E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Keabsahan dan Akibat Hukum Kuasa Untuk Menjual sebagai Jaminan Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru)

Apriyanto[1], Karlsen A. Bachtiar[2], Trescia Ayu[3], Shinta Pangesti[4]
[1]Universitas Pelita Harapan, 01053240055@student.uph.edu
[2]Universitas Pelita Harapan, 01053240003@studentr.uph.edu
[3]Universitas Pelita Harapan, 01053240011@studentr.uph.edu
[4]Universitas Pelita Harapan, shinta.pangesti@lecturer.uph.edu

Abstrak

Hukum positif Indonesia membatasi jaminan atas tanah hanya melalui Hak Tanggungan, praktik gadai tanah dan kuasa untuk menjual masih kerap digunakan dan bahkan dilegitimasi melalui putusan pengadilan, sehingga menimbulkan persoalan terhadap kepastian hukum, perlindungan debitur, dan konsistensi penerapan sistem hukum jaminan kebendaan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan pemberian kuasa untuk menjual dalam perjanjian hutang piutang berdasarkan ketentuan hukum perjanjian dalam KUHPerdata, khususnya terkait syarat sah perjanjian dan asas kebebasan berkontrak, serta untuk mengkaji kedudukan penggunaan tanah sebagai gadai yang disertai kuasa untuk menjual ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria dan ketentuan Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian kuasa untuk menjual dalam perjanjian hutang piutang pada dasarnya dapat dinyatakan sah secara formil apabila memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdata, namun secara materiil menjadi problematik ketika digunakan sebagai instrumen jaminan atas tanah di luar mekanisme Hak Tanggungan, karena berpotensi bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa; demikian pula penggunaan tanah sebagai gadai yang disertai kuasa untuk menjual, meskipun diakui sah sebagai perjanjian obligatoir dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, tidak memiliki kedudukan sebagai jaminan kebendaan yang sah menurut UUPA dan UU Hak Tanggungan, sehingga tidak melahirkan hak preferen maupun kekuatan eksekutorial dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam sistem jaminan atas tanah di Indonesia.

Kata kunci: *Hak Tanggungan; Gadai Tanah; Kuasa untuk Menjual; Wanprestasi; Kepastian Hukum.*

Abstract

Indonesian positive law limits security rights over land exclusively to Mortgage Rights (Hak Tanggungan); however, the practice of pledging land and granting a power of attorney to sell is still frequently used and even legitimized through court decisions, thereby raising concerns regarding legal certainty, debtor protection, and the consistency of the secured transactions system. This study aims to analyze the validity of granting a power of attorney to sell within loan agreements based on the provisions of contract law under the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), particularly concerning the requirements for a valid contract and the principle of freedom of contract, as well as to examine the legal status of using land as a pledge accompanied by a power of attorney to sell in light of the Basic Agrarian Law and the provisions on Mortgage Rights as the sole security right over land in Indonesia. The findings indicate that the granting of a power of attorney to sell in a loan agreement may formally be considered valid if it fulfills the legal requirements for a valid contract under the Civil Code; however, substantively it becomes problematic when used as a security instrument over land outside the Mortgage Right mechanism, as it potentially contravenes mandatory legal provisions. Likewise, the use of land as a pledge accompanied by a power of attorney to sell, although recognized as a valid obligatory agreement in Decision No. 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, does not constitute a legally recognized security right under the Basic Agrarian Law and the Mortgage Law, and therefore does not confer preferential rights or executorial power, potentially creating legal uncertainty within Indonesia's land security system.

Keywords: *Mortgage; Land Pledge; Power of Attorney to Sell; Default; Legal Certainty.*

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Corresponding Author:
Apriyanto
Universitas Pelita Harapan; 01053240055@student.uph.edu

PENDAHULUAN

Hubungan hukum hutang piutang merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling sering dijumpai dalam praktik kehidupan bermasyarakat, baik dalam lingkup perorangan maupun kegiatan usaha (Karunia Fitriadi & Khalimi, 2022). Dalam praktiknya, hubungan hutang piutang hampir selalu disertai dengan pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk pengamanan pelunasan prestasi. Jaminan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan rasa aman bagi kreditur apabila di kemudian hari debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun, pengaturan mengenai bentuk dan jenis jaminan tidak sepenuhnya bebas diserahkan kepada kehendak para pihak, melainkan dibatasi oleh ketentuan hukum positif yang bersifat memaksa (*dwingendrecht*) (Syaifudin, 2024).

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, jaminan kebendaan dikenal dalam beberapa bentuk, antara lain gadai, hipotek, fidusia, dan hak tanggungan. Masing-masing jenis jaminan memiliki karakteristik, objek, serta mekanisme pembebanan yang berbeda dan diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Gadai, sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), merupakan hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak yang diserahkan oleh debitur atau pihak lain atas namanya, yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari benda tersebut dengan mendahului kreditur lainnya (S. Suryani & Arifin Dilaga, 2023). Dari rumusan norma tersebut, secara eksplisit dapat dipahami bahwa objek gadai hanya terbatas pada benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud.

Sejarah gadai tanah dalam praktik masyarakat Indonesia telah dikenal sejak lama, terutama dalam sistem hukum adat yang mengatur hubungan pinjam-meminjam dengan jaminan tanah. Dalam perjanjian gadai tersebut terdapat kesepakatan antara pemberi gadai dan penerima gadai, dimana yang diserahkan bukanlah hak milik atas tanah, melainkan hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut selama utang belum dilunasi. Dalam hukum adat praktik ini sering disebut sebagai penjualan gadai atau penjualan hipotek dan termasuk salah satu bentuk transaksi pertanahan yang tunduk pada ketentuan jual beli dalam hukum adat. Selama utang belum dibayar, tanah tetap berada dalam penguasaan penerima gadai dan seluruh hasil pengelolaan tanah menjadi hak penerima gadai sebagai bentuk pengganti atau bunga dari utang yang diberikan kepada pemilik tanah (Richard & Sudrajat, 2024).

