

**KEDUDUKAN HUKUM KLAUSULA “PENYERAHAN DAN
PENGALIHAN JAMINAN” PADA AKTA PEMBERIAN JAMINAN DAN
KUASA PADA BANK SWASTA DI MEDAN**

***THE LEGAL STANDING OF "SURRENDER AND TRANSFER OF
GUARANTEE" CLAUSE IN THE DEED OF GUARANTEE PROVISION
AND POWER OF ATTORNEY AT PRIVATE BANKS IN MEDAN***

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara

Korespondensi Penulis : jeslinearsjadd@gmail.com, sutiarnoto@usu.ac.id
suhaidi_dunant@yahoo.co.id

Citation Structure Recommendation :

Arsjad, Jesline, Sutiarnoto, Suhaidi. *Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” Pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Pada Bank Swasta di Medan*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).

ABSTRAK

Bank sebagai lembaga keuangan berperan penting dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat dengan jaminan untuk menjamin pelunasan utang. Dalam praktiknya, salah satu bank swasta di Medan menggunakan akta Pemberian Jaminan dan Kuasa (PJDK) pada skema *take over credit* untuk mengikat hak atas tanah bersertipikat. Penelitian yuridis empiris menunjukkan bahwa penggunaan akta PJDK menyimpang dari prinsip UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menetapkan hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah terdaftar. Akibatnya, pengikatan melalui PJDK tidak memenuhi prinsip kepastian hukum dan menimbulkan risiko ketidakpastian hukum bagi debitur serta lemahnya kekuatan eksekutorial bagi kreditor.

Kata Kunci: *Klausula Pengalihan, Klausula Penyerahan, Pemberian Jaminan dan Kuasa, Take Over Kredit*

ABSTRACT

Banks as financial institutions play an important role in channeling credit to the public with collateral to guarantee debt repayment. In practice, a private bank in Medan uses a Guarantee and Power of Attorney (PJDK) deed in take over credit schemes to bind certificated land rights as collateral. Juridical empirical research shows that using PJDK deeds deviates from the principles of Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights, which establishes mortgage rights as the sole security institution for registered land rights. Consequently, binding through PJDK does not fulfill the principles of legal certainty and creates risks of legal uncertainty for debtors and weak executorial power for creditors over collateral objects bound through PJDK deeds.

Keywords: *Provision of Guarantee and Power of Attorney, Surrender Clause, Take Over Credit, Transfer Clause*

A. PENDAHULUAN

Bank merupakan lembaga perbankan yang kerap didatangi oleh pelaku usaha karena selain menyediakan layanan keuangan, bank juga menjamin ketersediaan modal. Ketersediaan modal merupakan salah satu faktor kunci yang menunjang keberhasilan usaha. Bank mempunyai fungsi sebagai *financial intermediary* dengan berkegiatan usaha menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kembali ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran.¹

Penghimpunan dana tersebut dilakukan melalui berbagai instrumen yang berkembang dari waktu ke waktu, yang mana masyarakat kenal sebagai simpanan, seperti giro, tabungan, dan deposito. Simpanan di bank tidak hanya menawarkan keamanan yang dibutuhkan masyarakat dalam menyimpan dana dalam jumlah besar, tetapi juga memberikan imbal hasil berupa bunga bagi nasabah yang memilih menyimpan dananya di bank tertentu.² Penghimpunan dana oleh bank tersebut disalurkan kepada nasabah atau pelaku usaha dalam bentuk kredit atau pinjaman. Penyaluran dana ini bertujuan untuk mendukung ketersediaan modal bagi pelaku usaha yang membutuhkan pembiayaan untuk investasi maupun pengembangan usaha. Penyaluran dana oleh bank tidak hanya ditujukan bagi pelaku usaha, tetapi juga mencakup pemenuhan kebutuhan finansial individu.³

Layanan keuangan yang ditawarkan oleh bank adalah untuk efisiensi dalam transaksi keuangan yang mana disertai keamanan,⁴ di antaranya seperti jasa pembayaran uang dalam jumlah besar, transfer dana melalui internet, kliring, *Letter of Credit*, garansi bank, penagihan surat-surat berharga, cek, giro dan layanan investasi. Di samping itu, untuk menjaga kestabilan ekonomi, bank juga menerapkan kebijakan-kebijakan moneter untuk mencegah inflasi atau deflasi yang mempengaruhi perekonomian.⁵ Dengan demikian, Bank memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas ekonomi dan mendorong kegiatan ekonomi dengan menyediakan likuiditas bagi perekonomian.

¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, p.3.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, p.78–80.

³ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Kontrak di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, p.78–80.

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, p.92–94.

⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, p.25–27.

Bagi pelaku usaha yang memerlukan modal besar pada tahap awal, bank menjadi salah satu solusi utama sebagai penyedia kredit. Kredit pada dasarnya adalah pemberian pinjaman oleh pihak yang memiliki modal, yakni bank (kreditur), kepada pihak yang membutuhkan (debitur).⁶ Hubungan kredit ini didasari oleh perjanjian yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk syarat dan ketentuan terkait pemberian dan penerimaan kredit, serta pembatasan yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

Mengingat bahwa adanya resiko atas kredit yang dikeluarkan bank, maka bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, di antaranya:

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan menimbulkan kerugian;
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam jual beli saham; atau
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit.⁷

Berdasarkan fungsinya, bank dibedakan menjadi beberapa jenis. Bank umum adalah bank yang memberikan layanan perbankan secara luas kepada nasabahnya, termasuk menerima simpanan dan memberikan kredit. Bank ini juga tentu menawarkan fasilitas yang berhubungan dengan transaksi pembayaran dan penyediaan jasa keuangan terkait lainnya. Selain itu, dikenal juga Bank Perkreditan Rakyat yang mana merupakan suatu lembaga keuangan yang pemberian kreditnya diutamakan kepada masyarakat berpenghasilan kecil hingga kelas menengah tanpa memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran⁸. Bank Perkreditan Rakyat memegang peranan cukup penting dalam perkenomian lokal dikarenakan Bank ini memberikan akses pembiayaan bagi usaha kecil, sehingga usaha lokal dapat berkembang dengan diberinya kredit sebagai modal.⁹

⁶ Bagus Priyo Mahendra dan Aminah, *Akibat Hukum Perjanjian Kredit yang Obyek Jaminannya Bukan atas Nama Debitur*, Notarius, Vol.1, No.1 (Mei 2018), p.2.

⁷ Muhamad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, p.83.

⁸ Muhamad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*.

