank Umum swasta di Indonesia. Penelitian ini juga bertujuan untuk merumuskan konsep dan formulasi pengaturan yang tepat dan adil terhadap pembuatan AKM dalam konteks sistem hukum Indonesia ke depan.

Luaran dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah untuk pengembangan keilmuan hukum khususnya aspek hukum perbankan dan hukum jaminan di Indonesia, serta menjadi masukan bagi regulator dalam merumuskan ketentuan hukum yang lebih jelas mengenai kedudukan hukum AKM dalam praktik penyaluran kredit. Selain itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kejelasan hukum bagi bank, debitur, dan Notaris/PPAT dalam menyusun dokumen-dokumen hukum terkait kredit, sehingga tercapai keseimbangan antara kepentingan efisiensi bank dan perlindungan hukum terhadap nasabah debitur.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang menitikberatkan kajiannya pada studi terhadap dokumen, dengan menelaah berbagai literatur, peraturan tertulis, dan sumber-sumber hukum lainnya.¹³ (Soekanto & Mamudji, 2007) . Penelitian ini bersifat deskriptif merujuk pada rumusan masalah di atas dan pendapat Maria SW. Sumardjono yang menyatakan bahwa penelitian hukum ini bersifat deskriptif karena bertujuan untuk menata dan mengklasifikasikan gejala-gejala yang akan digambarkan sejelas dan selengkap mungkin.¹⁴ (Sumardjono, 2021) Untuk menunjang penelitian hukum normatif ini, lazimnya digunakan beberapa jenis pendekatan hukum, dan pada penelitian ini fokus pada dua jenis pendekatan hukum yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.¹⁵ (Marzuki, 2014) Penelitian hukum normatif ini didukung oleh data sekunder yang mencakup bahan-bahan hukum (primer, sekunder, dan tersier) yang relevan dan terkait dengan permasalahan yang dikaji, serta dilengkapi dengan data pelengkap berupa hasil wawancara dengan narasumber yang memiliki kompetensi di bidangnya,¹⁶ (Sumardjono, 2021) yaitu pejabat Notaris/PPAT. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen/kepustakaan dan wawancara,¹⁷ (Sumardjono, 2021) hasil dari data yang diperoleh akan diolah, dianalisis, dan disampaikan secara deskriptif kualitatif dengan penalaran deduktif.¹⁸ (Marzuki, 2014)

¹³ Soekanto, Soerjono and Mamudji, Sri. (2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. Hlm. 14.

¹⁴ Sumardjono, Maria SW. (2021). *Bahan Kuliah: Metodologi Penelitian Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: UGM Press. Hlm. 7.

¹⁵ Marzuki, Peter Mahmud. (2014). *Penelitian Hukum (Cetakan IX)*. Jakarta: Prenadamedia Group. Hlm. 133.

¹⁶ Sumardjono, Maria SW. *Op.Cit.* Hlm. 22.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Marzuki, Peter Mahmud, *Op.Cit.* Hlm. 142.



HASIL DAN PEMBAHASAN

Legalitas AKM dengan Objek Jaminan Tanah yang Dibuat Sebelum Debitur Dinyatakan Wanprestasi dan Kreditur Berstatus Macet dalam Penyaluran Kredit oleh Bank Umum Swasta di Indonesia

Praktik pembuatan AKM sebagai *underlying agreement* dari APK dan APHT lazim dilakukan atas permintaan kreditur (Bank Umum swasta) kepada nasabah debiturnya dalam penyaluran kredit.¹⁹ (Prasminda et al., 2017) Hal ini sejatinya memunculkan ketidaksesuaian antara teori dan praktik. AKM, sebagai kuasa yang digunakan untuk pemindahan hak kebendaan, seharusnya hanya dapat dilakukan oleh pemilik hak kebendaan.²⁰ (Prasminda et al., 2017) Mengingat substansi dalam UU Perbankan memang tidak mengatur secara rinci mengenai AKM khususnya untuk eksekusi jaminan atau agunan suatu kredit perbankan, karena sudah ada aturan khususnya salah satunya UU Hak Tanggungan untuk jaminan tanah atau yang terkait dengan tanah. Oleh karena itu, pembahasan legalitas AKM harus merujuk pada UU Hak Tanggungan sebagai aturan khusus yang mengatur jaminan tanah dan proses eksekusinya, serta pada KUHPerdota yang mengatur syarat sahnya perjanjian, keabsahan akta autentik, dan surat kuasa.