Sejak dahulu masyarakat desa banyak menggunakan gadai tanah sebagai cara memperoleh uang dengan cepat, terutama karena keterbatasan harta benda lain yang dapat dijadikan jaminan serta kebutuhan ekonomi yang mendesak. Gadai tanah dipilih karena prosesnya relatif sederhana, tidak rumit, dan tidak mengenal batas waktu penebusan yang pasti maupun kewajiban pembayaran bunga bulanan sebagaimana pada lembaga pembiayaan formal. Dalam perkembangannya, perjanjian gadai tanah tidak lagi hanya dilakukan secara lisan antar pihak yang memiliki hubungan kekerabatan, tetapi juga mulai dibuat secara tertulis untuk memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian apabila terjadi perselisihan di kemudian hari. Meskipun demikian, dalam perkembangan hukum agraria nasional, gadai tanah dipandang sebagai hak atas tanah yang bersifat sementara dan dalam jangka panjang diarahkan untuk dihapuskan karena berpotensi menimbulkan unsur eksploitasi serta dinilai tidak sejalan dengan semangat pembaruan hukum agraria sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), rezim hukum jaminan atas tanah mengalami perubahan fundamental. Tanah sebagai benda tidak bergerak yang sebelumnya dapat dibebani hipotek atau *credietverband*, kemudian ditempatkan dalam sistem jaminan khusus melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (F. Amroe Hidayat & Silviana, 2025).

Meskipun demikian, dalam praktik masyarakat, masih sering dijumpai penggunaan konstruksi hukum gadai tanah atau perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah yang disertai kuasa untuk menjual. Pola ini biasanya dilakukan dengan dalih kesepakatan para pihak, kebutuhan ekonomi mendesak, atau alasan kemudahan prosedural. Bahkan, tidak jarang perjanjian semacam ini dituangkan dalam akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, sehingga menimbulkan persepsi seolah-olah perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna (Lianda Islami, 2021). Padahal, keberadaan akta otentik tidak serta-merta melegitimasi substansi perjanjian apabila bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru menjadi contoh konkret bagaimana pengadilan menyatakan sah suatu perjanjian hutang piutang dengan hak gadai atas objek tanah dan bangunan, sekaligus menyatakan sah kuasa untuk menjual yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Putusan ini menimbulkan persoalan hukum yang serius, karena secara normatif gadai tanah merupakan bentuk jaminan yang dilarang dalam sistem hukum agraria Indonesia. Dalam putusan tersebut, majelis hakim mendasarkan pertimbangannya pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan menilai bahwa para pihak telah sepakat, cakap, objek perjanjian tertentu, serta sebab yang halal. Persoalan semakin kompleks ketika perjanjian hutang piutang tersebut disertai dengan pemberian kuasa untuk menjual objek tanah apabila debitur wanprestasi. Kuasa untuk menjual dalam konteks ini pada dasarnya berfungsi sebagai mekanisme eksekusi jaminan secara tidak langsung. Kreditur diberikan kewenangan untuk menjual objek jaminan tanpa melalui prosedur eksekusi yang seharusnya, sebagaimana diatur dalam hukum hak tanggungan. Praktik ini secara substantif menyerupai *parate* eksekusi, namun dilakukan di luar kerangka hukum yang sah.

Dalam doktrin hukum perdata, kuasa untuk menjual yang diberikan sebagai bagian dari perjanjian hutang piutang sering kali dipandang sebagai bentuk penyelundupan hukum (*rechtsverduiking*) (Nur Maulidan, 2021a).Kuasa tersebut tidak berdiri sebagai perjanjian mandiri yang netral, melainkan melekat erat pada hubungan hutang piutang dan dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan pelunasan utang. Oleh karena itu, keabsahan kuasa untuk menjual tidak dapat dilepaskan dari keabsahan perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian jaminannya sendiri bertentangan dengan hukum, maka kuasa untuk menjual yang lahir dari perjanjian tersebut seharusnya juga tidak memiliki kekuatan hukum. Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru justru menempatkan kuasa untuk menjual sebagai instrumen hukum yang sah dan berharga, tanpa menguji secara kritis apakah pemberian kuasa tersebut telah melanggar prinsip larangan *pactum commissorium* dan prinsip perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah. Padahal, hukum jaminan kebendaan secara tegas melarang kreditur untuk secara otomatis memiliki atau menjual objek jaminan atas dasar wanprestasi debitur tanpa mekanisme hukum yang jelas dan adil. Larangan ini dimaksudkan untuk mencegah penyalahgunaan posisi dominan kreditur terhadap debitur.

Implikasi dari putusan tersebut tidak hanya bersifat kasuistis, tetapi juga berpotensi menimbulkan preseden yang membahayakan kepastian hukum. Apabila praktik gadai tanah dan kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang piutang terus dibiarkan dan bahkan dilegitimasi oleh putusan pengadilan, maka sistem hukum jaminan kebendaan yang telah dibangun melalui UUPA dan UU Hak Tanggungan menjadi tereduksi maknanya. Hal ini juga berpotensi merugikan debitur, khususnya masyarakat awam yang tidak memiliki

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

pemahaman hukum yang memadai. Selain itu, dari perspektif perlindungan hukum, putusan tersebut menimbulkan ketimpangan posisi para pihak. Debitur kehilangan haknya atas tanah tanpa melalui prosedur eksekusi yang transparan dan akuntabel, sementara kreditur memperoleh keuntungan yang berlebihan dengan menguasai dan menjual objek tanah berdasarkan kuasa yang secara substantif problematik. Kondisi ini bertentangan dengan asas keadilan, keseimbangan, dan kepastian hukum yang seharusnya menjadi landasan dalam penyelesaian sengketa perdata.Kajian praktik gadai tanah dalam perspektif hukum agraria maupun hukum adat oleh Ihdi Aini mengenai praktik gadai tanah di masyarakat adat Minangkabau menyimpulkan bahwa pelaksanaan gadai tanah dalam praktik adat seringkali disertai dengan sistem bagi hasil, dimana pemilik tanah tetap menggarap sawahnya namun wajib menyerahkan sebagian hasil panen kepada penerima gadai sampai tanah tersebut ditebus. Praktik ini menunjukkan bahwa hubungan hukum yang terjadi tidak murni merupakan jual gadai, melainkan juga mengandung unsur pemanfaatan tanah oleh pemilik dengan kewajiban tertentu kepada penerima gadai (Aini, 2020).