⁹ Irma Devita, *Hukum Jaminan Perbankan, Mizan Pusaka, Bandung*, Mizan Pusaka, Bandung, 2014, p.60–62.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

Selain itu, dikenal pula jenis bank lainnya yaitu bank sentral, yang merupakan “bankir pemerintah” yang mana bertanggung jawab untuk mengatur kebijakan moneter suatu negara serta mempunyai peran dalam menjaga stabilitas keuangan negara. Di Indonesia, bank sentral ini dikenal juga dengan Bank Indonesia, yang bertugas untuk mengawasi seluruh aktivitas perbankan di negara Indonesia.¹⁰ Ada pula bank syariah yang menganut dan berperan didasari oleh prinsip syariah Islam, dimana seluruh produk, fasilitas dan layanannya adalah berpegang pada hukum Islam.¹¹ Pada umumnya, bank syariah mempunyai fungsi yang sama dengan bank konvensional, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana namun hal tersebut dilakukan dengan mekanisme syariah.¹² Dapat dimengerti bahwa Bank memegang peran yang cukup penting baik dalam keseharian dimulai dari kegiatan transaksi keuangan hingga kepada keadaan finansial yang berlaku baik dari sisi individu maupun pelaku usaha.

Dalam pengambilan kredit pada bank, pemberian jaminan adalah suatu unsur atau elemen yang tidak dapat diabaikan. Hal tersebut dikarenakan jaminan merupakan bentuk keamanan dan kepastian bagi bank dalam hal debitur tidak dapat melunasi kredit yang telah digunakannya. Hal ini berlaku dan tidak dibedakan pemberlakuannya baik individu maupun perusahaan. Tidak semua kredit pada bank mensyaratkan adanya jaminan (agunan) untuk mendapatkan kredit, namun adanya agunan lebih diutamakan daripada hanya sekadar jaminan keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya. Hal tersebut dikarenakan jaminan berupa keyakinan atau kepercayaan tidak memberikan nilai kebendaraan dan bersifat abstrak sementara jaminan berupa agunan bersifat konkrit dan mempunyai nilai (*value*) yang dapat dikonversi menjadi sejumlah uang yang mana dapat melindungi bank jika debitur wanprestasi.

Jaminan atau agunan kini telah menjadi instrumen yang banyak digunakan untuk melindungi kepentingan kreditur. Jaminan ini memberikan fleksibilitas bagi debitur untuk tetap menguasai objek jaminan dan tetap menerima fasilitas kredit sepanjang debitur tidak melakukan wanprestasi atas hal tersebut. Pada saat yang sama, bank juga dijamin keamanan dan pembayaran kembalinya jika suatu saat debitur tidak dapat melakukan pelunasan atas fasilitas kredit yang diambilnya.

¹⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Alumni, Bandung, 2000, p.150-152.

¹¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak*, Alfabeta, Bandung, 2005, p.112-115.

¹² *Ibid.*.

Dalam menjalankan usahanya, bank menerapkan prinsip kehati-hatian, sebagaimana diatur pula dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menuliskan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dalam perubahannya, yaitu pada Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, retabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian tersebut wajib dianut oleh bank untuk menjaga lalu lintas transaksi nasabah yang ada di bank, kemudahan bertransaksi, transparansi hingga keamanan pula.

Nasabah menjadi fokus utama dari berjalannya suatu bank, namun dalam pengambilan fasilitas kredit oleh bank yang membutuhkan jaminan dari nasabahnya juga tidak lepas dari prinsip kehati-hatian tersebut. Bank harus menyelidiki apakah seorang calon nasabah benar dapat dipercaya dan mampu mengembalikan pinjaman sesuai jangka waktu kredit, serta bunga yang dikenakan pula. Analisa kredit perbankan dapat dilakukan dengan menggunakan rumus 5 (lima) C yaitu:

1. *Character* (sifat calon debitur);
2. *Capital* (modal dasar seorang calon debitur);
3. *Capacity* (kemampuan calon debitur);
4. *Collateral* (jaminan yang debitur); dan
5. *Condition of Economy* (kondisi perekonomian).¹³

Penyaluran kredit kepada masyarakat tentu membawa sisi positif seperti pengembangan usaha dan keadaan ekonomi yang mempengaruhi faktor ekonomi nasional, namun penyaluran kredit tersebut harus dilakukan melalui analisa oleh bank yang baik agar tidak membawa risiko kredit. Risiko kredit ini bermaksud:

¹³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Analisa dan Kasus*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2015, p.230.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

“risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam tidak dapat dan atau tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya”.¹⁴ Sehingga, proses analisa kredit ini adalah bagian penting sebelum bank memberi keputusan menyetujui pemberian sebuah kredit pada seorang calon nasabah. Agar benda dapat dijamin dan dapat diterima oleh bank, sebuah benda yang dijamin tersebut haruslah memenuhi syarat yang memiliki nilai ekonomis yang dapat dialihkan.

Pengambilan fasilitas kredit dengan pembebanan jaminan benda tidak bergerak diawali dengan proses pembuatan dan kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian kredit terlebih dahulu, dimana dalam perjanjian kredit tersebut diatur mengenai hak dan kewajiban kreditur (bank) dan debitur (nasabah). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok dari pengikatan hak tanggungan terhadap jaminan benda tidak bergerak tersebut. Hak tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok dalam pelunasan hutang. Hak tanggungan wajib dilakukan pendaftaran agar kemudian diakui secara hukum dan bank memiliki kedudukan sebagai kreditur separatis, yaitu kreditur yang mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain karena kreditur tersebut mempunyai jaminan yang diberikan oleh debitur.¹⁵ Jika fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit telah lunas, maka hak tanggungan akan hapus mengingat hak tanggungan bersifat *accessoir*.

Bank merupakan lembaga keuangan sebagai *financial intermediary*, menghimpun dana dari masyarakat melalui simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit. Bank memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas ekonomi dan mendorong kegiatan ekonomi dengan menyediakan likuiditas bagi perekonomian. Dalam memberikan kredit, bank menerapkan prinsip kehati-hatian dan menggunakan analisa 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition of Economy*) untuk menilai kelayakan calon debitur.

Jaminan atau agunan menjadi instrumen penting dalam perkreditan bank karena memberikan keamanan dan kepastian bagi bank jika debitur wanprestasi.

¹⁴ Ferry N., *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, p.73-75.

¹⁵ Munir Fuady, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005, p.73-75.

Jaminan berupa agunan lebih diutamakan karena bersifat konkrit dan memiliki nilai yang dapat dikonversi menjadi uang, berbeda dengan jaminan keyakinan yang bersifat abstrak. Pengambilan fasilitas kredit dengan jaminan benda tidak bergerak diawali dengan pembuatan perjanjian kredit yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan dan wajib didaftar. Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap: pertama, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT; kedua, pendaftaran di Kantor Pertanahan yang menandai lahirnya hak tanggungan. Jika syarat administratif belum terpenuhi, dapat dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu sebagai akta pemberian kuasa khusus. Pendaftaran hak tanggungan memerlukan berbagai dokumen seperti surat permohonan, bukti identitas, sertipikat tanah, bukti pelunasan pajak, dan dokumen lainnya dengan persyaratan yang berbeda antara tanah bersertipikat dan belum bersertipikat.