Pendekatan ini bertujuan untuk menilai keabsahan AKM dalam konteks pembuatan dan penggunaannya dalam praktik penyaluran kredit perbankan, sehingga tercipta kejelasan dan kepastian hukum. Analisis mendalam diperlukan untuk menentukan apakah AKM dapat dibuat sebelum atau hanya setelah debitur dinyatakan wanprestasi dengan kredit berstatus macet. Hal ini penting untuk memastikan kesesuaian praktik dengan asas dan konsep hukum yang berlaku, memberikan kepastian hukum bagi bank selaku kreditur, khususnya bank umum swasta, serta mencegah ketidakabsahan AKM jika tidak memenuhi syarat materiil dan formil sebagai akta notariil.

AKM sebagai akta notariil harus memenuhi syarat materiil yang tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota tentang keabsahan perjanjian—meliputi kesepakatan, kecakapan, pokok persoalan, dan tujuan yang sah. Sedangkan, syarat formil mengacu pada ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris Perubahan), mencakup struktur akta mulai dari awal, badan, hingga akhir. Habib Adjie menyatakan bahwa akta notariil tetap dianggap sah dan mengikat selama proses gugatan, kecuali akta batal demi hukum.²¹ (Adjie, 2017) Prinsip ini sejalan dengan asas praduga sah akta notariil, yang menganggap akta notariil tetap sah sampai dapat dibuktikan sebaliknya, yaitu ada bukti kuat untuk menyatakannya batal demi hukum atau membatalkannya ke pengadilan.²² (Adjie, 2017) Untuk itu, AKM yang dibuat sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet, perlu ditinjau apakah memenuhi syarat materiil, terutama kausa halal, serta syarat formil Pasal 1868 KUHPerdota.²³ (Muljadi & Widjaja, 2014)

Mengenai kausa yang halal, merujuk pada Pasal 6 dan 20 UU Hak Tanggungan

¹⁹ Prasminda, G. D., Usfunan, Y., & Udiana, I. M. (2017). Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang. *Acta Comitatus*, 2(1), 57–65. <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p05>. Hlm. 60.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Adjie, Habib. (2017). *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama. Hlm. 79-80.

²² *Ibid.*

²³ Muljadi, Kartini and Widjaja, Gunawan. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Edisi Revisi Cetakan Kesatu)*. Jakarta: Rajawali Pres. Hlm. 125.



mengatur mengenai hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan (Pasal 6 UU Hak Tanggungan) melalui lelang jika debitur wanprestasi, guna melunasi piutang dengan hak preferensi (Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan). UU Hak Tanggungan tidak mengatur tentang AKM, baik dari definisi, fungsi, maupun kedudukannya dalam eksekusi objek Hak Tanggungan. Pada praktik yang terjadi adalah AKM selalu dibuat bersamaan dengan APK dan AHPT dihadapan Notaris/PPAT oleh kreditur (Bank Umum swasta) dan nasabah debitur. AKM dijadikan sebagai jaring pengaman oleh kreditur (Bank Umum swasta) jika nasabah debitur gagal memenuhi kewajibannya dan tidak mampu atau tidak mau menjual objek jaminan secara sukarela, maka kreditur (Bank Umum swasta) yang akan melakukan penjualan tersebut berdasarkan AKM tersebut.

Merujuk kembali kepada Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan secara lelang jika debitur wanprestasi, tanpa memerlukan AKM dalam proses pelelangan. Namun, Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan membuka kemungkinan penjualan objek jaminan di luar lelang atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, dengan tujuan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam konteks penjualan di luar lelang, diperlukan pengaturan yang lebih jelas mengenai posisi, fungsi, dan prosedur pembuatan AKM. Bahwa AKM seharusnya dibuat hanya setelah debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet, guna memastikan praktik yang sesuai dengan asas dan konsep hukum serta memberikan kepastian hukum.²⁴ (Julyano & Sulistyawan, 2019)

