

BAB 4

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Surat Kuasa Menjual sebagai dasar dari tindakan eksekusi objek jaminan yang dimiliki oleh Kreditur memiliki banyak kekurangan. Pelaksanaannya tidak diatur secara pasti, karena tidak pasti maka akan muncul berbagai penafsiran-penafsiran terhadap pelaksanaan eksekusi tersebut. Penafsiran yang berbeda-beda karena dasar aturan yang tidak ada dalam pelaksanaan akan dapat menimbulkan perkara sengketa diantara para pihak. Perkara sengketa menciptakan proses eksekusi menjadi lambat bahkan tujuan dari surat kuasa menjual yang mengharapkan dapat dilakukan eksekusi objek jaminan dengan cepat terhambat dengan adanya perkara sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa adanya ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan berdasarkan surat kuasa menjual . Ketidakpastian hukum yang terjadi dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur dan debitur, karena permasalahan di antara kedua belah pihak tidak dengan cepat dapat diselesaikan.

Surat Kuasa Menjual Notaril yang dilakukan atau dibuat pada saat perjanjian kredit dilakukan oleh Debitur dan Kreditur (Bank) berdasarkan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan di waktu

2. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan di waktu yang bersamaan juga dibuat Akta Perjanjian Hak Tanggungan dari Debitur kepada Kreditur (Bank) berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Karena Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak mengizinkannya ada perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan proses pelaksanaan eksekusi yang ditentukan oleh peraturan tersebut. Kesepakatan yang dapat dilakukan oleh Debitur dan Kreditur untuk mencapai keuntungan yang lebih tinggi hanya dapat dilaksanakan setelah di daftarkan ke kantor pelelangan umum dan diumumkan di surat kabar setelah satu bulan. Setiap perjanjian yang melanggar pengaturan dalam Undang Undang Hak Tanggungan yang dimaksud akan menjadi batal demi hukum. Jadi pemberlakuan surat kuasa menjual yang dilakukan pada saat perjanjian kredit dan akta perjanjian hak tanggungan dibuat akan menjadi batal demi hukum karena tidak sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan. Adapun alasan lain dari tidak dapat dilakukannya surat kuasa menjual berdasarkan adanya perjanjian kredit karena konflik kepentingan dan ketertekanan unsur ekonomi ada dalam situasi tersebut.

3. Pemberlakuan Surat Kuasa Menjual dalam sebuah perjanjian kredit menimbulkan berbagai penafsiran pelaksanaan eksekusi obyek jaminan yang berbeda-beda. Aspek kepastian hukum dalam pelaksanaan suatu tindakan tertentu dalam eksekusi obyek jaminan tidak terpenuhi. Pelaksanaan eksekusi menjadi tidak jelas dilakukan dengan cara atau proses prosedur yang seperti apa. Karena pelaksanaan dari surat kuasa menjual tersebut tidak ditentukan secara pasti. Apabila pelaksanaan eksekusi menjadi tidak jelas, maka kemungkinan persoalan sengketa di pengadilan akan meningkat dan kepercayaan masyarakat untuk membeli obyek jaminan akan terus menurun yang berakibat dari sulitnya pencairan obyek jaminan dalam pelaksanaan dari fungsi bank itu sendiri sebagai kreditur.

4.2.Saran

1. Pelaksanaan dari surat kuasa menjual perlu dilakukan pengkajian dan pengaturan yang lebih komprehensif, kemudian penyesuaian dengan peraturan lainnya yang berlaku, agar tidak terjadi tumpang tindih dan pelaksanaan akan dapat dilaksanakan dengan lebih pasti. Pengaturan mengenai jaminan terhadap tanah dan bangunan dilaksanakan berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, kepercayaan dan kepastian dalam pelaksanaannya juga sudah dapat dipastikan. Jadi, seyogianya bank atau kreditur tidak menggunakan surat

kuasa menjual dalam melakukan eksekusi objek jaminan sebagai dasar tindakannya.