Selanjutnya, penelitian oleh Lastuti Abubakar dan Betty Rubiati mengenai praktik gadai tanah dalam perspektif hukum agraria menyimpulkan bahwa gadai tanah yang berkembang dalam masyarakat pada dasarnya merupakan bentuk hak atas tanah yang bersifat sementara yang secara normatif diarahkan untuk dihapuskan karena berpotensi menimbulkan ketimpangan hubungan antara pemberi gadai dan penerima gadai serta tidak sejalan dengan prinsip perlindungan pemilik tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, penelitian mengenai penyalahgunaan kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang piutang juga menunjukkan bahwa penggunaan kuasa tersebut seringkali dijadikan sarana untuk mengalihkan kepemilikan tanah secara tidak langsung tanpa melalui mekanisme jaminan kebendaan yang sah, sehingga berpotensi melanggar prinsip larangan *pactum commissorium* dalam hukum jaminan (Muthia et al., 2025).

Berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu yang lebih menyoroti praktik gadai tanah dari perspektif hukum adat maupun hubungan keperdataan antara pemberi dan penerima gadai, penelitian ini secara khusus mengkaji **Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru** yang justru menempatkan kuasa untuk menjual sebagai instrumen hukum yang sah dalam hubungan hutang piutang tanpa melakukan pengujian kritis terhadap kemungkinan pelanggaran terhadap prinsip larangan *pactum commissorium* dan prinsip perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah. Padahal dalam sistem hukum jaminan kebendaan, pengalihan atau penjualan objek jaminan seharusnya dilakukan melalui mekanisme hukum yang jelas dan tidak boleh secara otomatis memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menguasai atau menjual objek jaminan. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya menelaah secara lebih mendalam implikasi yuridis dari putusan tersebut terhadap kepastian hukum, perlindungan debitur, serta konsistensi penerapan prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut, tampak jelas bahwa terdapat konflik normatif antara hukum perdata umum (KUHPerdata) dengan hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan khusus. Konflik ini semakin nyata ketika pengadilan lebih menitikberatkan pada aspek formil perjanjian, tanpa menggali lebih dalam substansi dan tujuan hukum dari larangan gadai tanah. Oleh karena itu, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul "Keabsahan dan Akibat Hukum Kuasa Untuk Menjual sebagai Jaminan Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru)".

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

positif yang berlaku serta penerapannya dalam praktik peradilan (Marzuki, 2021b). Penelitian hukum normatif dipilih karena fokus utama penelitian ini adalah mengkaji keabsahan perjanjian gadai tanah dan kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang piutang, serta akibat hukum dari putusan pengadilan yang menyatakan sah perjanjian tersebut, meskipun secara normatif gadai atas tanah dilarang dalam sistem hukum agraria Indonesia.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2017). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang, hukum jaminan kebendaan, hukum agraria, serta hukum perjanjian, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji secara mendalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru sebagai objek utama penelitian.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan (Sugiyono, 2022). Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Muhaimin., 2020). Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan, putusan pengadilan, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum seperti buku teks, jurnal ilmiah, artikel hukum, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum jaminan kebendaan, hukum agraria, dan kuasa untuk menjual. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, situs resmi pemerintah, dan sumber pendukung lain yang membantu menjelaskan istilah atau konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini. Cara pengambilan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan, membaca, dan menelaah berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian (Sugiyono, 2019b). Peneliti menginventarisasi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek kajian, kemudian mengklasifikasikan data tersebut sesuai dengan kebutuhan analisis. Selain itu, peneliti juga melakukan penelusuran putusan pengadilan melalui direktori putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memperoleh salinan resmi putusan yang dianalisis.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan metode deskriptif-analitis (J. Moleong, 2017a). Analisis kualitatif dilakukan dengan cara menafsirkan dan menguraikan data hukum yang telah dikumpulkan secara sistematis, logis, dan argumentatif. Metode deskriptif-analitis digunakan untuk menggambarkan secara jelas ketentuan hukum yang mengatur gadai, hak tanggungan, dan kuasa untuk menjual, kemudian menganalisisnya dengan mengaitkan pada fakta hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan yang dikaji. Hasil analisis tersebut selanjutnya digunakan untuk menarik kesimpulan mengenai keabsahan dan akibat hukum dari kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang piutang dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Banjarbaru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Pemberian Kuasa Untuk Menjual yang Dicantumkan dalam Perjanjian Hutang Piutang Ditinjau dari Syarat Sah Perjanjian dan Asas Kebebasan Berkontrak.

Keabsahan pemberian kuasa untuk menjual yang dicantumkan dalam perjanjian hutang piutang merupakan isu yang kompleks dalam sistem hukum perdata Indonesia,

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

khususnya apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang syarat sah perjanjian dan Pasal 1338 KUHPerdata tentang asas kebebasan berkontrak (Alyssa Adelia & Ridha Wahyuni., 2024). Kompleksitas tersebut semakin nyata ketika kuasa untuk menjual dijadikan sebagai instrumen jaminan atas tanah dalam hubungan hutang piutang, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb.