Penjelasan di atas penting untuk memastikan bahwa status wanprestasi debitur telah ditetapkan secara jelas dan memenuhi syarat hukum, sebelum AKM digunakan sebagai dasar untuk melaksanakan eksekusi objek jaminan. Wanprestasi adalah ketidakpenuhan atas kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian oleh debitur, baik disengaja maupun karena kelalaian,²⁵ (Salim et al., 2020) yang menyebabkan kerugian bagi kreditur. Tidak terpenuhinya prestasi harus disertai dengan kesalahan agar dapat diklasifikasikan sebagai wanprestasi, karena terdapat keadaan dimana prestasi tidak terpenuhi karena alasan tertentu seperti *overmatch*. Untuk dapat menyatakan debitur wanprestasi, setidaknya-tidaknya perbuatan yang dilakukan debitur tersebut memenuhi unsur-unsur pokok wanprestasi yaitu:²⁶ (Salim et al., 2020)

1. Tidak memenuhi kesepakatan, seperti tidak melakukan yang disepakati, melaksanakan perjanjian tidak sesuai, terlambat, atau melanggar perjanjian.
2. Prestasi bisa berupa memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu, sesuai Pasal 1234 KUHPerdota.
3. Kesalahan terjadi saat seseorang seharusnya mengetahui konsekuensi tindakannya, baik disengaja maupun karena kelalaian.
4. Ganti rugi adalah konsekuensi dari kesalahan, di mana pihak yang salah harus mengganti kerugian, termasuk biaya, kerugian, dan bunga.²⁷ (Salim et al., 2020)

²⁴ Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Crepido*, 1(1), 13–22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>. Hlm. 17.

²⁵ H.S., Salim. (2020). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika (untuk selanjutnya disebut H.S., Salim II). Hlm. 98-99.

²⁶ *Ibid.* Hlm. 100.

²⁷ *Ibid.* Hlm. 101.



Bank, sebagai kreditur, tidak dapat secara sepihak menyatakan debitur wanprestasi, kredit berstatus macet, atau langsung menjual objek jaminan tanpa adanya tindakan konkret dari debitur yang memenuhi kriteria wanprestasi dan tanpa memastikan kredit berada dalam status macet (KOL 5). Untuk menyatakan debitur wanprestasi, tiga syarat utama harus dipenuhi: pertama, keberadaan perjanjian yang mengikat; kedua, kesalahan atau kelalaian debitur yang menyebabkan kredit berstatus macet; dan ketiga, somasi (peringatan) yang diberikan sebanyak tiga kali sebelum kredit dinyatakan macet. Dua syarat pertama bersifat materiil, sementara somasi bersifat formil dan berfungsi sebagai peringatan resmi bagi debitur agar memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian sebelum langkah eksekusi dilakukan.²⁸ (Hapsari et al., 2022)

Setelah dinyatakan wanprestasi, nasabah debitur tidak langsung dapat dikenakan sanksi atau ganti rugi karena tingkat wanprestasi bervariasi dan memengaruhi jenis sanksi yang sesuai. Ada empat bentuk utama wanprestasi: tidak memenuhi kewajiban sepenuhnya,²⁹ (Silado & Syailendra, 2023) memenuhi kewajiban tapi tidak sesuai perjanjian,³⁰ (Rizqullah & Musa, 2023) terlambat melaksanakan kewajiban,³¹ (Rizqullah & Musa, 2023) dan melanggar larangan dalam perjanjian.³² (Septiyadi Istiqomah & Saiful, 2023) Masing-masing bentuk memiliki konsekuensi yang berbeda, tergantung pada dampak dan keseriusan pelanggaran.³³ (Septiyadi Istiqomah & Saiful, 2023) Dengan demikian, nasabah debitur tidak dapat dianggap wanprestasi tanpa terpenuhinya persyaratan materiil dan formil yang secara jelas menunjukkan adanya pelanggaran terhadap isi APK, termasuk terkait pembuatan AKM atas objek jaminan dalam perjanjian tersebut. Hal ini menegaskan bahwa menyatakan seseorang wanprestasi bukanlah perkara sederhana, karena harus didukung oleh bukti terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi berdasarkan tindakan atau kelalaian debitur.

