



Kedudukan dan Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual terhadap Objek Jaminan Fidusia

Muhammad Yadi Harahap^{1*}, Jihan Salsabila Najma Sari², Adinda Dara Sakinah Lubis³, Aisyah Syafitri Ilham⁴, Amanda Zahra Nasution⁵

¹⁻⁵Program Studi Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia

Email: mhdyadiharahap@uinsu.ac.id^{1*}, jihan0206232085@uinsu.ac.id², adinda0206232077@uinsu.ac.id³, aisyah0206232074@uinsu.ac.id⁴, amanda0206232075@uinsu.ac.id⁵

*Penulis Korespondensi: mhdyadiharahap@uinsu.ac.id

Abstract. *The growth of financing activities in Indonesia has increased the use of fiduciary security as a legal instrument to protect creditors. In practice, besides the fiduciary security deed, a power of attorney to sell is often executed, granting authority to creditors to sell the collateral object when the debtor defaults. The existence of such a deed raises legal issues concerning its legal status in fiduciary agreements, its legal force over fiduciary collateral, and the legal protection afforded to creditors and debtors. This study aims to analyze the legal position of the power of attorney to sell in fiduciary security agreements, examine its legal force over fiduciary collateral, and identify the forms of legal protection available to the parties involved. Research findings show that the power of attorney for sale is an additional agreement, so its existence depends on the existence of the main agreement in the form of a financing contract which is the basis of the legal relationship between the parties. Data were collected through library research involving primary, secondary, and tertiary legal materials, which were analyzed qualitatively. The findings indicate that the power of attorney to sell constitutes an accessory agreement whose existence depends on the principal financing agreement. The deed has binding legal force based on Articles 1792 and 1338 of the Indonesian Civil Code and serves as a supporting instrument for the exercise of creditors' rights over fiduciary collateral. Legal protection for creditors is reflected in the assurance of debt repayment through the collateral, while debtors are protected through their rights to information, entitlement to any surplus proceeds from the sale of collateral, and access to dispute resolution through negotiation, mediation, or court proceedings.*

Keywords: *Creditor; Debtor; Fiduciary Security; Legal Protection; Power of Attorney to Sell.*

Abstrak. Perkembangan kegiatan pembiayaan di Indonesia mendorong meningkatnya penggunaan jaminan fidusia sebagai sarana perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam praktiknya, selain akta jaminan fidusia, sering dibuat akta kuasa menjual yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Keberadaan akta kuasa menjual menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama terkait kedudukan hukumnya dalam perjanjian fidusia, kekuatan hukumnya terhadap objek jaminan, serta perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. Suatu penelitian ini guna untuk menganalisis kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam perjanjian jaminan fidusia, mengkaji kekuatan hukumnya terhadap objek jaminan fidusia, dan mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Temuan penelitian menunjukkan bahwa akta kuasa menjual merupakan perjanjian yang bersifat tambahan, sehingga eksistensinya bergantung pada adanya perjanjian pokok berupa kontrak pembiayaan yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak. Akta tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan Pasal 1792 dan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga dapat digunakan sebagai instrumen pendukung dalam pelaksanaan hak kreditur terhadap objek jaminan fidusia. Perlindungan hukum bagi kreditur diwujudkan melalui jaminan pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi, sedangkan debitur memperoleh perlindungan berupa hak atas informasi, hak menerima sisa hasil penjualan objek jaminan, serta hak untuk memperoleh penyelesaian sengketa melalui musyawarah, mediasi, maupun pengadilan.