SKMHT dapat dibuat oleh PPAT atau Notaris sesuai Pasal 15 UU Hak Tanggungan. PPAT membuat SKMHT jika objek berada di wilayah kerjanya namun tidak memenuhi persyaratan pendaftaran, sedangkan Notaris membuat SKMHT jika objek berada di luar wilayah kerja PPAT. Hak tanggungan bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok dan akan hapus jika fasilitas kredit telah lunas, dengan pendaftaran yang memberikan kedudukan bank sebagai kreditor separatis. Dalam praktik di salah satu bank swasta di Medan (Bank X), pengikatan jaminan tanah bersertipikat dilakukan melalui Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PJDK), bukan melalui APHT sebagaimana ketentuan UUHT. PJDK ini digunakan khusus dalam *take over credit* dan bersifat sementara sebelum dilanjutkan dengan SKMHT setelah royalti hak tanggungan bank terdahulu. Akta PJDK memuat klausul yang menyatakan objek jaminan akan diserahkan dan dialihkan kepada bank apabila debitur wanprestasi, yang bertentangan dengan Pasal 12 UU Hak Tanggungan.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

Penggunaan PJDK untuk mengikat tanah bersertipikat menyimpang dari prinsip UUHT yang menetapkan hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah bersertipikat. Hal ini mengakibatkan bank tidak memperoleh kedudukan sebagai kreditor separatis dan berpotensi melanggar prinsip kepastian hukum. Bank wajib mengikuti prosedur Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) jika akan melakukan pengalihan atas aset yang dijamin dan macet, yang dapat dilakukan dengan Lelang dan penjualan di bawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan dan pemberitahuan sebelumnya. Adapun permasalahannya:

1. Bagaimana kedudukan hukum klausula penyerahan, pengalihan jaminan dalam perjanjian dengan bank sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris yang melakukan pengikatan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa dengan jaminan berupa benda tidak bergerak pada bank?
3. Bagaimana akibat hukum penyerahan, pengalihan jaminan terhadap para pihak pada bank, khususnya debitur dan kreditur?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Klausula Penyerahan dan Pengalihan Jaminan dalam Perjanjian dengan Bank Sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku

Setelah dilakukan identifikasi terhadap klausula penyerahan dan pengalihan jaminan sebagaimana tertuang dalam akta PJDK bank swasta tersebut serta dikaitkan dengan ketentuan hukum positif di Indonesia, maka penting untuk melakukan analisa kedudukan hukumnya secara normatif. Klausula tersebut harus dinilai dari sisi keabsahan dan keberlakuannya dan keterkaitannya dengan asas perlindungan konsumen dan asas kepastian hukum. Syarat sahnya sebuah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis syarat yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Sebagaimana terurai dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian pada intinya adalah (1) adanya kesepakatan; (2) para pihak cakap untuk membuat suatu perikatan; (3) mengenai suatu pokok persoalan tertentu; dan (4) suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan para pihak adalah syarat subjektif, di mana jika tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan syarat objektif memuat hal-hal mengenai objektifitas dan kausa yang halal, dimana apabila tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Pemenuhan syarat subjektif dan syarat objektif tersebut menjadi indikator dasar untuk menentukan sahnya suatu perjanjian.¹⁶ Hal ini berkaitan dengan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang suatu perjanjian yang menjadi tidak sah jika dilakukan dibawah paksaan, dan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum dimana Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak. Jika dikaitkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka dapat dimengerti akta PJDK tidak sesuai dengan syarat subjektif dan syarat objektif dari sahnya sebuah perjanjian, yaitu kesepakatan dan sebab yang halal. Sehingga kedudukan hukum dari klausula penyerahan dan pengalihan jaminan tersebut menjadi kabur dan dipertanyakan.

Selain itu, dari kaitan klausula penyerahan dan pengalihan jaminan pada akta PJDK dengan hukum positif indonesia, dapat dimengerti kedudukan hukum dari kedua klausula tersebut kurang kuat dan menyimpangi aturan yang didasari dengan alasan berikut:

1. Klausul Pengalihan tidak sesuai dengan prinsip AYDA berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menyebutkan AYDA dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui mekanisme lelang, atau melalui penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan terlebih dahulu. Kedua cara tersebut tidak diimplementasikan dalam akta PJDK,

¹⁶ Laksana Varelino Zeustan Hartono dan Paramita Prananingtyas, *Aspek Hukum Perjanjian dalam Transaksi Jual Beli Online*, Notarius, Vol.16, No.3 (Desember 2023), p.1364.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

yaitu tidak melalui lelang dan melalui akta tersebut melakukan pengalihan kepada bank. Pengaturan tersebut diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sementara, penjualan di bawah tangan juga mempunyai tata cara dan aturannya yang mana penandatanganan dokumen untuk penjualan seharusnya adalah dilakukan di akhir, bukan di awal perjanjian kredit. Hal ini berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

2. Klausul Penyerahan tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menuliskan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.
3. Objek jaminan adalah hak milik sehingga seharusnya pembebanan adalah melalui lembaga jaminan hak tanggungan, namun dalam hal ini, pembebanan hanya dilakukan dengan akta PJDK yang mana tidak sesuai dengan Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagaimana disebutkan sebelumnya yang berbunyi sebagai berikut: “Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah....”
4. Ketentuan aturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang mengatur bahwa perjanjian baku yang disusun oleh bank wajib disusun sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilarang berisi tentang kuasa untuk melakukan tindakan sepihak atas barang yang diagunkan debitur. Selain itu juga peraturan tersebut mengatur bahwa bank dilarang untuk menyatakan bahwa debitur tunduk pada aturan tambahan dari bank demi mendapatkan manfaat dari bank.

Bank “terkesan” akan memiliki objek jaminan meski dibentuk dan dikemas dalam bentuk perjanjian yang berisi tentang penyerahan jaminan dan pengalihan jaminan yang mana dalam bentuk kuasa. Perjanjian tersebut mengakibatkan posisi yang tidak seimbang antara debitur dan kreditur. Selain itu, sebuah jaminan kebendaan pada hak atas tanah sudah seharusnya diikat dengan hak tanggungan yang kemudian akan berakhir dengan eksekusi jika debitur wanprestasi atau lalai, atau adanya kelonggaran yang diberikan hukum untuk melakukan eksekusi melalui perjanjian dibawah tangan mengingat penjualan dibawah tangan yang berpotensi bersifat lebih menguntungkan dikarenakan nominal dan harga adalah sesuai perhitungan yang disepakati oleh para pihak.¹⁷

