TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)

OLEH :

NAMA : NUR IMITA DACHLAN, S.H

NIM : 21302000059

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

OLEH :

NAMA : NUR IMITA DACHLAN, S.H

NIM : 21302000059

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)

Oleh :

NUR IMITA DACHLAN, S.H

NIM : 21302000059

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :

Pembimbing

tanggal

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.M.H

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.M.H

NIDN : 0620046701

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)

Oleh :

NUR IMITA DACHLAN, S.H

NIM : 21302000059

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **30 AGUSTUS 2022**
Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H.

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.M.H
NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
NIDK : 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.M.H
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	**NUR IMITA DACHLAN, S.H**
NIM	:	21302000059
Program Studi	:	Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **"TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI (Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)"** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang membuat Pernyataan,

NUR IMITA DACHLAN, S.H

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	**NUR IMITA DACHLAN, S.H**
NIM	:	21302000059
Program Studi	:	Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)
Fakultas	:	Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul : **"TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI (Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)"** dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademiks selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang membuat Pernyataan,

NUR IMITA DACHLAN, S.H

ABSTRAK

Notaris menjadi tergugat atau turut tergugat merupakan penyebab minimnya pengetahuan para penghadap, akan makna dari kekuatan mengikat perjanjian yang dibuatnya berdasarkan keinginan para pihak yang kemudian dituangkan dalam akta autentik. Terlebih jika notaris diminta membuat surat kuasa menjual pada saat pengikatan kredit pemilikan rumah bersubsidi, dalam praktiknya seringkali pemberi kuasa (dalam hal ini Debitur kredit pemilikan rumah bersubsidi) pada saat terjadi wanprestasi debitur tersebut menggugat akta notaris untuk dibatalkan atau dilakukan pembatalan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis wewenangan Notaris atas pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi, untuk mengetahui dan menganalisis tentang tanggung jawab Notaris atas pembuatan akta kuasa menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi, dan untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta kuasa menjual yang dibuat secara umum dan contoh akta kuasa menjual yang dibuatkan pada saat akad kredit kredit pemilikan rumah bersubsidi. Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalan tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang No.2 Tahun 2014; Permenkumham No. 17 Tahun 2021; Anggaran Dasar dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia; Surat Surat Keluar Kepala Badan Pertanahan Nasinoal Republik Indonesia, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka. Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh miles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, Kewenangan Notaris membuat akta kuasa menjual pada kredit pemilikan rumah bersubsidi telah sesuai berdasarkan Surat Keluar Kepala Badan Pertanahan Nasinoal No. 4398/17.3-300/XI/2011 tertanggal 22 Nopember 2011 mengenai proses balik nama berdasarkan akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual atas rumah sangat sederhana sehat (RSH). *Kedua*, Pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat umum jika terbukti bersalah atas pembuatan akta kuasa menjual terhadap rumah pada kredit pemilikan rumah bersubsidi, maka berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Kata kunci: *Tanggung Jawab Notaris, Akta Kuasa Menjual, Kredit pemilikan rumah bersubsidi, debitur wanprestasi.*

ABSTRACT

The notary being a defendant or co-defendant is the cause of the lack of knowledge of the appearers, of the meaning of the binding power of the agreement made based on the wishes of the parties which is then stated in an authentic deed. Moreover, if the notary is asked to make a power of attorney to sell at the time of binding the subsidized housing loan, in practice it is often the attorney (in this case the debitor of the subsidized housing loan) when there is a default, the debtor sues the notary deed to be canceled or canceled. This study aims to determine and analyze the Notary's authority over the making of the Authorization Deed to Sell against the subsidized housing loan, to find out and analyze the Notary's responsibility for the making of the power of attorney to sell the subsidized housing loan to the debtor who is in default, and to find out and analyze examples of power of attorney to sell made in general and examples of power of attorney to sell made at the time of the subsidized mortgage loan agreement. The research approach method used in this thesis is a normative juridical legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The type of data used in this research is primary data which includes the 1945 Constitution; Code of Civil law; Law No. 2 of 2014; Permenkumham No. 17 of 2021; Articles of Association and Code of Ethics of the Indonesian Notary Association; Letter of Exit from the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia, as well as secondary data containing books and other supporting documents. Research data collection with interview techniques and study of documents or library materials. The data analysis method used in analyzing the data is a qualitative analysis of the interactive model as proposed by Miles and Huberman.