Kata Kunci: Akta Kuasa Menjual; Debitur; Jaminan Fidusia; Kreditur; Perlindungan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Perkembangan kegiatan pembiayaan di Indonesia menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan seiring dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat dan pelaku usaha terhadap sumber permodalan. Dalam praktik pembiayaan, keberadaan jaminan memiliki peran yang sangat penting karena berfungsi memberikan kepastian hukum bagi kreditur atas pelunasan piutang yang diberikan kepada debitur. Dalam dunia pembiayaan, penggunaan jaminan fidusia telah menjadi pilihan yang cukup dominan sebagai sarana untuk menjamin pelaksanaan kewajiban debitur. Jaminan fidusia memberikan kemudahan bagi debitur karena Benda yang dibebani jaminan fidusia tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan debitur sebagai pemiliknya sehingga masih dapat digunakan untuk menunjang aktivitas sehari-hari maupun kegiatan usaha.

Pengaturan mengenai jaminan fidusia di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Undang-undang tersebut memberikan dasar hukum mengenai pembentukan, pendaftaran, serta pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan jaminan fidusia. Dalam praktiknya, selain dibuat akta jaminan fidusia, sering ditemukan adanya akta kuasa menjual yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Akta kuasa menjual tersebut pada umumnya dimaksudkan untuk memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan penjualan atas objek jaminan apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan.

Keberadaan akta kuasa menjual dalam hubungan jaminan fidusia menimbulkan berbagai persoalan hukum yang menarik untuk dikaji. Permasalahan pertama berkaitan dengan kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam perjanjian jaminan fidusia, apakah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri atau hanya sebagai perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok. Permasalahan kedua berkaitan dengan kekuatan hukum akta kuasa menjual terhadap objek jaminan fidusia, khususnya mengenai sejauh mana akta tersebut dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan. Selain itu, perlu pula dikaji mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur agar pelaksanaan kuasa menjual tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Penelitian ini didasarkan pada teori hukum jaminan yang menempatkan jaminan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Ketentuan mengenai pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara menjadi dasar dalam memahami hubungan hukum antara pemberi dan penerima kuasa. Berdasarkan hal tersebut, karya ilmiah ini guna untuk menguraikan kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam perjanjian jaminan fidusia, mengkaji kekuatan hukum akta kuasa menjual terhadap

objek jaminan fidusia, serta mengetahui Jaminan perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur dan juga debitur dalam pelaksanaan kewenangan menjual benda yang dijadikan objek jaminan fidusia.

2. KAJIAN TEORITIS

Kajian mengenai akta kuasa menjual dalam kaitannya dengan jaminan kebendaan telah menjadi perhatian sejumlah peneliti. Meskipun demikian, pembahasan yang secara khusus mengkaji posisi hukum akta kuasa menjual pada objek jaminan fidusia beserta kekuatan mengikat dan perlindungan hukumnya bagi para pihak masih relatif terbatas, sehingga topik ini tetap relevan untuk diteliti lebih lanjut.

Studi yang dilakukan oleh Asriadi Zainuddin (2017) dengan judul Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual terhadap Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan menjelaskan bahwa surat kuasa menjual dapat digunakan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Akan tetapi, penelitian tersebut berfokus pada jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, sedangkan penelitian ini menempatkan jaminan fidusia sebagai objek kajian utama.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Yosita Erva Yanti dan Agus Trisaka (2023) dalam artikel Peralihan Hak Tanah Menggunakan Akta Kuasa Mutlak: Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menguraikan fungsi kuasa dalam proses peralihan hak atas tanah serta implikasi hukumnya dalam praktik kenotariatan. Pembahasan penelitian tersebut berorientasi pada transaksi pertanahan, sementara penelitian ini memusatkan perhatian pada penggunaan kuasa menjual sebagai instrumen pendukung dalam hubungan pembiayaan yang dijamin dengan fidusia.

Selanjutnya, penelitian Edi Kusuma Wijaya dkk. (2024) berjudul Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menyatakan bahwa surat kuasa menjual mempunyai kekuatan hukum sepanjang dibuat sesuai ketentuan peraturan yang berlaku dan memenuhi unsur-unsur sah nya perjanjian. Meskipun memiliki kesamaan dalam objek kajian berupa kuasa menjual, penelitian tersebut menempatkannya dalam konteks pengikatan jual beli tanah, sedangkan penelitian ini mengkaji keberlakuannya dalam skema jaminan fidusia yang lahir dari hubungan pembiayaan.