Namun, meski akta tersebut tidak sesuai dengan asas keseimbangan, sepanjang dan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan/ atau mengajukan keberatan, akta tersebut tetap berjalan dan tidak secara serta merta membatalkan akta tersebut. Hal ini tidak tepat dan tidak sesuai dengan konstruksi hukum karena mempunyai unsur kepemilikan, penguasaan atau bahkan menggiringi untuk memiliki. Kemudian, jika terjadi pengajuan keberatan atas akta tersebut, hal utama yang perlu dilihat adalah eksistensi yurisprudensinya dan kembali pada hakim yang akan memberikan putusan atas batal atau tidaknya akta tersebut atau terdapat potensi dilakukannya kesepakatan khusus di antara para pihak untuk mencapai keadilan dan kedamaian diantara para pihak.¹⁸ Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa penerapan hukum oleh badan penegak hukum dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain undang-undang yang harus dirancang dengan baik serta pelaksana hukum yang harus memusatkan tugasnya secara tepat, sehingga hukum mampu menjalankan fungsinya untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul di masyarakat secara teratur.¹⁹

Klausula penyerahan dan pengalihan jaminan tersebut tidak boleh dipertahankan dikarenakan hal tersebut tidak sesuai dengan asas keseimbangan yang membuat posisi debitur menjadi lemah. Sehingga apabila klausula penyerahan dan pengalihan tersebut tetap dipertahankan di dalam suatu akta,

¹⁷ Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn. pada Kantor Notaris dan PPAT Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn, Medan, 3 Juni 2025.

¹⁸ Ibid.,

¹⁹ Jekson Sipayung, dkk., *Analisis terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan*, Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, Vol.1, No.2 (2019), p.180.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

maka hal ini berpotensi membuka celah penyalahgunaan kewenangan oleh pihak bank. Hal ini dikarenakan penilaian atas terjadinya wanprestasi sepenuhnya berada dalam kendali dan pengetahuan sepihak dari pihak bank sebagai kreditur. Dengan demikian, terdapat kemungkinan bahwa klausula tersebut dapat digunakan untuk mengeksekusi objek jaminan bahkan sebelum debitur benar-benar dalam keadaan wanprestasi secara hukum. Ketidakhadiran mekanisme verifikasi independen atau konfirmasi dari pihak debitur atas kondisi wanprestasi ini berisiko menimbulkan tindakan eksekusi sepihak yang tidak didasarkan pada fakta hukum yang objektif dan adil. Oleh karena itu, klausula tersebut harus ditinjau kembali dan baiknya dilakukan dan diproses sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan melakukan pembebanan jaminan melalui hak tanggungan.²⁰ Peraturan ini sudah seharusnya diikuti karena mempunyai landasan yuridis yang baik dan hal ini sejalan dengan pendapat Bagir Manan yang menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang baik adalah yang mencerminkan dasar berlakunya secara yuridis, sosiologis, filosofis dan memperhatikan teknik perancangannya.²¹ Hal ini juga merupakan wujud dari pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum kepada seluruh hubungan hukum yang dilakukan masyarakat. Dengan demikian, ada istilah “perlindungan hukum” yang mana dalam hal ini yaitu melindungi kedua belah pihak dengan mengimplementasikan hukum positif yang tepat.²²

Selain itu, pengikatan akta PJDK terdapat kelemahan di mana jika debitur wanprestasi dalam jangka waktu dibuatnya PJDK hingga pengikatan SKMHT, bank kehilangan statusnya sebagai kreditur separatis melainkan sebagai kreditur konkuren. Hal ini merugikan bank dikarenakan kreditur konkuren tidak mempunyai *privilege* atau hak istimewa, sehingga hak tagihnya berada pada urutan terakhir pasca kreditur separatis dan preferen dalam pembagian aset pailit.²³

²⁰ Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn.

²¹ Palber Turnip, dkk., *Analisis Hukum Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan Kaitannya dengan Potensi Kekosongan Hukum dalam Perspektif Penyidikan Tindakan Pidana Kehutanan*, Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, Vol.2, No.1 (Mei 2020), p.91.

²² Mulia Syahputra Nasution dkk., *Akibat Hukum Perjanjian Kerja Secara Lisan Menurut Perspektif Hukum Ketenagakerjaan*, Jurnal Ilmiah Metadata, Vol.3, No.2 (Mei 2021), p.423.

²³ Tony, Wawancara dengan Notaris Dr. Tony, S.H., M.Kn., pada Kantor Notaris dan PPAT Dr. Tony, S.H., M.Kn, Medan, 5 Juli 2025.

Dari segi bisnis, pengikatan PJDK yang kemudian akan dilanjutkan dengan SKMHT menjadi tidak efektif dikarenakan debitur yang perlu meluangkan waktu sebanyak dua kali dan selain itu juga menambah biaya yang seharusnya tidak diperlukan. Selain itu, akta dengan nama PJDK tidak hanya pada Bank X, namun terdapat bank swasta lain yang menggunakan akta dengan nama yang sama. Akta PJDK pada bank swasta yang lain tersebut pada intinya menuliskan bahwa bank dapat menjual objek jaminan ke pihak lain jika debitur wanprestasi²⁴. Hal ini berbeda dengan PJDK Bank X yang menuliskan objek jaminan akan dialihkan dan diserahkan kepada bank.

Dalam mewujudkan perlindungan hukum sebagaimana uraian di atas, bank dapat melakukan pengikatan APHT atau SKMHT terlebih dahulu. Herlien Budiono menyatakan sebagai berikut:

“...PPJB dapat dilakukan atas tanah hak yang masih dibebani Hak Tanggungan asalkan telah mendapat persetujuan dari bank/kreditor pemegang Hak Tanggungan dari tanah hak Objek PPJB tersebut. Hal izin tertulis dari Pemegang Hak Tanggungan harus dicantumkan di bagian premisse akta dan dilekatkan pada minuta akta PPJB.”²⁵

Meskipun pernyataan di atas adalah terkait PPJB, namun bila dicermati lebih dalam, pernyataan tersebut dapat digunakan sebagai dasar SKMHT terhadap objek hak tanggungan yang sedang dibebankan dengan bank lain. Hal tersebut adalah sebagaimana Pasal 11 ayat (2) angka g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan yang berbunyi sebagai berikut : “janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”. Jika dikaitkan aturan pada pasal ini dengan pernyataan di atas, maka bank dapat mengikat hak jaminan dengan SKMHT dengan mencantumkan pada premise akta bahwa telah terdapat persetujuan tertulis dari bank terdahulu akan melakukan pelepasan objek hak tanggungan sehingga SKMHT akan berlaku untuk nanti pada saat objek telah dilakukan pelunasan sehingga bank akan tetap memegang status pemegang hak tanggungan pertama dan perlindungan hukum terhadap para pihak terjamin.