The results showed that: First, the Notary's authority to make a power of attorney to sell on subsidized housing loans was appropriate based on the Exit Letter of the Head of the National Land Agency No. 4398/17.3-300/XI/2011 dated November 22, 2011 regarding the transfer of names based on the debt acknowledgment deed and power of attorney to sell on a very simple and healthy house (RSH). Second, the Notary's responsibility as a public official if proven guilty of making a power of attorney to sell a house on a subsidized housing loan, then based on the Law on Notary Position the deed in question only has the power of proof as an underhand deed.

Keywords: *Notary Liability, Authorization Deed to Sell, Subsidized Home Ownership Credit, Default Debtor.*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : "**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL DENGAN OBJEK RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI KEPADA DEBITUR WANPRESTASI (Studi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Cirebon)**" dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. **Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D.,** selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. **Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum.,** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
3. **Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H,** selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan kesabaran dan waktu berharganya kepada penulis untuk memberikan saran, petunjuk, nasehat serta masukan yang bermanfaat selama penulis berada di bawah bimbingan beliau;
4. **Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H.** selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. **Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.,** selaku tim penguji yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan Seluruh

pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

7. Bapak dan Ibu Staf Akademik, Karyawan Magister Kenotariatan serta petugas perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang selama ini telah membantu kelancaraan proses perkuliahan penulis;
8. **Bapak Komarudin, S.H** (Notaris – PPAT Kabupaten Cirebon), **Ibu Ferawati, S.H** (Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) dan **Bapak Surahman** (Divisi Recovery & Asset Sales, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cirebon), selaku narasumber yang berkenan meluangkan waktu berharganya untuk memberikan jawaban dan berdiskusi sehingga proses wawancara berjalan dengan baik dan lancar.
9. Teruntuk Mamah yang selalu mendoakanku, Suamiku Ayah Andi, dan ke 3 (tiga) anak- anaku (kaka Qila, tehNafla, dan Adik Akifa), dan almarhum Etah (Bapak) Dachlan Salim, serta keluarga dan sahabat penulis yang selalu memberi semangat dukungan, motivasi dan doa kepada saya.
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah S.W.T membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Juli 2022

Penulis,

NUR IMITA DACHLAN, S.H

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI i

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Perumusan Masalah 6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Manfaat Penelitian 7

1. Manfaat Teoritis 7
2. Manfaat Praktis 8

E. Kerangka Konseptual 9

F. Kerangka Teori 11

G. Metode Penelidian 14

1. Tipe Penelitian 14
2. Pendekatan Masalah 14
3. Sumber Bahan Hukum 16
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum 16
5. Analisa Bahan Hukum 17

H. Sistematika Penulisan 17

I. Jadwal Penelitian 20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 21

A. Tinjauan Umum Kewenangan Notaris 21

B. Tinjauan Umum Akta Kuasa Menjual 32

1. Syarat Sahnya Akta Kuasa Menjual 35
2. Para Pihak 40
3. Premmise Akta Kuasa Menjual Pada Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi 43

C. Tinjauan Umum Bank Tabungan Negara Sebagai Pemberi Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi 46

D. Tinjauan Umum Debitur Wanprestasi 51

E. Tinjauan Umum Peraturan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Terkait Akta Kuasa Menjual 55
F. Kuasa Menurut Perspektif Hukum Islam 61
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 69
A. Kewenangan Notaris Membuat Akta Kuasa menjual 69
1. Kedudukan Akta yang dibuat 71
2. Pemanggilan Notaris 78
B. Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual 88
1. Pertanggungjawaban Atas Perbuatan Melawan Hukum 88
2. Pertanggungjawaban Dengan Pemberian Sanksi Menurut Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris 94
C. Contoh Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Secara Umum Dan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuatkan pada saat akad Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi 98
1. Contoh Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Secara Umum 98
2. Contoh Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Saat Kredit Pemilikan Rumah 102
BAB V PENUTUP 108
A. Kesimpulan 108
B. Saran 108
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Konsideran Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman ini mengisyaratkan bahwa Pemerintah dalam rangka melindungi jaminan hak asasi manusia dan warga negara ini mengusahakan adanya pengembangan lahan baik di perdesaan maupun perkotaan yang layak dijadikan tempat tinggal. Namun karena tingginya harga jual tanah serta besarnya biaya pengeluaran untuk membangun rumah maka tidak semua masyarakat dapat memiliki rumah tinggal yang layak, hal ini banyak dirasakan oleh masyarakat menengah kebawah. Sehingga demi kesejahteraan hidup warga negaranya ini Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat (PUPR) membuka program menyediakan perumahan bersubsidi yang ketentuann dan peraturannya diatur berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut PERMEN PUPR Nomor 20/PRT/M/2019.