Berdasarkan berbagai penelitian tersebut, terlihat bahwa pembahasan mengenai kuasa menjual lebih banyak diarahkan pada aspek hak tanggungan, transaksi pertanahan, maupun perlindungan hukum secara parsial. Penelitian ini menawarkan sudut pandang yang berbeda dengan menelaah secara menyeluruh posisi hukum akta kuasa menjual sebagai perjanjian

accessoir, daya mengikatnya terhadap objek jaminan fidusia, serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur dan debitur dalam pelaksanaan kuasa menjual tersebut.

3. METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan melalui analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dan berbagai konsep hukum yang relevan dengan objek kajian. Penelitian ini mengkaji berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan akta kuasa menjual dan jaminan fidusia, Terutama berdasarkan ketentuan hukum yang termuat dalam KUH Perdata serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Sumber-sumber Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) yang bersumber dari berbagai literatur, seperti buku, jurnal ilmiah, artikel, dan *website* yang relevan dengan topik penelitian. Sumber-sumber tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai objek yang diteliti. Bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara menguraikan, menafsirkan, dan menghubungkan berbagai ketentuan hukum, teori, serta pendapat para ahli.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia

Menurut ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, pemberian kuasa merupakan hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian, di mana seseorang memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk bertindak dan melakukan perbuatan hukum atas namanya.

Akta kuasa menjual merupakan akta yang disusun oleh notaris sesuai dengan wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, di mana seseorang (pemberi kuasa) memberikan kuasa penuh kepada orang lain (penerima kuasa) untuk menjual aset miliknya, baik berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau aset berharga lainnya. (Budiani, 2025)

Akta kuasa harus dibuat atau dilakukan di hadapan notaris karena jelas memiliki kekuatan hukum yang sah, diterima oleh instansi terkait seperti BPN dan juga bank atau PPAT, menghindari sengketa hukum karena isi akta sudah jelas dan resmi, dan juga dapat digunakan sebagai dasar tindakan hukum seperti AJB atau balik nama sertifikat. (Budiani, 2025)

Akta kuasa memiliki isi yang umumnya terdiri dari: a.) Identitas lengkap pemberi dan penerima kuasa; b.) Uraian lengkap tentang objek (misalnya: alamat tanah, nomor sertifikat); c.) Jenis kuasa (kuasa penuh atau terbatas); d.) Tindakan hukum yang dikuasakan (menandatangani

AJB, menerima pembayaran, mengurus balik nama, dll);e.) Jangka waktu kuasa;f.) Klausul pencabutan atau pembatalan kuasa (Wijaya, 2024)

Tujuan dibuatnya akta kuasa menjual adalah: a.) Pemilik berhalangan hadir, membantu jika penjual sedang berada di luar kota/negeri atau sibuk dan tidak bisa datang langsung ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB). (Sumardi, 2016);b.) Pengurusan aset keluarga yang memudahkan orang tua yang memberikan kuasa kepada anaknya untuk menjual properti warisan atau keluarga;c.) Jaminan pinjaman (KPR/kredit), sering digunakan bank sebagai klausul perlindungan dalam perjanjian kredit, di mana bank berhak menjual aset jaminan jika debitur mengalami gagal bayar (macet). (Budiani, 2025)

Pengertian fidusia tertera jelas di pasal 1 ayat 1 UU No. 42 Tahun 1999 yaitu “fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”. Sedangkan jaminan fidusia juga diatur dalam pasal 1 ayat 2 UU No. 42 Tahun 1999 yang memberikan pengertian yaitu:

“Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya”.