Dalam perspektif hukum perjanjian, setiap perjanjian, termasuk perjanjian hutang piutang dan kuasa untuk menjual yang melekat di dalamnya, harus memenuhi empat syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal (M. , A. S. , M. W. M. , & Hajairin. Kandriana, 2025). Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*); sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) (Achfas, 2024b).

Apabila dianalisis dari sudut syarat subjektif, yakni kesepakatan dan kecakapan, tidak terdapat indikasi dalam putusan bahwa para pihak berada dalam keadaan tidak cakap atau bahwa kesepakatan diperoleh melalui paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Perjanjian dibuat di hadapan notaris dan ditandatangani oleh para pihak yang secara hukum dianggap dewasa dan cakap bertindak. Dengan demikian, secara formal, syarat subjektif tampak terpenuhi. Selanjutnya, dari aspek "suatu hal tertentu", objek perjanjian telah ditentukan secara jelas, yakni tanah dan bangunan. Objek hutang juga jelas, yakni sejumlah uang dengan nominal yang pasti. Dengan demikian, unsur tertentu (*bepaalde zaak*) dalam Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi.

Namun, persoalan krusial terletak pada syarat keempat, yaitu "sebab yang halal" (*causa* yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum). Di sinilah letak perdebatan utama mengenai keabsahan kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang piutang. Secara doktrinal, suatu perjanjian dapat saja memenuhi unsur sepakat, cakap, dan objek tertentu, tetapi tetap batal demi hukum apabila tujuannya bertentangan dengan norma hukum yang bersifat memaksa (*dwingendrecht*) (R. W. , W. E. , & P. S. S. Wardhana, 2020).

Dalam hukum agraria Indonesia, jaminan atas tanah secara limitatif diatur melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (F. Amroe Hidayat & Silviana, 2025a). Tanah sebagai benda tidak bergerak tidak dapat dijadikan objek gadai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1150 KUHPerdata yang secara tegas hanya mengatur benda bergerak (Saputra & Harahap, 2024). Dengan demikian, penggunaan istilah "hak gadai" atas tanah pada dasarnya bertentangan dengan sistem hukum jaminan kebendaan nasional (Jadidah, 2021). Kuasa untuk menjual dalam konteks perkara tersebut tidak berdiri sebagai perjanjian mandiri yang netral, melainkan merupakan instrumen jaminan yang dimaksudkan untuk menggantikan mekanisme eksekusi Hak Tanggungan (Wibowo & Ekowati, 2022). Kreditur diberikan kewenangan menjual objek tanah tanpa melalui prosedur eksekusi sebagaimana diatur dalam hukum Hak Tanggungan. Secara substantif, ini menyerupai *parate* eksekusi, tetapi dilakukan di luar kerangka hukum yang sah (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021a).

Dari sudut pandang syarat causa yang halal, pemberian kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang piutang berpotensi bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa (Nur Maulidan, 2021b). Apabila kuasa tersebut dimaksudkan untuk menghindari kewajiban pembebanan Hak Tanggungan, maka dapat dikualifikasikan sebagai bentuk penyelundupan hukum (*rechtsverduiking*) (Ayu Leni Agustini & Putrijanti, 2025). Dalam keadaan demikian, sebab dari perjanjian bukan lagi sekadar pemberian kuasa, melainkan

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

pengalihan atau penguasaan hak atas tanah secara tidak sah apabila debitur wanprestasi (Salim & Sili, 2022).

Lebih lanjut, hukum jaminan kebendaan mengenal larangan *pactum commissorium*, yaitu perjanjian yang memberikan hak kepada kreditur untuk secara otomatis memiliki atau menguasai objek jaminan apabila debitur wanprestasi (Imaduddin Akbar & Arifin Dilaga, 2022). Meskipun kuasa untuk menjual tidak secara eksplisit memindahkan kepemilikan, namun apabila dalam praktiknya kuasa tersebut memungkinkan kreditur menjual objek tanpa mekanisme yang adil dan transparan, maka secara substansi ia mendekati karakter *pactum commissorium* yang dilarang (Lenny Maria Aritonang et al., 2025). Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata memang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian apa pun selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Roesli et al., 2019). Namun kebebasan ini bukanlah kebebasan absolut. Ia dibatasi oleh norma hukum yang bersifat imperatif. Dengan demikian, kebebasan para pihak untuk menyepakati kuasa untuk menjual tidak dapat dijadikan legitimasi apabila substansinya bertentangan dengan sistem hukum jaminan atas tanah yang telah diatur secara khusus (Sugandi et al., 2024a).

Dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, majelis hakim tampak lebih menekankan pada terpenuhinya syarat formal perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, tanpa secara mendalam menguji apakah causa dari perjanjian gadai tanah dan kuasa untuk menjual tersebut sejalan dengan ketentuan hukum agraria sebagai *lex specialis*. Pendekatan ini mencerminkan dominasi perspektif hukum perdata umum dibandingkan pendekatan sistemik terhadap keseluruhan rezim hukum pertanahan.(Nurmiati et al., 2024) Secara teoretis, apabila suatu perjanjian jaminan atas tanah dibuat tidak melalui mekanisme Hak Tanggungan, maka perjanjian tersebut tidak melahirkan hak kebendaan yang sah dan hanya menempatkan kreditur sebagai kreditur konkuren (Marali et al., 2022a). Artinya, kreditur tidak memiliki hak preferen dan tidak memiliki hak eksekusi langsung sebagaimana diberikan oleh sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial (Onassis, 2024). Apabila dianalisis lebih jauh, keabsahan kuasa untuk menjual dalam perkara tersebut secara formil dapat dianggap memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata. Namun secara materiil, apabila tujuan utamanya adalah menggantikan Hak Tanggungan dan memberikan kewenangan eksekusi sepihak kepada kreditur, maka *causa*-nya patut dipertanyakan (M. Kandriana et al., 2025b). Dalam konteks ini, dapat diajukan argumentasi bahwa syarat objektif "sebab yang halal" tidak sepenuhnya terpenuhi, karena bertentangan dengan sistem hukum jaminan kebendaan yang bersifat tertutup. Dengan demikian, keabsahan pemberian kuasa untuk menjual yang dicantumkan dalam perjanjian hutang piutang harus dinilai secara hati-hati. Secara normatif, apabila hanya dilihat dari perspektif Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian tersebut dapat dianggap sah karena memenuhi unsur sepakat, cakap, objek tertentu, dan dibuat secara bebas. Namun apabila dianalisis secara sistemik dengan memperhatikan hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan sebagai *lex specialis*, maka keabsahannya menjadi problematik.