2. Kedudukan surat kuasa menjual yang dilakukan oleh bank sebagai kreditur pada saat perjanjian kredit dilakukan dengan tujuan sebagai dasar untuk mengeksekusi objek jaminan dan di waktu yang bersamaan juga adanya hak tanggungan sebagai dasar mengeksekusi objek jaminan juga memiliki kendala, sebab surat kuasa menjual tersebut bertentangan dengan peraturan di dalam hak tanggungan dan malah menciptakan ketidakpastian hukum dalam mengeksekusi objek jaminan. Jadi, seyogianya bank atau kreditur tidak menerapkan surat kuasa menjual pada saat perjanjian kredit dilakukan
3. Kreditur atau bank tidak membuat surat kuasa menjual pada saat perjanjian kredit dilakukan dengan debitur. Supaya kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan dapat dilakukan dengan pasti sesuai dengan peraturan yang berlaku, jangan sampai pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan menjadi tidak pasti dan tidak dapat dilakukan, karena bertentangan dengan peraturan tentang hak tanggungan yang pada saat perjanjian kredit dilakukan juga pembuatan hak tanggungan. Adanya pertentangan tersebut membuat ketidakpastian hukum dan menimbulkan masalah dalam eksekusi objek jaminan. Apabila kreditur hendak membuat surat kuasa menjual, maka kreditur tidak boleh membuat hak tanggungan juga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asshiddiqie, Jimly. (2006), Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Sekretaris Jendral Mahkamah Konstitusi, Jakarta.
- Asshiddiqie, Jimly dan Safa'at, Ali. (2012), Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Konstitusi Press, Jakarta.
- Budiono, Herlien. (2014), Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fatkhurohman, Aminuddin, Dian dan Sirajuddin, (2004), Memahami Keberadaan Mahkamah Konstitusi Di Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Friedmann, W. (1993), Teori Dan Filsafat Hukum : Telaah Kritis atas Teori-Teori Hukum(susunan I), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Huijbers, Theo. (1990), Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah, Kanisius, Yogyakarta.
- Kamelo, Tan. (2006), Hukum Jaminan Fidusia. PT. Alumni, Bandung.
- Kelsen, Hans. (2011), Teori Hukum Murni, Penerbit Nusa Media, Jakarta.
- Kelsen, Hans. (2014), Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara, Penerbit Nusa Media, Jakarta.
- Kusumohamidjojo, Budiono. (2016), Teori Hukum: Dilema Antara Hukum Dan Kekuasaan, Yrama Widya, Bandung.
- Meliala, Djaja. (1982), Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tarsito, Bandung.
- Panggabean, H.P. (1991), Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandingheiden*) Sebagai Ajaran (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian

(Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda Dan Indonesia), Liberty, Yogyakarta.

Prayudi, Guse. (2007), *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta.

Rasjidi, Lili dan Rasjidi, Ira. (2011), *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Satjipto Raharjo, 2010 *Pengakuan Hukum Progresif* , Jakarta : Penerbit Buku Kompas

Satrio, J. (1992), *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Adhitya Bakti, Bandung.

Soerjopratiknjo, Hartono. (1982), *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

Suseno, Magnis, Franz. (2001), *Etika Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Jurnal dan Disertasi

Budiono, Herlien. (2006), *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, *Majalah Renvoi* Nomor 6.42.IV, 3 November 2006.

Erawaty Elly. (2010), *Pengantar Perbandingan Hukum*, Diktat Perkuliahan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Latumenten, Pieter, (2016), *Reposisi Perwakilan Yang Bersumber Dari Perjanjian Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Putro, Dwi, Widodo. (2011), *Tinjauan Kritis-Filosofis Terhadap Paradigma Positivisme Hukum*, Disertasi Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

Sumber Lain

Arizona, Yance, Apa Itu Kepastian Hukum?,
<<http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>>
(diakses pada tanggal 26 April 2017 pukul 17.00 WIB)

Detik, Jabodetabek Kekurangan Pasokan 1,65 Juta Rumah Di 2015,
<https://finance.detik.com/properti/2118575/jabodetabek-kekurangan-pasokan-165-juta-rumah-di-2015>, (diakses pada 10 April 2017 pukul 20.10 WIB)

Joeniarianto, Jalan Mundur (dalam) Positivisme Hukum Indonesia,
<http://joeniarianto.files.wordpress.com/2008/07/jalan-mundur-dalam-positivisme-hukum-indonesia1.pdf>, (diakses pada tanggal 5 Agustus 2017)

Perumnas, Program Jokowi Bangun 1 Juta Rumah Rp. 75 Triliun ,
<http://www.perumnas.co.id/program-jokowi-bangun-1-juta-rumah-rp-75-triliun-ini-rinciannya/>, (diakses pada 10 April 2017 pukul 21.50 WIB)

Tempo.co, Backlog Perumahan Tersisa 11,4 juta
<https://m.tempo.co/read/news/2016/08/19/090797322/backlog-perumahan-tersisa-11-4-juta>, (diakses 4 April 2017, pukul 19.45 WIB)

<http://rajawaligarudapancasila.blogspot.co.id/2011/03/memahami-teori-hans-kelsen-dalam-ilmu.html>, (diakses pada tanggal 25, Juli 2017 , pukul 18.50 WIB)

file:///C:/Users/asus/Downloads/Documents/GEMI_SUGIYARTI.pdf (diakses pada tanggal 1 September 2017, pada pukul 11.30 WIB)