Pengertian jaminan fidusia di atas dengan jelas menggambarkan, bahwa jaminan fidusia merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan pelunasan (pembayaran) utang debitur kepada kreditur. (Ashibly, 2018)

Berdasarkan konsep pemberian kuasa dan jaminan fidusia tersebut, akta kuasa menjual dalam praktik pembiayaan yang memakai kedudukan jaminan fidusia bukan sebagai perjanjian pokok, melainkan sebagai perjanjian yang mengikuti perjanjian utama. Perjanjian yang menjadi dasar hubungan hukum antarpihak adalah perjanjian pembiayaan atau utang-piutang yang melahirkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Sementara itu, akta kuasa menjual dibuat setelah atau bersamaan dengan perjanjian pokok sebagai sarana untuk mendukung pelaksanaan hak kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, akta kuasa menjual berkedudukan sebagai suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) yang keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokok berakhir karena utang telah dilunasi atau sebab lain yang sah menurut hukum, maka akta kuasa menjual pada prinsipnya juga kehilangan dasar keberlakuannya. (Achmad & Indradewi, 2024)

Kedudukan akta kuasa menjual sebagai perjanjian tambahan menunjukkan adanya hubungan yang erat dengan perjanjian pembiayaan. Hubungan tersebut terlihat dari tujuan pembuatannya yang ditujukan untuk menjamin kepentingan kreditur serta memberikan kepastian hukum terkait pemenuhan kewajiban pembayaran piutang. Dalam praktik lembaga pembiayaan, akta kuasa menjual biasanya ditandatangani bersamaan dengan perjanjian pembiayaan sebagai bagian dari dokumen pendukung. Melalui akta tersebut, debitur memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan tindakan hukum tertentu terhadap objek yang dijadikan jaminan apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, akta kuasa menjual berfungsi memperkuat posisi hukum kreditur tanpa mengubah kedudukan perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian utama yang menjadi sumber lahirnya hubungan hukum para pihak.

Selain memiliki hubungan dengan perjanjian pembiayaan, akta kuasa menjual juga berkaitan erat dengan akta jaminan fidusia. Akta jaminan fidusia merupakan dasar pembebanan hak jaminan atas suatu benda milik debitur kepada kreditur, sedangkan akta kuasa menjual memberikan kewenangan untuk melakukan penjualan terhadap objek yang telah dibebani jaminan tersebut apabila syarat-syarat yang diperjanjikan terpenuhi. Dengan kata lain, objek yang menjadi sasaran akta kuasa menjual adalah objek yang telah dibebani hak jaminan fidusia. Meskipun demikian, akta kuasa menjual tidak dapat menggantikan fungsi akta jaminan fidusia karena kedua akta tersebut memiliki fungsi yang berbeda. Akta jaminan fidusia berfungsi sebagai alat pembebanan hak jaminan, sedangkan akta kuasa menjual berfungsi sebagai instrumen pendukung dalam pelaksanaan hak kreditur terhadap objek jaminan. (Anggraeni, 2026)

Dengan memperhatikan uraian sebelumnya, dapat dipahami bahwa akta kuasa menjual menempati posisi hukum tertentu dalam perjanjian fidusia sebagai instrumen yang mendukung pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang lahir dari adanya perjanjian pembiayaan dan pembebanan jaminan fidusia. Keberadaannya tidak dapat berdiri sendiri karena bergantung pada perjanjian pokok yang melandasinya. Oleh sebab itu, fungsi utama akta kuasa menjual adalah memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan hak-hak kreditur terhadap objek jaminan dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur jaminan fidusia.

Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan Fidusia

Akta kuasa menjual merupakan salah satu instrumen hukum yang sering digunakan dalam praktik pembiayaan sebagai sarana untuk memberi wewenang kepada kreditur untuk melakukan tindakan hukum atas benda yang dijadikan jaminan jika debitur wanprestasi atau

gagal memenuhi kewajibannya. (Siregar & Aminah, 2025) Dalam konteks jaminan fidusia, keberadaan akta kuasa menjual memiliki arti penting karena berkaitan dengan pelaksanaan hak kreditur atas objek yang dijadikan jaminan. Oleh karena itu, perlu dikaji mengenai dasar hukum, kekuatan mengikat, hubungan dengan eksekusi fidusia, serta akibat hukum yang ditimbulkan dari penggunaan akta kuasa menjual terhadap objek jaminan fidusia.