Pembuatan AKM sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet bertentangan dengan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU Hak Tanggungan, yang menetapkan bahwa penjualan objek Hak Tanggungan oleh kreditur hanya dapat dilakukan setelah debitur wanprestasi. Bank Umum swasta selaku kreditur yang selama ini menggunakan AKM untuk penjualan di bawah tangan telah melanggar ketentuan ini, karena membuat AKM bersamaan dengan pembuatan APK dan APHT dihadapan Notaris/PPAT sebelum nasabah debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet. Melanggar ketentuan tersebut, berarti pembuatan AKM sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet tidak memenuhi syarat objektif Pasal 1320 KUHPdata (kausa yang halal) dan syarat formil pada Pasal 1868 KUHPdata, sehingga AKM dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan

²⁸ Hapsari, R. A., Hesti, Y., & Mahari, I. S. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi yang Dilakukan Debitur dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Studi Putusan Nomor: 60/Pdt. G/2021/PN Tjk). *Case Law: Journal of Law*, 3(1), 1–20. <https://doi.org/10.25157/caselaw.v3i1.2689>. Hlm. 8-9.

²⁹ Silado, A. B., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review*, 6(2), 5647–5658. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1392>. Hlm. 5650.

³⁰ Rizqullah, M. F., & Musa, A. M. (2023). Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Pasca Bayar Pada Masa Pandemi COVID-19 (Suatu Penelitian di Kecamatan Syiah Kuala). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 7(1), 64–74. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/25944>. Hlm. 68.

³¹ *Ibid.* Hlm. 69.

³² Septiyadi, I., & Saiful, T. (2023). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Ikan Mas di Desa Kutambaru Kecamatan Lawe Bulan Kabupaten Aceh Tenggara. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 7(1), 54–63. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/25943>. Hlm. 60.

³³ *Ibid.*



mengikat bagi bank umum swasta selaku kreditur dan nasabah debitur.³⁴ (Ishak, 2023)

Untuk mendukung analisis mengenai legalitas pembuatan Akta Kuasa Menjual (AKM), wawancara dilakukan dengan Bapak Gde Rahadi Wiguna, S.H., M.Kn., seorang Notaris/PPAT di Kota Denpasar, Bali. Ia menjelaskan pentingnya membedakan antara transaksi jual beli dan perjanjian utang piutang (kredit). Dalam transaksi jual beli, terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak kepemilikan suatu objek, sementara dalam perjanjian utang piutang, terjadi hubungan hukum antara kreditur dan debitur, disertai penyerahan jaminan yang hanya mengalihkan hak penguasaan, bukan kepemilikan. Oleh karena itu, penggunaan AKM lebih tepat diterapkan pada jual beli, sedangkan dalam konteks utang piutang, terutama jika melibatkan objek tanah, seharusnya menggunakan APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan ("**SHT**") sesuai peraturan yang berlaku.

Ibu Luh Devy juga menyoroti bahwa dalam praktik, AKM kerap digunakan oleh bank sebagai pelindung tambahan atas kekhawatiran akan wanprestasi debitur. Padahal, mekanisme perlindungan bagi kreditur telah tersedia secara hukum melalui lembaga jaminan seperti Hak Tanggungan. Ia mengingatkan bahwa pembuatan AKM bersamaan dengan APHT dan Akta Perjanjian Kredit (APK) tanpa adanya wanprestasi debitur berpotensi menyalahi prinsip dasar kredit, karena mencampuradukkan konsep utang piutang dengan transaksi jual beli. Hal ini bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian dan peraturan seperti Pasal 1320 dan Pasal 1868 KUHPerdara serta Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Jika AKM dibuat sebelum debitur wanprestasi, maka akta tersebut dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian maupun ketentuan hukum jaminan yang berlaku.

Merujuk pada hasil wawancara di atas, penting untuk membedakan aktivitas jual beli dan utang piutang (termasuk kredit) agar dapat memahami bentuk perjanjian yang tepat. Transaksi jual beli melibatkan penjual dan pembeli yang sepakat atas peralihan hak kepemilikan dan penguasaan objek, sementara urusan utang piutang melibatkan pemberian piutang dengan persyaratan tertentu, termasuk kemungkinan adanya jaminan. Dengan demikian, transaksi jual beli seharusnya tidak menjadi dasar bagi urusan utang piutang. Praktik ini berisiko merugikan debitur dan menciptakan potensi perselisihan. AKM yang dibuat selama ini, yaitu sebelum nasabah debitur dinyatakan wanprestasi, yang digunakan bank untuk mengeksekusi objek jaminan melalui lelang ataupun penjualan di bawah tangan, tidak sesuai dengan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil analisis dan wawancara di atas, dapat dikatakan bahwa praktik pembuatan AKM sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet dalam penyaluran kredit oleh Bank Umum swasta dapat terjadi dikarenakan adanya kekosongan hukum mengenai penggunaan AKM dalam eksekusi Hak Tanggungan, karena UU Perbankan tidak mengatur hal tersebut, begitupula UU Hak Tanggungan juga tidak mengatur definisi, fungsi, atau kedudukan AKM. Akibatnya, para pihak, terutama kreditur (Bank Umum swasta), sering mengambil inisiatif dengan membuat AKM bersamaan dengan APK dan APHT dihadapan Notaris/PPAT. Untuk mengatasi kekeliruan praktik tersebut terus dilakukan, penting untuk melakukan rekonstruksi hukum agar pembuatan AKM sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1868 KUHPerdara, serta tidak bertentangan dengan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan.