²⁴ *Ibid.*,

²⁵ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik Cet. 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, p.119.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

Dari uraian di atas dapat dimengerti bahwa pengikatan SKMHT terlebih dahulu memberikan manfaat dan kelebihan dibandingkan pengikatan PJDK, sebagai berikut:

PJDK	SKMHT
- Menyimpang dari prinsip UUHT dimana pembebanan jaminan hak bersertipikat adalah melalui Hak Tanggungan (Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT)	- Sesuai dengan UUHT dengan persetujuan tertulis dari bank terdahulu untuk melepas hak tanggungannya (Pasal 11 ayat (2) angka g UUHT)
- Bersifat sementara	- Dapat langsung dilanjutkan dengan APHT
- Bank mempunyai resiko memegang status sebagai kreditur konkuren	- Bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama dan berstatus kreditur separatis
- Tidak efektif dikarenakan debitur perlu melakukan pengikatan sebanyak dua kali dan mengeluarkan biaya lebih banyak	- Debitur hanya perlu melakukan penandatanganan SKMHT, APHT akan dilanjutkan oleh penerima kuasa

2. Tanggung Jawab Notaris dalam Melakukan Pengikatan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Dengan Jaminan Berupa Benda Tidak Bergerak pada Bank

Tanggung jawab yang dimiliki notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta otentik, notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran tersebut terjadi bukan atas kesalahan notaris melainkan dilakukan oleh pengguna jasanya, sepanjang notaris telah melaksanakan kewajibannya sesuai peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena notaris hanya mencatat apa yang disampaikan para pihak untuk dituangkan kedalam akta. Pada dasarnya, seorang notaris tidak bertanggungjawab atas isi dari akta otentik tersebut karena isi akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang telah didiskusikan dan diinginkan oleh para pihak. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut ke dalam akta sehingga notaris dalam hal ini hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana ditetapkan undang-undang. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut.

Hal ini mewajibkan notaris untuk bersifat netral, tidak memihak serta memberikan nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris terkait. Dengan demikian, dapat dimengerti bahwa seorang notaris hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban jika kesalahan tersebut adalah kehendak atau keinginan dari notarisnya sendiri, bukan dari para pihak. Namun dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris perlu teliti dalam hal melakukan verifikasi identitas penghadap, subjek dan objek penghadap serta data yang diberikan, dan teliti dalam proses pengerjaan akta dengan memenuhi segala syarat pembuatan akta.²⁶

Dalam objek penelitian ini, notaris berperan sebagai seseorang yang menjalankan jabatannya dengan menuangkan kehendak atau keinginan dari bank dan yang mana juga disetujui oleh nasabah atau debitur dikarenakan keperluannya dalam fasilitas kredit yang ditawarkan bank, yang mana dituangkan dalam sebuah akta dengan nama Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa. Dalam hal ini, saat kreditur meminta dibuatkan akta tersebut, notaris mempunyai kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sebagaimana disebutkan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris kepada kreditur. Penyuluhan hukum yang dimaksud adalah penyuluhan sebatas akta yang akan dibautnya yang mana dimaksudkan agar para pihak memperoleh kejelasan informasi se jelas-jelasnya mengenai perbuatan, hak dan tanggung jawab, kedudukan dan implikasi hukum yang akan mereka terima sebagai konsekuensi dari pembuatan akta tersebut. Meskipun penyuluhan hukum ini diatur dalam undang-undang sebagaimana dimaksud pada uraian sebelumnya, namun makna penyuluhan hukum ini tidak diatur secara jelas dan tidak diberikan penjelasan lebih lanjut atas cakupan dan batasan penyuluhan hukum yang dimaksud, sehingga menyebabkan adanya keaburan atau ketidakjelasan makna dalam pemahaman mengenai kewenangan notaris dalam pemberian penyuluhan hukum tersebut^{27,28}

²⁶ Vanya Putri Ratna, *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta yang Batal Demi Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Negeri Nomor : 09/PDT.G/2016/PN.MAM JUNCTO Putusan Nomor 1544/PID.B/2019/PN.MKS)*, Indonesian Notary, Vol.3, No.10 (Desember 2021), p.203.

²⁷ Ananda Pradhitya Tenggara, *Implementasi Kewenangan Penyuluhan Hukum oleh Notaris*, NoLaj (Notary Law Journal), Vol.3, No.1 (Januari 2024), p.38.

²⁸ *Ibid.*

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

Dalam penelitiannya Ananda Pradhitya Tenggara dan wawancara yang dilakukannya dengan Pengurus Ikatan Notaris Indonesia Wilayah Aceh pada tanggal 08 (delapan) Februari 2024 (dua ribu dua puluh empat) pukul 14.30 WIB bahwa notaris mempunyai batasan dalam pemberian penyuluhan hukum kepada kliennya, yaitu:

- a. Pemberian penyuluhan hukum hanya berkaitan seputar akta yang akan dibuat saja;
- b. Pemberian penyuluhan hukum tersebut hanya untuk akta yang menjadi kewenangan notaris, dan bukan kewenangan pejabat atau badan lain menurut undang-undang;
- c. Pemberian penyuluhan hukum tersebut harus berlandaskan atas aturan perundangan yang berlaku
- d. Pemberian penyuluhan hukum tersebut harus dilakukan oleh notaris dengan berlandaskan Pancasila, hukum yang berlaku, kode etik dan sumpah jabatan notaris
- e. Pemberian penyuluhan hukum tersebut harus mengutamakan martabat notaris, kehormatan profesi dan laku profesional
- f. Penyuluhan hukum harus diberikan oleh notaris yang terus menerus menambah ilmu pengetahuan mengenai hukum sehingga keilmuannya selalu terasah dan terbaharui sesuai zaman.
- g. Penyuluhan hukum yang diberikan harus selaras dengan norma agama, kesusilaan, kesopanan, nilai dalam masyarakat dan menjunjung tinggi etika dan moral.
- h. Penyuluhan hukum tersebut harus dilandasi sikap jujur, menghindari mengutamakan uang daripada keadilan dan kebenaran dan tidak membedakan pangkat, jabatan, golongan penghadap
- i. Dilandasi rasa tanggung jawab dan tidak memihak
- j. Penyuluhan hukum tersebut tidak dipungut biaya
- k. Penyuluhan hukum wajib diberikan secara sungguh-sungguh agar para pihak dapat memperoleh kebaikan dan keadilan seadil-adilnya”.²⁹

²⁹ I Ananda Pradhitya Tenggara, *Implementasi Kewenangan Penyuluhan Hukum oleh Notaris*, p.39.