Keberadaan akta kuasa menjual memiliki dasar hukum dalam ketentuan mengenai pemberian kuasa yang diatur oleh Pasal 1792 KUHPerdara. Pasal ini menegaskan bahwa melalui suatu perjanjian, pemberi kuasa dapat melimpahkan kewenangan kepada pihak lain untuk bertindak dan mewakili kepentingannya dalam suatu hubungan hukum. (Misno, 2026) Berdasarkan ketentuan tersebut, akta kuasa menjual merupakan bentuk perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, keberadaan akta kuasa menjual juga didasarkan pada asas kebebasan berkontrak memberikan hak kepada para pihak untuk mengatur hubungan hukumnya sendiri, di mana perjanjian yang dibuat secara sah memiliki daya ikat yang wajib dipatuhi sebagaimana aturan hukum yang berlaku. Dengan demikian, para pihak memiliki keleluasaan dalam menentukan isi perjanjian mengenai pemberian kuasa menjual selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. (Yanti & Trisaka, 2023)

Sebagai suatu perjanjian, akta kuasa menjual memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pemberi kuasa berkewajiban menghormati kewenangan yang telah diberikan kepada penerima kuasa, sedangkan penerima kuasa berkewajiban melaksanakan kuasa tersebut sesuai dengan isi dan tujuan yang telah disepakati. Dalam hubungan jaminan fidusia, debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada kreditur atau pihak tertentu yang ditunjuk untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan dalam keadaan tertentu yang telah diperjanjikan sebelumnya. Dari hubungan hukum tersebut timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Kreditur memperoleh hak untuk melaksanakan tindakan yang telah dikuasakan, sedangkan debitur berkewajiban menghormati pelaksanaan kuasa tersebut sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan isi perjanjian. Sebaliknya, kreditur juga berkewajiban menggunakan kuasa yang diberikan secara itikad baik dan tidak melampaui batas kewenangan yang telah ditentukan. (Siregar & Aminah, 2025)

Kekuatan hukum akta kuasa menjual juga tidak dapat dilepaskan dari hubungan dengan mekanisme eksekusi jaminan fidusia. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia telah mengatur bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui objek jaminan fidusia. Dalam

hal ini, akta kuasa menjual tidak menghapus atau menggantikan mekanisme yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai jaminan fidusia, melainkan berfungsi sebagai instrumen pendukung yang memberikan kemudahan dalam pelaksanaan hak kreditur. Oleh karena itu, penggunaan akta kuasa menjual tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus didasarkan pada adanya keadaan yang telah diperjanjikan sebelumnya, seperti terjadinya wanprestasi oleh debitur.

Dalam pelaksanaannya, kewenangan kreditur yang diperoleh melalui akta kuasa menjual juga memiliki batasan hukum. Kreditur tidak dapat menggunakan kuasa tersebut untuk bertindak di luar tujuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Penjualan objek jaminan harus dilakukan dengan tetap memperhatikan prinsip itikad baik, kepatutan, dan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, tindakan penjualan harus ditujukan untuk memperoleh pelunasan piutang dan tidak boleh digunakan untuk mengambil keuntungan yang merugikan debitur. Batasan tersebut penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan yang diberikan melalui akta kuasa menjual.

Penggunaan akta kuasa menjual terhadap objek jaminan fidusia menimbulkan akibat hukum bagi kreditur maupun debitur. Bagi kreditur, akta kuasa menjual memberikan kepastian dan kemudahan dalam upaya memperoleh pelunasan piutang apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Keberadaan akta tersebut juga memperkuat posisi hukum kreditur dalam melaksanakan haknya terhadap objek jaminan. Sementara itu, bagi debitur, akta kuasa menjual menimbulkan konsekuensi berupa kemungkinan beralihnya objek jaminan melalui penjualan apabila kewajiban yang diperjanjikan tidak dipenuhi. Oleh karena itu, debitur harus memahami secara jelas isi dan akibat hukum dari kuasa yang diberikan sebelum menandatangani akta tersebut.