Kedudukan Penggunaan Tanah sebagai Gadai Hutang Piutang yang Disertai Kuasa Untuk Menjual Ditinjau dari UUPA dan UUHT Sebagai Satu-Satunya Lembaga Jaminan Kebendaan Atas Tanah di Indonesia

Dalam perkara Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, antara Ismail (Penggugat) dan H. Abdi Fadhillah (Tergugat) telah dibuat Perjanjian Dengan Hak Gadai Nomor 15 tertanggal 16 Januari 2023 dengan nilai hutang Rp300.000.000,00 serta perjanjian hutang piutang tambahan sebesar Rp50.000.000,00 tertanggal 3 April 2023. Selain itu, para pihak juga membuat Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tertanggal 16 Januari 2023 di hadapan notaris, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek tanah dan bangunan

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

apabila debitur wanprestasi. Majelis hakim dalam amar putusannya menyatakan sah dan berharga perjanjian dengan hak gadai, sah dan berharga perjanjian hutang piutang, serta sah dan berharga kuasa untuk menjual tersebut.

Kedudukan penggunaan tanah sebagai gadai hutang piutang yang disertai kuasa untuk menjual harus dianalisis secara komprehensif dalam kerangka sistem hukum agraria nasional, khususnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) (Blix Baarixur Rahman & Ulfatun Najicha, 2023). Dalam sistem hukum Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, melainkan juga memiliki dimensi sosial dan konstitusional sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 (Y. K. Wardhana et al., 2023). Oleh karena itu, pengaturan mengenai pembebanan hak atas tanah, termasuk penggunaannya sebagai jaminan hutang piutang, tunduk pada prinsip-prinsip khusus yang tidak sepenuhnya dapat diserahkan pada kehendak bebas para pihak.

UUPA lahir sebagai instrumen unifikasi dan pembaruan hukum agraria nasional, menggantikan dualisme hukum tanah warisan kolonial. Salah satu aspek penting dalam pembaruan tersebut adalah penataan kembali sistem jaminan atas tanah (Pamungkas, 2021). Sebelum berlakunya UUPA, dikenal lembaga hipotek dan *credietverband* sebagai jaminan atas tanah. Namun, melalui Pasal 51 UUPA, pembentuk undang-undang secara tegas memerintahkan pembentukan lembaga jaminan baru atas hak atas tanah yang kemudian direalisasikan melalui UUHT (F. Amroe Hidayat & Silviana, 2025b). Dengan demikian, secara sistemik, sejak lahirnya UUHT, Hak Tanggungan ditempatkan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang sah dalam sistem hukum Indonesia.

Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai hak jaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok hutang piutang. Artinya, keberadaannya bergantung pada adanya perikatan pokok (Marali et al., 2022b). Hak Tanggungan memberikan hak preferen kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya apabila debitur wanprestasi, serta memberikan hak eksekutorial melalui titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan (Ferdinansyah et al., 2024). Selain itu, Hak Tanggungan tunduk pada asas publisitas melalui pendaftaran di kantor pertanahan, asas spesialitas yang mengharuskan objek dan nilai hutang ditentukan secara jelas, serta asas *droit de suite* yang memungkinkan hak tersebut mengikuti objeknya ke tangan siapa pun ia beralih (Imanda, 2020). Namun, jika dianalisis dari perspektif hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan, pengakuan keabsahan "hak gadai" atas tanah tersebut menimbulkan persoalan serius.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat Perjanjian Dengan Hak Gadai Nomor 15 tertanggal 16 Januari 2023 dengan nilai hutang Rp300.000.000,00, disertai dengan Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tertanggal 16 Januari 2023 yang dibuat di hadapan notaris. Objek perjanjian adalah sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 14185/Kelurahan Sungai Besar seluas 380 m². Selain itu, terdapat tambahan hutang Rp50.000.000,00 berdasarkan Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 3 April 2023. Dalam gugatan, Penggugat memohon agar pengadilan menyatakan sah dan berharga perjanjian dengan hak gadai serta kuasa untuk menjual tersebut, serta memberikan kewenangan kepada Penggugat untuk menjual objek jaminan apabila debitur tidak melunasi hutangnya.

Majelis hakim dalam putusan tersebut menyatakan sah dan berharga Perjanjian Dengan Hak Gadai Nomor 15 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 16. Secara eksplisit, hakim menilai bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, jika dianalisis dari perspektif hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan, pengakuan keabsahan "hak gadai" atas tanah tersebut menimbulkan persoalan serius. Dari sudut pandang UUPA, penggunaan tanah sebagai jaminan hutang piutang harus

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

tunduk pada ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. UUPA tidak mengenal gadai tanah sebagai lembaga jaminan kebendaan. Walaupun dalam praktik adat tertentu dikenal istilah gadai tanah, namun dalam sistem hukum nasional yang terunifikasi melalui UUPA dan UUHT, jaminan atas tanah secara formal dan yuridis hanya dapat dilakukan melalui pembebanan Hak Tanggungan (Maiyori et al., 2023). Dengan demikian, setiap konstruksi jaminan atas tanah yang tidak mengikuti mekanisme Hak Tanggungan pada hakikatnya tidak melahirkan hak kebendaan yang sah.