Apabila notaris sudah memberikan penyuluhan kepada pihak tersebut terkait pembuatan akta namun di kemudian hari akta tersebut menyebabkan sengketa yang merugikan salah satu pihak, maka pejabat notaris tidak dapat disalahkan dan dituntut bertanggung jawab. Hal tersebut dikarenakan akta otentik tersebut adalah akta yang dituangkan dari keinginan dan kehendak dari para pihak. Notaris hanya meramu keinginan para pihak yang akan dituangkan dalam sebuah akta otentik, sementara isi daripada akta tersebut merupakan peristiwa dan perbuatan yang dilakukan oleh penghadap.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum dalam menjalankan jabatannya. Kewenangan ini merupakan bagian dari tugas preventif notaris untuk memastikan bahwa para pihak memahami substansi dan konsekuensi hukum dari akta yang mereka tandatangani. Dalam praktiknya, notaris seharusnya menggunakan kewenangan ini untuk memberikan edukasi serta pertimbangan hukum sebelum pembuatan akta, terlebih lagi terhadap klausula yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.³⁰

Jika suatu hari akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa tersebut diproses dalam forum persidangan atau proses pemeriksaan, seorang notaris tidak dapat secara serta merta diminta pertanggungjawabannya dengan alasan tidak memberikan penyuluhan hukum. Hal tersebut dikarenakan notaris bertindak sebagai pejabat umum yang memfasilitasi kehendak para pihak ke dalam bentuk akta otentik, dan bukan sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap isi kesepakatan. Oleh karena itu, jika timbul permasalahan akibat isi klausula yang disepakati oleh para pihak, tanggung jawab tidak dapat secara keseluruhan dibebankan pada notaris mengingat bahwa isi atau kesepakatan yang ada dalam akta tersebut adalah sebagaimana permintaan dari pihak yang berkontrak.³¹

Asas kebebasan berkontrak tersebut pada era globalisasi ini telah disepakati sebagai suatu asas hukum yang mana dapat dilihat pada *The Unidroit Principles of International Institute Contract* yang memuat kebebasan berkontrak sebagai asas dan diatur di dalam pasal pertama. Sebagaimana disebutkan sebelumnya,

³⁰ Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn.

³¹ Tony, Wawancara dengan Notaris Dr. Tony, S.H., M.Kn.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

secara nasional di Indonesia diatur pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perjanjian dengan siapa yang dikehendaki beserta dengan kebebasan atas penentuan isi dari perjanjian yang akan dibuat tersebut.³² Lebih lanjut, penting untuk dipahami bahwa meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk membuat perjanjian dalam bentuk dan isi apa pun, hal tersebut tetap harus berada dalam batas-batas hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan kata lain, kebebasan berkontrak tetap harus dijalankan dalam kerangka hukum yang adil dan berimbang, guna mencegah terjadinya penyalahgunaan kekuasaan atau ketimpangan kepentingan di antara para pihak dalam kontrak.³³

Dalam hal ini, notaris tidak hanya sekadar mencatat, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk menolak permintaan pembuatan akta apabila akta tersebut tidak sejalan dengan hukum positif. Namun kemudian, jika seorang notaris telah memberikan penyuluhan hukum yang memadai tetapi para pihak tetap berkeinginan untuk melakukan pengikatan atau melanjutkan proses pembuatan akta, maka notaris tidak dapat secara serta merta dimintakan tanggung jawabnya. Selain itu, perlu juga ditegaskan bahwa keberadaan klausula dalam akta yang menyebutkan bahwa isi akta telah dibacakan, dijelaskan, dan dipahami oleh para pihak, kerap dijadikan dasar untuk membuktikan bahwa notaris telah melaksanakan kewajiban penyuluhan hukumnya.³⁴

Di sisi lain, masih terdapat persepsi keliru di masyarakat yang menganggap bahwa notaris adalah pihak yang "menerbitkan" akta, padahal yang benar adalah bahwa notaris "membuat" akta berdasarkan kesepakatan dan keinginan dari para pihak. Adapun yang bertanggung jawab atas isi materiil dari akta tersebut adalah para pihak itu sendiri. Notaris hanya menjamin bahwa akta dibuat secara formil dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁵

³² Meisy Kartika Putri Sianturi, dkk., *Prinsip Keterbukaan sebagai Perlindungan Investor dalam Transaksi Luar Biasa (Over the Counter) sebagai Transaksi dalam Pasar Modal Indonesia*, USU Law Journal, Vol.2, No.2 (September 2014), p.140.

³³ Ucok Yoantha, dkk., *Akibat Hukum Pembelian Saham Perusahaan Bukan Penanaman Modal Asing oleh Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing*, USU Law Journal, Vol.3, No.1 (April 2015), p.158.

³⁴ Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn.

³⁵ *Ibid.*

Terkait pelaksanaan kuasa dalam akta yang memuat klausula penyerahan atau pengalihan, perlu dicermati pula bahwa eksekusi dari kuasa tersebut secara teknis akan dilakukan oleh notaris yang akan melaksanakan isi dari perintah akta tersebut. Pada praktiknya, tidak ada notaris yang berani melaksanakan isi dari perintah akta tersebut karena menyimpangi hukum sebagaimana dijelaskan dalam uraian sebelumnya, namun kemudian tidak menutup kemungkinan akan ada notaris lain yang kurang memahami substansi hukumnya dan secara tidak sadar melaksanakan eksekusi tersebut.

Meskipun dalam praktik umum bank sering kali hanya menggunakan klausula tersebut sebagai bentuk tekanan (gertakan) kepada debitur, tetap terdapat risiko bahwa akta tersebut benar-benar akan dijalankan apabila ditemukan notaris yang bersedia menindaklanjutinya. Dengan demikian, penting adanya kehati-hatian dan pemahaman hukum yang mendalam baik dari pihak bank sebagai pengguna jasa, maupun dari notaris sebagai pejabat pembuat akta.³⁶

3. Akibat Hukum Klausula yang Memuat Penyerahan dan Pengalihan Jaminan Terhadap Debitur dan Kreditur (Para Pihak) pada Bank

Mengingat bahwa keberadaan akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa secara faktual telah digunakan dalam praktik perbankan, yaitu pada Bank X, maka penting untuk dianalisis lebih lanjut mengenai akibat hukum yang dapat timbul dari keberadaan klausula penyerahan dan pengalihan jaminan tersebut. Klausula ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum yang signifikan, baik bagi debitur maupun kreditur, khususnya dalam hal kepastian hukum, perlindungan hak-hak para pihak, serta kesesuaian dengan prinsip kehati-hatian dalam sektor perbankan. Oleh karena itu, perlu diketahui dampak atau konsekuensi hukum yang mungkin timbul akibat keberadaan klausula tersebut, baik dari sisi debitur yang berpotensi dirugikan, maupun dari sisi kreditur yang berkepentingan terhadap kepastian pelaksanaan jaminan dalam rangka pelunasan piutang.