Mengenai keabsahan penjualan objek jaminan fidusia, tindakan penjualan yang dilakukan berdasarkan akta kuasa menjual pada prinsipnya sah apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, memenuhi syarat-syarat yang telah diperjanjikan, serta tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, apabila penjualan dilakukan dengan melampaui kewenangan yang diberikan atau bertentangan dengan hukum, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan sengketa hukum dan berpotensi menimbulkan tanggung jawab bagi pihak yang melakukan penjualan. (Murni & Junaidi, 2026) Dengan demikian, kekuatan hukum akta kuasa menjual terhadap objek jaminan fidusia pada dasarnya terletak pada kemampuannya memberikan dasar kewenangan kepada kreditur untuk bertindak atas nama debitur, namun pelaksanaannya tetap harus tunduk pada prinsip-prinsip hukum perjanjian, hukum pemberian kuasa, dan ketentuan yang mengatur jaminan fidusia.

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dan Kreditur Dalam Pelaksanaan Kuasa Menjual Objek Fidusia

Perlindungan Hukum bagi Kreditur

Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan kuasa menjual atas objek jaminan fidusia pada hakikatnya ditujukan untuk menjamin terpenuhinya hak kreditur atas pembayaran piutang dari debitur. Dalam suatu perjanjian pembiayaan, kreditur berhak menerima kembali sejumlah dana yang telah diberikan kepada debitur, termasuk bunga serta biaya lain yang telah diperjanjikan sebelumnya. Dengan demikian, keberadaan kuasa menjual memiliki fungsi penting sebagai instrumen perlindungan hukum bagi kreditur, karena dapat dimanfaatkan untuk menagih dan memperoleh pelunasan utang ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati atau melakukan wanprestasi. (Zainuddin, 2017)

Kuasa menjual berfungsi sebagai instrumen yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan guna memenuhi kewajiban debitur yang belum terlunasi. Dengan adanya kuasa menjual, Kreditur memperoleh kepastian mengenai kedudukan hukum aset yang dijadikan sebagai jaminan utang dapat digunakan sebagai sumber pelunasan piutang apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Perlindungan tersebut sangat penting karena pada dasarnya tujuan utama dibentuknya lembaga jaminan adalah memberikan rasa aman dan kepastian bagi kreditur dalam menyalurkan pembiayaan. (Zainuddin, 2017)

Dalam praktiknya, penggunaan kuasa menjual tidak dilakukan secara serta-merta ketika debitur mengalami keterlambatan pembayaran. Kreditur pada umumnya terlebih dahulu melakukan pendekatan persuasif kepada debitur melalui perundingan atau musyawarah untuk mencari solusi atas kredit yang bermasalah. Langkah tersebut dilakukan sebagai bentuk itikad baik dan upaya penyelesaian secara kekeluargaan sebelum dilakukan tindakan hukum lebih lanjut. Apabila upaya tersebut tidak berhasil, maka kreditur dapat menggunakan kuasa menjual untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan guna pelunasan utang debitur.

Selain itu, dalam praktik perbankan maupun lembaga pembiayaan sering dibuat surat penyerahan sukarela yang menyatakan bahwa debitur memberikan persetujuan kepada kreditur untuk menjual objek jaminan apabila terjadi wanprestasi. Surat tersebut juga umumnya memuat ketentuan bahwa apabila hasil penjualan melebihi jumlah utang, bunga, dan biaya lainnya yang harus dibayar, maka kelebihan hasil penjualan tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. Dengan demikian, kuasa menjual tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi juga tetap memperhatikan hak-hak debitur.