UUHT secara tegas mengatur bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tanpa pendaftaran, Hak Tanggungan tidak lahir dan tidak memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga (Katrine Novia & Pieter Everhardus Latumeten, 2023). Dalam perkara Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, tidak terdapat indikasi bahwa objek tanah dibebani Hak Tanggungan sesuai prosedur UUHT. Sebaliknya, yang dibuat adalah Perjanjian Dengan Hak Gadai dan Kuasa Untuk Menjual di hadapan notaris. Secara yuridis, dokumen tersebut tidak dapat disamakan dengan APHT dan tidak menimbulkan hak preferen maupun titel eksekutorial sebagaimana Hak Tanggungan. Penggunaan kuasa untuk menjual sebagai instrumen pelengkap gadai tanah berfungsi secara substantif sebagai mekanisme eksekusi jaminan di luar kerangka UUHT. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek tanah apabila debitur wanprestasi. Namun, dalam sistem Hak Tanggungan, mekanisme eksekusi telah diatur secara rinci melalui *parate* eksekusi atau penjualan melalui lelang berdasarkan titel eksekutorial (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021b). Penggunaan kuasa untuk menjual dalam konteks ini berpotensi menjadi bentuk penghindaran terhadap prosedur eksekusi yang telah ditentukan undang-undang.

Dari sudut pandang sistem hukum jaminan kebendaan, Indonesia menganut sistem tertutup (*closed system*) dalam hal jenis dan bentuk jaminan kebendaan. Artinya, para pihak tidak bebas menciptakan bentuk jaminan kebendaan baru di luar yang telah diatur oleh undang-undang. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah bersifat limitatif dan eksklusif (Budiningsih & Silviana, 2025). Oleh karena itu, "gadai tanah" yang disertai kuasa untuk menjual tidak dapat diposisikan sebagai jaminan kebendaan yang sah, melainkan hanya sebagai perjanjian perorangan yang bersifat *obligatoir*. Konsekuensi yuridis dari konstruksi tersebut adalah bahwa kreditur dalam perjanjian gadai tanah tanpa Hak Tanggungan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Ia tidak memiliki hak preferen untuk didahulukan dalam pelunasan hutang dan tidak memiliki hak eksekusi langsung atas objek tanah (Sako et al., 2024). Apabila terjadi sengketa atau terdapat kreditur lain, maka kedudukan kreditur tersebut sejajar dengan kreditur lainnya dan tunduk pada asas *paritas creditorum*.

Dalam perkara Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, Penggugat memohon agar pengadilan memberikan kewenangan kepadanya untuk menjual objek tanah tersebut dengan harga pasar yang wajar apabila Tergugat tidak melunasi hutangnya. Permohonan ini pada hakikatnya meminta legitimasi pengadilan untuk melaksanakan fungsi eksekusi di luar mekanisme UUHT. Meskipun pengadilan menyatakan sah kuasa untuk menjual, hal tersebut tidak serta-merta mengubah kedudukan hukum jaminan menjadi Hak Tanggungan (Suwarjono et al., 2023). Tanpa APHT dan pendaftaran, tidak pernah lahir hak kebendaan yang memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud UUHT. Selain itu, dari perspektif perlindungan hukum, sistem Hak Tanggungan dirancang untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Eksekusi melalui lelang umum, misalnya, bertujuan untuk menjamin transparansi dan memperoleh harga yang wajar sehingga tidak merugikan debitur (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021c). Kuasa untuk menjual yang dilaksanakan secara sepihak berpotensi menimbulkan penyalahgunaan dan

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

merugikan pemilik tanah, terutama jika tidak terdapat mekanisme pengawasan atau standar penentuan harga yang objektif (Sugandi et al., 2024b).

Lebih jauh lagi, penggunaan gadai tanah dan kuasa untuk menjual dapat dikualifikasikan sebagai bentuk penyelundupan hukum (*rechtsverduiking*), yakni upaya menghindari ketentuan hukum yang bersifat memaksa dengan menggunakan konstruksi hukum lain yang secara formal tampak sah (Cahyani Putri Biri & Safriani, 2020). Dalam konteks ini, para pihak mungkin berdalih menggunakan asas kebebasan berkontrak, namun kebebasan tersebut tidak dapat meniadakan norma imperatif dalam UUHT. Asas *lex specialis derogat legi generali* mengharuskan ketentuan khusus dalam hukum agraria dan Hak Tanggungan mengesampingkan ketentuan umum dalam KUHPerdata (Sinaga, 2018). Dengan demikian, secara normatif, kedudukan penggunaan tanah sebagai gadai hutang piutang yang disertai kuasa untuk menjual adalah tidak sesuai dengan sistem hukum agraria nasional. Meskipun secara formil dapat dinyatakan sah sebagai perjanjian *obligatoir* berdasarkan KUHPerdata, namun ia tidak melahirkan hak kebendaan atas tanah dan tidak dapat menggantikan Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia. Dalam konteks Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, pengakuan terhadap sahnya perjanjian dengan hak gadai dan kuasa untuk menjual mencerminkan pendekatan yang lebih menekankan pada hukum perdata umum dibandingkan konsistensi sistem hukum agraria. Secara doktrinal, seharusnya pengadilan menegaskan bahwa meskipun perjanjian hutang piutang sah, jaminan atas tanah yang tidak melalui mekanisme Hak Tanggungan tidak melahirkan hak kebendaan dan tidak memberikan hak preferen maupun hak eksekusi langsung kepada kreditur.