Dalam akta Perjanjian jaminan dan Kuasa tersebut, jelas ditekankan posisi bank yang dapat mengambil dan memiliki agunan dan disusun sedemikian rupa agar bank diberi kuasa oleh debitur jika suatu hari debitur lalai dan gagal dalam

³⁶ Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

melakukan pengembalian kreditnya. Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menjelaskan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji menjadi batal demi hukum. Sehingga, dapat dimengerti bahwa akta PJDK menyimpangi aturan dari Pasal 12 UUHT dan prinsip dari UUHT.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Akta otentik ini merupakan dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat ia mempunyai kekuatan nilai pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formele bewijskracht*), dan materil (*materiele bewijskracht*).³⁷ Hal yang perlu diperhatikan dari kekuatan hukumnya dalam hal ini yaitu dari sisi kekuatan pembuktian lahiriahnya dan materil dimana suatu akta tersebut menjadi kehilangan kekuatan pembuktian jika akta tersebut sendiri melanggar hukum. Jika akta ini digugat dalam persidangan, akta ini tidak akan mempunyai kedudukan hukum yang kuat dan tidak dapat dijadikan bukti atau dasar. Selain itu, jika debitur wanprestasi atau gagal dalam melakukan pengembalian kreditnya, akta tersebut juga tidak mempunyai dasar yang kuat untuk mengeksekusi agunan. Dengan demikian, akta ini berpotensi untuk menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak berlaku atau tidak sah sehingga perjanjian tersebut kembali ke keadaan semula sebelum diperjanjikan, yang mana mempunyai arti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga membawa segala sesuatu kembali ke keadaan semula di mana hal ini dapat dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.³⁸ Hal ini mengakibatkan tidak dapat mengikat para pihak sehingga kemudian merugikan debitur dan kreditur serta menimbulkan ketidakpastian hukum kepada debitur dan kreditur.

³⁷ M. Holidi, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta*, *Juridica*, Vol.4, No.2 (Mei 2023), p.40.

³⁸ Rosa Laina Islami, Dahlan, dan Suhaimi, *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik atas Tanah*, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol.9, No.4 (Desember 2020), p.852.

Klausul Pengalihan yang dimaksud pada Akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa mencantumkan klausul yang menyebutkan bahwa objek jaminan akan dilakukan pengalihan kepada bank jika debitur lalai. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip AYDA berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menyebutkan AYDA dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui mekanisme lelang, atau melalui penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan terlebih dahulu. Kedua cara tersebut tidak diimplementasikan dalam akta PJDK, yaitu tidak melalui lelang dan melalui akta tersebut melakukan pengalihan kepada bank. Sama halnya dengan klausul penyerahan, hal ini tentu berpotensi untuk dibatalkan secara hukum.

Sama halnya dengan klausula penyerahan, apabila akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa yang digunakan sebagai dasar pengalihan jaminan dinyatakan batal demi hukum, maka hal tersebut akan menimbulkan konsekuensi yang signifikan bagi kedua belah pihak, yaitu debitur dan kreditur. Dalam posisi debitur, batalnya akta dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab meskipun debitur telah menerima fasilitas kredit berdasarkan prosedur dan kebijakan perbankan yang berlaku, namun dasar hukum yang mengikat terkait jaminan yang diserahkan ternyata menyimpangi. Debitur dalam hal ini menjalankan kewajibannya sesuai dengan standar operasional prosedur yang ditetapkan oleh bank, tanpa memiliki kontrol terhadap bentuk maupun isi klausula yang dicantumkan dalam akta. Ketika akta tersebut dibatalkan, debitur berada dalam posisi rawan karena bisa saja bank melakukan tindakan sepihak seperti penarikan kredit atau penghentian fasilitas secara mendadak yang tidak adil secara substansial bagi debitur.

Di sisi lain, dari perspektif kreditur, akibat hukum yang ditimbulkan justru dapat dikatakan lebih merugikan, sebab bank telah menyerahkan sejumlah dana kepada debitur berdasarkan jaminan yang ternyata tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Ketika debitur wanprestasi atau gagal bayar, bank tidak dapat mengeksekusi agunan tersebut secara langsung karena dasar hukum yang lemah.

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

Hal ini dapat berdampak pada berkurangnya kepastian hukum bagi bank dalam upaya perlindungan piutangnya, yang pada akhirnya dapat menimbulkan potensi risiko kerugian finansial serta memengaruhi efektivitas lembaga keuangan dalam pengelolaan risiko.

Permasalahan ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan hukum yang ditimbulkan dari kelemahan pada dokumen hukum yang digunakan, terutama karena pemilihan bentuk akta yang kurang tepat dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menjadi refleksi penting bagi pihak bank sebagai lembaga profesional untuk lebih berhati-hati dalam penyusunan dokumen jaminan dan lebih memprioritaskan kepatuhan terhadap ketentuan formil dan materiil dari hukum jaminan. Oleh karena itu, penggunaan akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa sebagai dasar tunggal dalam pengalihan dan eksekusi agunan perlu ditinjau ulang, agar ke depannya tidak lagi menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi debitur maupun kreditur.

Sampai sejauh ini, belum terdapat putusan pengadilan atau kasus dimana adanya keberatan terhadap akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa. Namun, tidak adanya putusan pengadilan bukanlah indikator bahwa praktik tersebut telah sesuai atau sah secara hukum. Beliau menyampaikan ketidaksetujuannya terhadap pencantuman klausula tersebut karena berpotensi disalahgunakan oleh kreditur, mengingat hanya pihak bank yang mengetahui pasti mengenai kondisi wanprestasi debitur. Dalam praktiknya, klausula tersebut “berpotensi” untuk dapat dieksekusi bahkan sebelum debitur benar-benar lalai, sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi debitur.³⁹

Uraian tersebut di atas sejalan dengan pandangan bahwa meski bahwa suatu perjanjian ditimbulkan oleh kehendak bebas dari para pihak, suatu perjanjian perlu diteliti akan adanya unsur penipuan dari salah satu pihak. Adapula kalanya suatu perjanjian tidak mengandung unsur penipuan di dalam klausula, tetapi dalam praktik justru mengarah kepada penipuan.⁴⁰

³⁹ Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn.

⁴⁰ Sugirhot Marbun, dkk., *Perbedaan Antara Wanprestasi dan Delik Penipuan dalam Hubungan Perjanjian*, USU Law Journal, Vol.3, No.2 (Agustus 2015), p.126.

Salah satu prinsip dari perbankan adalah prinsip kepercayaan yang mana dengan adanya kepercayaan maka hubungan antara nasabah dan bank dapat berjalan dengan baik.⁴¹ Bank harus berpegang teguh pada prinsip tersebut dan memiliki itikad baik atas prinsip tersebut, bukan menyalahgunakan prinsip kepercayaan tersebut dan melakukan akta yang bertentangan dengan hukum positif Indonesia.