³⁴ Ishak, I. (2023). Akibat Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Kota Makassar (Studi kasus: Putusan PN Makassar Nomor 134/PDT. G/2019/PN Mks). *Sawerigading Law Journal*, 2(1), 12–25. <https://doi.org/10.62084/slj.v2i1.327>. Hlm. 20.



Konsep dan Formasi Pengaturan Pembuatan AKM dalam Penyaluran Kredit oleh Bank Umum Swasta ke depannya

Dalam mengatur pembuatan AKM dalam penyaluran kredit oleh Bank Umum swasta di Indonesia dengan objek jaminan tanah ke depannya, diperlukan suatu rekonstruksi hukum yang mampu mengakomodasi berbagai dimensi yang saling berkaitan, mencakup aspek substansi, struktur, serta budaya hukum. Upaya ini menjadi krusial guna menjamin agar pengaturan mengenai AKM dapat diterapkan secara efektif dan selaras dengan dinamika praktik perbankan yang terus berkembang. Dalam konteks tersebut, perumusan konstruksi hukum atas pembuatan AKM idealnya mengacu pada kerangka teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, yang meliputi tiga komponen utama: substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.³⁵ (Friedman, 2013)

Pertama, substansi hukum tidak hanya mencakup isi hukum yang tertulis, tetapi juga prinsip-prinsip yang mendasarinya.³⁶ (Dicey, 1959) Untuk itu, konstruksi hukum dalam pembuatan AKM sebagai *underlying agreement* APHT-SHT harus dilakukan setelah debitur dinyatakan wanprestasi dengan status kredit sudah macet, agar sesuai dengan substansi Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dan prinsip-prinsip sahnya perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Untuk mengisi kekosongan hukum yang terjadi dalam UU Hak Tanggungan perihal kedudukan Surat Kuasa Menjual, dan untuk mengharmonisasi materi muatan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dengan materi muatan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan agar sistematis dan memberikan kepastian hukum, dapat dirumuskan penambahan dan perubahan ketentuan di dalam UU Hak Tanggungan sebagai berikut ini.

Penambahan Definisi pada Pasal 1 Ketentuan Umum UU Hak Tanggungan

“Surat Kuasa Menjual adalah surat kuasa khusus yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas Tanah selaku pemberi kuasa dalam kedudukannya sebagai debitur kepada pemegang Hak Tanggungan selaku penerima kuasa dalam kedudukannya sebagai kreditur, dalam bentuk tertulis yang dibuat dibawah tangan atau dengan akta notaris, dengan maksud untuk memberikan hak dan kewenangan kepada penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan, setelah debitur dinyatakan cidera janji karena tidak mampu atau tidak mau melunasi utangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang.”

Perubahan rumusan Pasal 6 UU Hak Tanggungan

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri atau berdasarkan Surat Kuasa Menjual melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Perubahan rumusan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Menjual, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Kedua, struktur hukum mencakup lembaga-lembaga dan proses-proses yang

³⁵ Friedman, Lawrence M. (2013). *The Legal System A Social Science Persprective (Fifth Edition)*. New York: Russel Sage Foundation. Hlm. 17.