KESIMPULAN

Berdasarkan pada pemaparan pembahasan yang telah dipaparkan, maka kesimpulan yang dapat diberikan berkaitan dengan penelitian ini yakni:

1. Keabsahan pemberian kuasa untuk menjual yang dicantumkan dalam perjanjian hutang piutang ditinjau dari hukum perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) dan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata) pada dasarnya dapat dianggap sah secara formil sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, serta sebab yang halal, dan tidak terdapat cacat kehendak. Namun, apabila kuasa tersebut dimaksudkan sebagai instrumen jaminan atas tanah di luar mekanisme Hak Tanggungan, maka secara materiil ia berpotensi bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa, sehingga causa perjanjiannya dapat dinilai tidak halal. Oleh karena itu, secara teoritis keabsahan kuasa untuk menjual berada dalam wilayah abu-abu antara legalitas formal dan problematika substansial, yang menuntut penafsiran lebih progresif dan konsisten terhadap asas kepastian hukum, perlindungan debitur, serta pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam sistem hukum perdata Indonesia.
2. Penggunaan tanah sebagai gadai dalam perjanjian hutang piutang yang disertai kuasa untuk menjual, meskipun secara formil dapat dianggap sah sebagai perjanjian obligatoir berdasarkan KUHPerdata dan sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Bjb, pada hakikatnya tidak memiliki kedudukan sebagai jaminan kebendaan yang sah dalam sistem hukum agraria nasional, karena UUPA dan UU Hak Tanggungan telah menetapkan Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial. Sehingga konstruksi gadai tanah dengan kuasa untuk menjual hanya melahirkan hubungan perorangan biasa tanpa hak kebendaan, berpotensi menyimpang dari asas sistem tertutup hukum jaminan, serta menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik pembebanan dan eksekusi hak atas tanah di Indonesia.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

DAFTAR PUSTAKA

Achfas, M. H. (2024). Ulasan Singkat Tinjauan Yuridis Pendayagunaan Kekurangan Syarat Subyektif Dan Obyektif Dalam Pembatalan Perjanjian. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, *10*(2), 357. https://doi.org/10.35194/jhmj.v10i2.4934

Aini, I. (2020). Analisis Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan UU Nomor 56 PRP tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Studi Kasus di Kenagarian Simpang Tonang, Kecamatan Dua Koto, Pasaman). *Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi*, *6*(1), 99–109.

Alyssa Adelia, & Ridha Wahyuni. (2024). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, *5*(1), 691–698. https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8317.691-698

Amroe Hidayat, F., & Silviana, A. (2025). Dinamika Perubahan Lembaga Jaminan Hipotek Menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan. . *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(4), 3050–3056.

Amroe Hidayat, F., & Silviana, A. (2025a). Dinamika Perubahan Lembaga Jaminan Hipotek Menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(4), 3050–3056. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4253

Amroe Hidayat, F., & Silviana, A. (2025b). Dinamika Perubahan Lembaga Jaminan Hipotek Menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(4), 3050–3056. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4253

Ayu Leni Agustini, D. P., & Putrijanti, A. (2025). Analisis Penyalahgunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Praktik Hukum Jaminan di Indonesia. *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton*, *11*(1), 41–51. https://doi.org/10.35326/pencerah.v11i1.6788

Blix Baarixur Rahman, H., & Ulfatun Najicha, F. (2023). Tinjauan Yuridis Pembangunan Bendungan Mbay Di Provinsi Nusa Tenggara Timur Dalam Perspektif UUPA Pada Sengketa Hak Menguasai Negara Dengan Hak Ulayat. *JURNAL RECHTENS*, *12*(1), 1–18. https://doi.org/10.56013/rechtens.v12i1.1717

Budiningsih, E., & Silviana, A. (2025). Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Penggunaan Hak Tanggungan sebagai Jaminan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(4), 3490–3496. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4549

Cahyani Putri Biri, A. R., & Safriani, A. (2020). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Transaksi Gadai Sawah. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*, 165–174. https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.v2i2.16408

Ferdinansyah, F., Tumanggor, M. S., & Noviriska, N. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Action Research Literate*, *8*(4), 550–559. https://doi.org/10.46799/arl.v8i4.281

Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021a). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, *9*(1), 253–267. https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890

Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021b). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, *9*(1), 253–267. https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890

Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021c). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, *9*(1), 253–267. https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Imaduddin Akbar, D., & Arifin Dilaga, H. Z. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Debitur Meminjamkan Objek Jaminan Fidusia Kepada Pihak Ketiga. *Private Law*, *2*(2), 479–485. https://doi.org/10.29303/prlw.v2i2.1187

Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire*, *3*(1), 151. https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536

J. Moleong, L. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.

Jadidah, F. (2021). Studi Perbandingan Hukum Positif Dan Hukum Islam Tentang Pengikatan Jaminan. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, *5*(1). https://doi.org/10.36312/jisip.v5i1.1644

Kandriana, M., Atika, S., Muslimin, Wildan, M., & Hajairin. (2025a). Syarat Subjektif dan Objektif Perjanjian Jual Beli: Relevansi Pasal 1320 KUHPerdata dalam Praktik Modern. *UNES Law Review*, *8*(1), 221–228. https://doi.org/10.31933/unesrev.v8i1.2476

Kandriana, M., Atika, S., Muslimin, Wildan, M., & Hajairin. (2025b). Syarat Subjektif dan Objektif Perjanjian Jual Beli: Relevansi Pasal 1320 KUHPerdata dalam Praktik Modern. *UNES Law Review*, *8*(1), 221–228. https://doi.org/10.31933/unesrev.v8i1.2476

Karunia Fitriadi, & Khalimi. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM KEADAAN KEPAILITAN PADA PERIKATAN UTANG PIUTANG. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, *1*(11), 2807–2812. https://doi.org/10.53625/jcijurnalcakrawalailmiah.v1i11.2865

Katrine Novia, & Pieter Everhardus Latumeten. (2023). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan. *Binamulia Hukum*, *12*(1), 99–108. https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.388

Lenny Maria Aritonang, Erika Meliana, Nicole Richie Athena Adams, & Ivany. (2025). Tinjauan Yuridis terhadap Penggunaan Surat Kuasa Jual sebagai Dasar Peralihan Hak. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(3), 2349–2355. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.4200

Lianda Islami, R. , D. D. , & S. S. (2021). Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, *9*(4), 838–838.