Meskipun demikian, tidak semua lembaga keuangan masih menggunakan kuasa menjual sebagai instrumen pengikatan jaminan. Beberapa bank lebih memilih menggunakan lembaga jaminan kebendaan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang lebih kuat, seperti Hak Tanggungan untuk jaminan berupa tanah dan bangunan. Hal ini disebabkan karena kuasa menjual pada dasarnya hanya merupakan perjanjian pemberian kuasa yang kekuatannya dianggap tidak sekuat lembaga jaminan yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam praktik tertentu kuasa menjual masih dipandang efektif karena prosesnya relatif sederhana, cepat, dan biaya yang dikeluarkan lebih rendah. (Zainuddin, 2017)

Perlindungan Hukum bagi Debitur

Selain memberikan perlindungan kepada kreditur, hukum juga memberikan perlindungan kepada debitur sebagai pemilik objek jaminan fidusia. Perlindungan tersebut diberikan karena meskipun objek jaminan dibebani hak jaminan, hak kepemilikan atas benda tersebut pada dasarnya masih melekat pada debitur. Oleh karena itu, setiap tindakan yang berkaitan dengan penjualan objek jaminan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan berdasarkan kesepakatan para pihak.

Debitur berhak memperoleh informasi yang jelas mengenai kondisi utangnya, proses pelaksanaan kuasa menjual, serta nilai penjualan objek jaminan. Keterbukaan informasi tersebut penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan oleh kreditur. Selain itu, debitur juga berhak mengetahui hasil penjualan objek jaminan dan memperoleh laporan mengenai penggunaan hasil penjualan tersebut untuk pelunasan utangnya.

Perlindungan hukum lainnya adalah hak debitur untuk menerima sisa hasil penjualan objek jaminan apabila nilai penjualan melebihi jumlah kewajiban yang harus dibayarkan kepada kreditur. Setelah utang pokok, bunga, dan biaya-biaya lainnya dilunasi, kelebihan hasil penjualan wajib dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik objek jaminan. Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan terhadap hak milik debitur agar tidak mengalami kerugian akibat pelaksanaan kuasa menjual. (Ramdani, 2025)

Upaya Penyelesaian Sengketa

Apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan kuasa menjual objek fidusia, para pihak pada dasarnya dapat menempuh berbagai upaya penyelesaian sengketa. Upaya pertama yang dapat dilakukan adalah musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Musyawarah merupakan cara penyelesaian yang paling sederhana karena mengutamakan komunikasi dan kesepahaman antara kreditur dan debitur.

Apabila musyawarah tidak menghasilkan penyelesaian, para pihak dapat menempuh mediasi yang merupakan metode penyelesaian sengketa tidak mengikat yang melibatkan pihak ketiga yang netral. (Hadrian, 2022) Melalui mediasi diharapkan diperoleh solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak tanpa harus melalui proses peradilan yang memerlukan waktu dan biaya yang lebih besar. (Arjaya & Suhambara, 2021)

Sebagai upaya terakhir, sengketa dapat diselesaikan melalui pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan apabila para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan melalui musyawarah maupun mediasi. (Pramesti, 2025) Melalui putusan pengadilan diharapkan diperoleh kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan kuasa menjual terhadap objek jaminan fidusia.

5. KESIMPULAN

Akta kuasa menjual dalam perjanjian Jaminan fidusia merupakan perjanjian pelengkap yang keberlakuannya tidak dapat dipisahkan dari adanya perjanjian utama sebagai dasar pembentukannya berupa perjanjian pembiayaan atau utang-piutang. Akta ini berfungsi memberi legitimasi hukum kepada kreditur untuk memanfaatkan objek agunan sebagai sarana pelunasan utang apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Meskipun bukan merupakan jaminan kebendaan yang berdiri sendiri, akta kuasa menjual memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak karena dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1792 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dapat digunakan sebagai instrumen pendukung dalam pelaksanaan hak kreditur terhadap objek jaminan fidusia.