³⁶ Dicey, A.V. (1959). *An Introduction to Study of Law of the Constitution*. London: Mac.Millan & Co. Hlm. 89.



membentuk sistem hukum suatu negara.³⁷ (Sabine, 1995) Dalam pembuatan AKM struktur hukum yang terlibat secara langsung adalah Notaris/PPAT. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan peran Notaris/PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum dan pengawasan, memastikan bahwa AKM dibuat setelah debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit telah berstatus macet. Setelah memastikan hal tersebut, Notaris/PPAT harus memberikan penyuluhan mengenai fungsi AKM serta persyaratan materiil yang diatur dalam UU Hak Tanggungan (untuk objek jaminan tanah) dan Pasal 1320 KUHPerdara, serta syarat formil yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 38 UU Jabatan Notaris Perubahan. Jika Notaris/PPAT terlibat dalam pembuatan AKM tanpa mematuhi ketentuan dan prosedur yang benar, sanksi dapat dijatuhkan kepadanya, dan integritasnya dapat dipertanyakan. Oleh karena itu, ke depannya perlu ada upaya peningkatan pengawasan terhadap praktik Notaris/PPAT, baik oleh organisasi profesi maupun pemerintah, khususnya Kementerian Hukum Republik Indonesia, untuk memastikan kepatuhan terhadap prosedur yang sah dan menjaga kredibilitas profesi tersebut.

Pendapat tersebut diperkuat oleh hasil wawancara dengan Bapak Gde Rahadi Wiguna, S.H., M.Kn., seorang Notaris/PPAT di Kota Denpasar, Bali, yang menegaskan pentingnya peran Notaris/PPAT dalam memastikan pembuatan AKM sesuai dengan asas, prinsip, dan norma hukum yang berlaku. Lebih lanjut ditegaskan bahwa masyarakat masih banyak yang belum memahami prosedur hukum yang benar, sehingga Notaris/PPAT harus berperan aktif dalam memberikan konsultasi dan penyuluhan hukum secara tepat dan berkelanjutan. Notaris/PPAT juga wajib menyampaikan informasi hukum terkini kepada masyarakat, termasuk pentingnya pemahaman mengenai penggunaan SHT elektronik dan Sertifikat Hak Milik ("**SHM**") elektronik, serta kepatuhan terhadap ketentuan KUHPerdara, UU Hak Tanggungan, dan peraturan teknis lain dalam pembuatan APHT. Edukasi hukum yang komprehensif oleh Notaris/PPAT menjadi kunci dalam mendorong praktik hukum yang sah, adil, dan menjamin kepastian hukum dalam perjanjian kredit berbasis jaminan benda tidak bergerak.

Ketiga, budaya hukum merujuk pada norma-norma, nilai-nilai, dan sikap masyarakat terhadap hukum.³⁸ (Hutomo & Soge, 2021) Dalam hal pembuatan AKM sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet, budaya hukum akan mempengaruhi cara masyarakat menilai dan merespons praktik semacam itu.³⁹ (Klatt, 2008) Jika masyarakat menganggap tindakan semacam itu tidak etis atau tidak adil, maka akan ada tekanan sosial untuk mengubah hukum atau bahkan menghentikan praktik tersebut dilakukan lagi.⁴⁰ (Hutomo & Soge, 2021)

Budaya hukum masyarakat berperan penting dalam menilai dan merespons praktik pembuatan AKM sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet, karena persepsi publik terhadap keadilan praktik tersebut dapat menjadi faktor pendorong atau penghambat reformasi hukum. Jika masyarakat memandang praktik ini tidak adil, maka akan muncul tekanan sosial untuk mendorong perubahan hukum agar lebih berpihak pada prinsip keadilan; sebaliknya, jika budaya hukum justru

³⁷ Sabine, George. (1959). *A History of Political Theory*. London: George G.Harrap & CO.Ltd. Hlm. 136.

³⁸ Hutomo, P., & Soge, M. M. (2021). Perspektif Teori Sistem Hukum Dalam Pembaharuan Pengaturan Sistem Pemasarakatan Militer. *Legacy: Jurnal Hukum Dan Perundang-Undangan*, 1(1), 46–68. <https://doi.org/10.21274/legacy.2021.1.1.46-68> . Hlm. 49.