Maiyori, C., Harianto, W., & Yusuf, M. F. D. (2023). Kepastian Hukum Atas Tanah Dengan Surat SKGR Sebagai Jaminan Utang Pada Perbankan di Kota Pekanbaru. *Journal of Social Science and Digital Marketing*, *3*(2), 94–104. https://doi.org/10.47927/jssdm.v3i2.694

Marali, M., Nugroho Putri, P., & Rafli Alghifari, M. (2022a). Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan. *Padjadjaran Law Review*, *10*(1), 1–10. https://doi.org/10.56895/plr.v10i1.837

Marali, M., Nugroho Putri, P., & Rafli Alghifari, M. (2022b). Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan. *Padjadjaran Law Review*, *10*(1), 1–10. https://doi.org/10.56895/plr.v10i1.837

Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Kencana.

Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.

Muthia, N., Abubakar, L., & Rubiati, B. (2025). Praktik Gadai Tanah Adat Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, *5*(1), 3–10.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Nur Maulidan, K. (2021a). Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang. . *Jurnal Officium Notarium, 1*(1).

Nur Maulidan, K. (2021b). Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang. *Jurnal Officium Notarium*, *1*(1). https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss1.art2

Nurmiati, N., Zulkarnain, A., & Gayatri, W. (2024). Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, *4*(3), 126–133. https://doi.org/10.51577/ijipublication.v4i3.550

Onassis, I. (2024). Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Sertifikat Hak Tangungan Terhadap Barang Sita Jaminan Tanah dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur dan Debitur. *Jurnal Inovasi Global*, *2*(10), 1619–1631. https://doi.org/10.58344/jig.v2i10.197

Pamungkas, S. C. (2021). Transformasi UU Agraria Tahun 1870 Ke UUPA 1960 Pada Masa Dekolonisasi Kepemilikan Tanah Pasca Kemerdekaan di Indonesia. *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, *2*(2), 43–59. https://doi.org/10.22515/isnad.v2i2.4854

Peter Mahmud Marzuki. (2017). *Penelitian Hukum* (13th ed.). Kencana.

Richard, & Sudrajat. (2024). Menjual Gadai Dalam Aturan Penetapan Wilayah Tanah Pertanian Dalam PAsal 10 PRP. Nomor 56 tahun 1960 Tentang Unsur Pidana Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Jurnal Ilmiah Publika*, *12*(1), 92–92.

Roesli, M., Sarbini, S., & Nugroho, B. (2019). KEDUDUKAN PERJANJIAN BAKU DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, *15*(1), 1–8. https://doi.org/10.30996/dih.v15i1.2260

Sako, A., Franciska, W., & Candra, M. (2024). Perlindungan Hukum Kreditur dari Wanprestasi Debitur atas Utang Jaminan Tanah dan Bangunan tanpa Hak Tanggungan. *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia*, *4*(10), 866–874. https://doi.org/10.59141/cerdika.v4i10.770

Salim, S., & Sili, E. B. (2022). Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Nomor 10/Pdt.G.S/2020/PN. Bjw). *Commerce Law*, *2*(2). https://doi.org/10.29303/commercelaw.v2i2.2036

Saputra, R., & Harahap, Abd. R. (2024). Pertanggung Jawaban Pegadaian Terhadap Transaksi Tanpa Izin Pemilik Objek Jaminan Perspektif Maslahah Mursalah (Study Kasus Pegadaian Dotri Gadai Medan Denai). *Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Development*, *6*(5), 1945–1956. https://doi.org/10.38035/rrj.v6i5.1081

Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, *7*(2), 107–120. https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.20

Sugandi, M. F. R., Endeng, E., & Nurdin, M. (2024a). Kekuatan Mengikat Akta Kuasa Menjual Sebagai Landasan Peralihan Hak Atas Tanah. *JUSTITIA Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, *7*(2), 247. https://doi.org/10.31604/justitia.v7i2.247-257

Sugandi, M. F. R., Endeng, E., & Nurdin, M. (2024b). Kekuatan Mengikat Akta Kuasa Menjual Sebagai Landasan Peralihan Hak Atas Tanah. *JUSTITIA Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, *7*(2), 247. https://doi.org/10.31604/justitia.v7i2.247-257

Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. In *Alfabeta* (2nd ed., Vol. 6, Number 1). Alfabeta.

Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Sutopo edition). Alfabeta.

Suryani, S., & Arifin Dilaga, H. Z. (2023). Kedudukan Kreditur Dalam Gadai Perorangan. *Private Law,* , *1*(1), 43–53.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Suwarjono, A., Sinaga, N. A., & Sudarto, S. (2023). Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum. *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains*, *12*(2). https://doi.org/10.19109/intelektualita.v12i2.18845

Syaifudin, A. (2024). Mengungkap Hukum Jaminan Konvensional dan Syariah Dalam Perjanjian Bisnis. . *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, *7*(2), 257–270.

Wardhana, R. W., Wahjuni, E., & Permatasari, S. S. (2020). Pembatalan Perjanjian Perkawinan Karena Adanya Cacat Kehendak Oleh Salah Satu Pihak. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, *1*(1), 15. https://doi.org/10.19184/jik.v1i1.18233

Wardhana, Y. K., Baharudin, B., & Anggalana, A. (2023). Analisis Yuridis Pengakuan Dan Pemenuhan Hak-Hak Tanah Masyarakat Hukum Adat Lampung. *Pagaruyuang Law Journal*, *6*(2), 195–211. https://doi.org/10.31869/plj.v0i0.4066

Wibowo, A. T., & Ekowati, E. (2022). Surat Kuasa Menjual dalam Akad Pembiayaan Perbankan Syariah dan Dampaknya terhadap Eksekusi Jaminan Benda Tidak Bergerak. *Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia*, *9*(1), 1–18. https://doi.org/10.31942/iq.v9i1.5708