Adapun praktik penggunaan akta tersebut masih banyak dijumpai, mengingat bank sebagai pihak pemberi kredit sering kali menetapkan kebijakan internal yang mengharuskan pencantuman klausula tersebut dalam akta sebagai syarat mutlak pengikatan jaminan. Dalam posisi seperti ini, tidak sedikit notaris yang merasa terdesak untuk mengikuti kebijakan tersebut guna menjaga hubungan profesional dengan pihak bank. Namun meski demikian, tanggung jawab terhadap muatan klausula ini tidak serta-merta seluruhnya dibebankan kepada notaris, terutama apabila notaris telah menjalankan kewenangan penyuluhan hukumnya dan akta telah dibacakan dan dipahami oleh para pihak.⁴²

Idealnya pembuatan akta Perjanjian Jaminan dan Kuasa tetap mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini telah secara sistematis mengatur proses pembebanan hak tanggungan yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepatuhan terhadap prosedur dan substansi yang diatur dalam undang-undang tersebut penting untuk mencegah potensi terjadinya kesewenangan dari kreditur terhadap debitur, serta menjaga peran notaris sebagai pejabat umum yang menjunjung asas keadilan dan perlindungan hukum secara proporsional bagi semua pihak.⁴³ Pembebanan hak jaminan atas tanah juga sudah semestinya dilakukan melalui lembaga hak tanggungan sebagaimana diatur pada peraturan perundang-undangan.⁴⁴

⁴¹ John Bert Christian, dkk., *Analisis Hukum Penerapan Rahasia Bank di Indonesia Terkait dengan Perlindungan Data Nasabah Berdasarkan Prinsip Kepercayaan Kepada Bank*, USU Law Journal, Vol.4, No.4 (Oktober 2016), p.139.

⁴² Wawancara dengan Notaris Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Alinea*, UU No. 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No. 42, TLN No. 3632.

C. PENUTUP

1. Kedudukan hukum klausula penyerahan dan pengalihan jaminan pada Akta PJDK lemah dan bertentangan dengan hukum positif Indonesia karena tidak sesuai dengan prinsip Hak Tanggungan yang melarang pemberian kewenangan kepada kreditur untuk memiliki objek jaminan saat debitur wanprestasi, serta melanggar prinsip AYDA yang mengharuskan pengalihan agunan melalui lelang atau penjualan dengan persetujuan pemilik.
2. Tanggung jawab notaris terletak pada kewenangan penyuluhan hukum, namun tidak bertanggung jawab penuh jika para pihak tetap melanjutkan pembuatan akta yang menyimpang setelah diberi penyuluhan dan memahami risikonya.
3. Akibat hukum dari klausula tersebut adalah potensi batal demi hukum atas akta, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi debitur dan kerugian bagi kreditur yang tidak dapat melakukan eksekusi agunan secara sah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badrulzaman, Mariam Darus. 2004. *Hukum Kontrak di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Bahsan, M.. 2008. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Budiono, Herlien. 2018. *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik Cet. 1*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Devita, Irma. 2014. *Hukum Jaminan Perbankan, Mizan Pusaka, Bandung*. (Bandung: Mizan Pusaka).
- Djuhamna, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Fuady, Munir. 2005. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Indonesia*. (Jakarta: Citra Aditya Bakti).
- Kasmir. 2009. *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Muhammad, Abdul Kadir. 2005. *Hukum Kontrak*. (Bandung: Alfabeta).
- N., Ferry. 2008. *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Sembiring, Sentosa. 2000. *Hukum Perbankan*. (Bandung: Alumni).
- Suharnoko. 2015. *Hukum Perjanjian Teori Analisa dan Kasus*. (Jakarta: Kencana).
- Usman, Rachmadi. 2006. *Hukum Perbankan*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Christian, John Bert, dkk.. *Analisis Hukum Penerapan Rahasia Bank di Indonesia Terkait dengan Perlindungan Data Nasabah Berdasarkan Prinsip Kepercayaan Kepada Bank (Studi pada PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Medan)*. USU Law Journal. Vol.4. No.4 (Oktober 2016).
- Hartono, Laksana Varelino Zeustan, dan Paramita Prananingtyas, *Aspek Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Jual Beli Online*. Notarius. Vol.16. No.3 (Desember 2023).
- Holidi, M.. *Kekuatan Pemnuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta*. Juridica. Vol.4. No.2 (Mei 2023).
- Islami, Rosa Laina, Dahlan, dan Suhaimi. *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik atas Tanah*. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal). Vol.9. No.4 (Desember 2020).
- Mahendra, Bagus Priyo, dan Aminah. *Akibat Hukum Perjanjian Kredit yang Obyek Jaminannya Bukan atas Nama Debitur*. Notarius. Vol.1. No.1 (Mei 2018).
- Marbun, Sugirhot, dkk.. *Perbedaan Antara Wanprestasi dan Delik Penipuan dalam Hubungan Perjanjian*. USU Law Journal. Vol.3. No.2 (Agustus 2015).
- Nasution, Mulia Syahputra, Suhaidi, dan Marzuki. *Akibat Hukum Perjanjian Kerja Secara Lisan Menurut Perspektif Hukum Ketenagakerjaan*. Jurnal Ilmiah Metadata. Vol.3. No.2 (Mei 2021).

Jesline Arsjad, Sutiarnoto dan Suhaidi
Kedudukan Hukum Klausula “Penyerahan dan Pengalihan Jaminan” pada Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa pada Bank Swasta di Medan

- Ratna, Vanya Putri. *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Negeri Nomor : 09/PDT.G/2016/PN.MAM JUNCTO Putusan Nomor 1544/PID.B/2019/PN.MKS)*. Indonesian Notary. Vol.3. No.10 (Desember 2021).
- Sianturi, Meisy Kartika Putri, dkk.. *Prinsip Keterbukaan Sebagai Perlindungan Investor dalam Transaksi Luar Biasa (Over the Counter) Sebagai Transaksi dalam Pasar Modal Indonesia*. USU Law Journal. Vol.2. No.2 (September 2014).
- Sipayung, Jekson, dkk.. *Analisis terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan*. Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum. Vol.1. No.2 (2019).
- Tenggara, Ananda Pradhitya. *Implementasi Kewenangan Penyuluhan Hukum oleh Notaris*. NoLaj (Notary Law Journal). Vol.3. No.1 (Januari 2024).
- Turnip, Palber, dkk.. *Analisis Hukum Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan Kaitannya dengan Potensi Kekosongan Hukum dalam Perspektif Penyidikan Tindakan Pidana Kehutanan*. Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum. Vol.2. No.1 (Mei 2020).
- Ucok Yoantha, dkk., *Akibat Hukum Pembelian Saham Perusahaan Bukan Penanaman Modal Asing oleh Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing*, USU Law Journal, Vol.3, No.1 (April 2015), p.158.

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Sumber Lain

- Wawancara dengan Suprayitno Notaris & PPAT Kota Medan pada Kantor Notaris dan PPAT Dr. Suprayitno, S.H., M.Kn. Medan, 3 Juni 2025
Wawancara dengan Tony, Notaris & PPAT Kabupaten Deli Serdang, pada Kantor Notaris dan PPAT Dr. Tony, S.H., M.Kn. Medan, 5 Juli 2025.