³⁹ Klatt, Mathias. (2008). *Making the Law Ecplicit: The Normativity of Legal Argumnetation*. Oxford and Portland Oregon: Hart Publishing. Hlm. 3

⁴⁰ Hutomo, P., & Soge, M. M. *Loc.Cit.*



mendukungnya sebagai bagian dari mekanisme pasar, maka resistensi terhadap perubahan akan semakin kuat. Oleh karena itu, budaya hukum masyarakat perlu diarahkan agar AKM hanya dibuat setelah debitur benar-benar wanprestasi, guna mencegah ketidakadilan, mengurangi konflik antara bank dan debitur, serta mendorong tanggung jawab finansial. Perubahan pola pikir ini tidak hanya penting untuk meningkatkan perlindungan terhadap hak nasabah debitur, tetapi juga akan membentuk budaya keuangan yang lebih sehat dan memperkuat kepercayaan terhadap sistem hukum nasional.

Mempertimbangkan implikasi konstruksi hukum pembuatan AKM sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet terhadap sistem hukum yang dikekumkakan oleh Friedman, dapat dilihat bahwa perubahan dalam sistem hukum tidak hanya mencakup aspek teknis, tetapi juga mencerminkan dinamika kompleks antara hukum dan masyarakatnya. (Hutomo & Soge, 2021) Oleh karena itu, dalam merancang dan mengevaluasi kebijakan hukum di masa depan, penting untuk mempertimbangkan tidak hanya implikasi praktis dari perubahan tersebut, tetapi juga dampaknya terhadap nilai-nilai, norma, dan aspirasi masyarakat secara keseluruhan.

Berdasarkan paparan di atas, untuk menguatkan konstruksi hukum dalam pembuatan AKM yang berkesesuaian dengan asas-asas hukum serta ketentuan Pasal 1320 dan 1868 KUHPerdara, serta untuk mengisi kekosongan hukum yang terjadi di dalam UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan, maka perlu dilakukan penambahan ketentuan mengenai definisi Surat Kuasa Menjual secara khusus di dalam UU Hak Tanggungan yaitu pada Pasal 1 Ketentuan Umum, mengubah rumusan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan untuk menegaskan kedudukan dan fungsi surat kuasa menjual dalam hal dilakukan eksekusi objek jaminan hak tanggungan melalui penjualan umum dengan lelang ataupun di bawah tangan pasca debitur telah dinyatakan wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan agar tercipta harmonisasi antar materi muatan dalam satu aturan hukum, sehingga dapat memberikan kepastian hukum.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan terkait dari rekonstruksi pengaturan mengenai Akta Kuasa Menjual (AKM) yang dibuat sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan bank swasta menunjukkan bahwa akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Ketidaksahan ini disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat materiil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara terkait kausa yang halal, serta ketidaksesuaian dengan syarat formil sebagaimana diatur Pasal 1868 KUHPerdara. Di samping itu, penerapan AKM dalam kondisi tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan, yang secara tegas mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan hanya dapat dilakukan setelah debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit dikualifikasikan sebagai bermasalah/macet. Keberadaan AKM dalam praktik ini muncul akibat kekosongan hukum yang tidak secara eksplisit mengatur penggunaan AKM dalam eksekusi objek jaminan. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi hukum melalui penambahan ketentuan yang menjelaskan definisi dan kedudukan hukum Surat Kuasa Menjual dalam Pasal 1 Ketentuan Umum UU Hak Tanggungan, serta revisi atas Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) untuk memastikan bahwa penggunaan AKM hanya dapat dilakukan setelah terpenuhinya syarat wanprestasi oleh debitur, sehingga tercipta keselarasan, perlindungan hukum, dan kepastian dalam praktik eksekusi jaminan.

Adapun saran dari penulis yaitu bagi Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dan Bank