Pelaksanaan kuasa menjual harus tetap memperhatikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur secara seimbang. Kreditur berhak memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek jaminan apabila debitur wanprestasi, sedangkan debitur berhak memperoleh informasi yang jelas mengenai proses penjualan serta menerima kelebihan hasil penjualan setelah seluruh kewajibannya dilunasi. Apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan kuasa menjual, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui musyawarah, mediasi, maupun pengadilan untuk menjamin tercapainya kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak bagi para pihak.

DAFTAR REFERENSI

- Achmad, A. S., & Indradewi, A. A. (2024). Kedudukan dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan yang Tidak Diperbaharui dengan Perjanjian Pokoknya. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 4(6), 2042-2053.
- Anggraeni, S. D. (2026). Perlindungan Hukum Debitur dalam Perjanjian Kredit Terkait Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Eksekusi Atas Jaminan Debitur yang Wanprestasi. *Jurnal Hukum & Hukum Islam*, 12(2), hal. 53-62.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arjaya, I., & Suhambara, N. P. (2021). Pelaksanaan Eksekusi Benda Bererak Yang Tidak Dibebani Jaminan Di Fidusia. *Batulis Civil Law*, 2(2), hal. 140-151.
- Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Pers.
- Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Asmita, N. (2025). Pembiayaan Syariah: Konsep dan Implementasi. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Dasar*, 10(1), h. 221-230.
- Budiani, F. (2025). *Akta Kuasa Menjual/Membeli*. <https://www.fitribudiani.com/layanan-notaris/akta-akta/akta-kuasa-menjualmembeli> diakses pada tanggal 14 Juni 2026.
- Dendawijaya, L. (2009). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Erlindawati. (2017). Prinsip Manajemen Pembiayaan Syariah. *Jurnal Iqtishaduna*, 6(1), h. 82-97.
- Hadrian, E. (2022). *Penyelesaian Sengketa*. Depok: PT RajaGrafindo.
- Kasmir. (2008). *Manajemen Perbankan*. Depok: Rajawali Pers.
- Kasmir. (2015). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Misno. (2026). *Surat Kuasa: Panduan Hukum, Jenis, dan Cara Membuatnya*. <https://yaplegal.id/blog/surat-kuasa-panduan-hukum-jenis-dan-cara-membuatnya>: diakses pada tanggal 14 Juni 2026.
- Murni, T. S., & Junaidi. (2026). Wanprestasi Pengalihan Hak Sewa Tanah Kebun: Analisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Gagaksipat). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 12(2), hal. 46-54.
- Pramesti, T. J. (2025). *Langkah Hukum Jika Pihak Lawan Tidak Melaksanakan Kesepakatan di Mediasi*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-pihak-lawan-tidak-melaksanakan-kesepakatan-di-mediasi-lt55189cee7705b/> diakses pada tanggal 17 Juni 2026.
- Ramdani, A. (2025). *Penjelasan Pasal 1155 KUH Perdata Tentang Eksekusi Objek Gadai*. <https://www.lawyer-ahdanramdani.com/penjelasan-pasal-1155-kuh-perdata-tentang-eksekusi-objek-gadai/> diakses pada tanggal 14 Juni 2026.
- Rivai, V. (2010). *Islamic Banking and Finance*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Siamat, D. (2004). *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI.
- Siregar, A. K., & Aminah. (2025). Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Pelaksanaan Kuasa Menjual dalam Akta Pengakuan Hutang. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik (JIHHP)*, 6(2), hal.1354-1360.

- Sumardi. (2016). Kedudukan Kuasa Menjual atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama . *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 1-14.
- Sumitro, W. (2003). *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Wijaya, E. K. (2024). Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus pada Kantor Notaris/PPAT Baiq Hayinah S.H di Kota Bima). *Jurnal Of Law and Sharia*, 2(2), hal. 121-137.
- Yanti, Y. E., & Trisaka, A. (2023). Peralihan Hak Tanah Menggunakan Akta Kuasa Mutlak: Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 12(2), hal. 207-222.
- Zainuddin, A. (2017). Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual terhadap Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Al-Himayah*, 1(2), hal. 297-316.