Indonesia ("BI") perlu memperketat pengawasan terhadap penggunaan AKM dalam penyaluran kredit oleh perbankan, terutama Bank Umum swasta, agar penggunaannya tidak dilakukan sebelum debitur dinyatakan wanprestasi dan kredit berstatus macet, sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdara dan UU Hak Tanggungan. Di samping itu, perlu disusun pedoman teknis bagi bank dalam merancang perjanjian kredit agar tidak melanggar prinsip kehati-hatian dan tidak menimbulkan potensi penyalahgunaan. Sementara itu, Pemerintah bersama DPR perlu segera melakukan revisi terhadap UU Hak Tanggungan dengan memasukkan ketentuan eksplisit mengenai keberadaan, batasan, dan mekanisme penggunaan Surat Kuasa Menjual, baik dalam konteks eksekusi melalui lelang maupun penjualan di bawah tangan. Revisi ini penting untuk menghindari multitafsir dan memberikan dasar hukum yang kuat dan harmonis demi perlindungan seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan hukum kredit dengan jaminan hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2017). *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Rafika Aditama. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Al Hadid, U. M. (2019). Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris. *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(1), 65–76. <https://doi.org/https://doi.org/10.31960/ijocl.v1i1.149>
- Arba, H. M., & Mulada, D. A. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Dicey, A. V. (1959). *An Introduction to Study of Law of the Constitution*. Mac.Millan & Co. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Friedman, L. M. (2013). *The Legal System A Social Science Persprective* (V). Rusel Sage Foundation. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Hapsari, R. A., Hesti, Y., & Mahari, I. S. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Studi Putusan Nomor: 60/Pdt. G/2021/PN Tjk). *Case Law: Journal of Law*, 3(1), 1–20. <https://doi.org/https://doi.org/10.25157/caselaw.v3i1.2689>
- H.S., S. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Rajagrafindo Persada. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Hutomo, P., & Soge, M. M. (2021). Perspektif Teori Sistem Hukum Dalam Pembaharuan Pengaturan Sistem Pemasarakatan Militer. *Legacy: Jurnal Hukum Dan Perundang-Undangan*, 1(1), 46–68. <https://doi.org/10.21274/legacy.2021.1.1.46-68>
- Ishak, I. (2023). Akibat Hukum Terhadap Tindakan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Kota Makassar (Studi Kasus: Putusan PN Makassar Nomor 134/PDT. G/2019/PN Mks). *Sawerigading Law Journal*, 2(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.62084/slj.v2i1.327>
- Islami, R. L., Dahlan, S., & Suhaimi. (2020). Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(4), 838–858. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i04>
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*, 01(01), 13–22. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>



- Kalief, R. M., Umboh, K. Y., & Soewikromo, S. (2023). Kedudukan Benda Tak Bergerak Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit. *Lex Privatum*, 11(1), 1–13. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/45539>
- Karanantara, I. B. E., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2020). Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pihak Debitur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Koperasi Dana Rahayu. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 160–164. <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1914.160-164>
- Klatt, M. (2008). *Making the Law Explicit: The Normativity of Legal Argumentation*. Hart Publishing. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian Hukum* (IX). Prenadamedia Group.
- Meidi, H. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual dalam Perjanjian Utang Piutang. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 20(5), 39–49. <https://doi.org/https://doi.org/10.32816/paramarta.v20i5.142>
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Revisi Kesatu). Rajawali Press. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Prasminda, G. D., Ufuan, Y., & Udiana, I. M. (2017). Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang. *Acta Comitas*, 2(1), 57–65. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p05>
- Rizqullah, M. F., & Musa, A. M. (2023). Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Pasca Bayar pada Masa Pandemi COVID-19 (Suatu Penelitian di Kecamatan Syiah Kuala). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 7(2), 64–74. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/25944>
- Sabine, G. (1995). *A History of Political Theory*. George G. Harrap & Co.Ltd. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Salim, H. S., Penerbit, J., & Jurnal, L. (2020). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (XII). Sinar Grafika. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual Dan/Atau Melepas Hak Atas Objek Yang Menjadi Agunan di Bank. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan Dan Hukum Islam*, 22(1), 051–064. <https://doi.org/https://doi.org/10.69552/ar-risalah.v22i1.2339>
- Septyadi Istiqomah, L. R., & Saiful, T. (2023). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Ikan Mas Di Desa Kutambaru Kecamatan Lawe Bulan Kabupaten Aceh Tenggara. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 7(1), 54–63. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/25943>
- Silado, A. B., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review*, 6(2), 5647–5658. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1392>
- Sjahdeini, S. R. (2009). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Pustaka Utama Grafiti. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (2011). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (XIX). Alumni. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>
- Sumardjono, M. SW. (2021). *Bahan Kuliah: Metodologi Penelitian Ilmu Hukum* (Revisi). UGM Press. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh>



- Supiya, B., & Sasmita, I. (2024). Proses Pengalihan Cessie Dan Dampaknya Terhadap Hak Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *UNES Law Review*, 7(1), 485–493. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1>
- Yudha Hernoko, A., & Bahtiar, L. F. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Surat Kuasa Jual Saat Debitur Wanprestasi. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 4(2), 114–127. <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jkh.v4i2.15462>