Subsidi pemilikan rumah merupakan kemudahan atau bantuan pemilikan rumah yang dapat dimanfaatkan oleh Masyarakat berpenghasilan rendah yang pelaksanaannya melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi. Pasal 1 angka (2) PERMEN PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 menyebutkan bahwa kredit kepemilikan rumah subsidi merupakan salah satu cara yang dapat membantu masyaratkat berpenghasilan menengah kebawah mendapatkan kepemilikan tempat tinggal yang layak secara mandiri. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, ditugaskan oleh Pemerintah untuk memberikan Kredit kepemilikan rumah kepada masyarakat dengan pola KPR-BTN, melalui program kepemilikan Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana Sehat (RSH), yang mendapat subsidi bunga atau uang muka dari pemerintah (selanjutnya disebut KPR Subsidi). Wujud dari masyarakat yang memanfaatkan program Pemerintah ini adalah adanya ikatan atau Perjanjian antara Debitur (masyarakat penerima KPR Subsidi) dengan Kreditur (Bank pemberi KPR Subsidi).

Menurut Handri Raharjo, Perjanjian kredit diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditur dan debitur dalam hal penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitur) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu

tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditur (sesuai kesepakatan) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[1]

Dalam program kepemilikan rumah yang diberikan Pemerintah melalui Bank seringkali terdapat problematika yang dialami Bank selaku Kreditur yaitu ketika Debitur kredit pemilikan rumah Subsidi wanprestasi. Dalam hal ini Kreditor telah dirugikan karena tidak mendapatkan kembali dana kredit yang disalurkan kepada masyarakat, sementara banyak diantara anggota masyarakat yang masih membutuhkan rumah, dilain pihak terdapat rumah kosong yang masuk kategori ditelantarkan oleh pemiliknya (debitur Bank BTN). Dan permasalahan yang timbul adalah pemberian kredit kredit pemilikan rumah subsidi ini berpedoman kepada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir Tanggal 29 Mei 1993 tentang Kredit Usaha Kecil dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit tertentu. Oleh karenanya Bank selaku Kreditur tidak memasang Hak Tanggungan atas obyek hak yang dijadikan jaminan utang tersebut, tetapi membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan permasalahan tersebut maka keluarlah kebijakan Badan Pertanahan Nsional (BPN) yang di pertegas dalam surat keluar BPN Nomor 4398/17.3-300/XI/2011 tertanggal 22 Nopember 2011 mengenai proses balik nama berdasarkan akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual atas tumah sangat

[1] Handri Rahardjo, 2003, *Cara Pintar Memilih dan mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 6.

sederhana sehat (RSH)[2]. Dalam surat keluar tersebut muncul kebijakan Kepala BPN mengenai prosedur pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari pemilik yang lama (debitur Bank BTN) ke pihak lain dengan mempergunakan perjanjian kredit, akta pengakuan utang dan Surat Kuasa menjual.

Berkenaan dengan Surat Kuasa Menjual Pasal 1796 KUHPerdata menyebutkan "pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau melekatkan hipotek diatasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas". Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata surat kuasa dapat saja dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, namun sifat dan kedudukan surat kuasa ini tidak memiliki kekuatan pembuktian dan dapat dipertanyakan kebenarannya oleh hakim jika dikemudian hari surat kuasa tersebut diperkarakan. Berbeda dengan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris, sifat dan kedudukan akta kuasa menjual ini memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat bagi para pihak serta dapat menjamin perlindungan terhadap para pihak. Sehingga dalam pratiknya terdapat Kreditur yang sudah beralih menggunakan Akta Kuasa Menjual yang dibuatkan dan disahkan dihadapan Notaris. Akta kuasa menjual tersebut jika dikemudian hari debitur melakukan wanprestasi maka dapat

[2] Surat Keluar Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4398/17.3-300/XI/2011, tanggal 22 Nopember 2011, mengenai proses balik nama berdasarkan akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual atas tumah sangat sederhana sehat (RSH). yang ditujukan kepada Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (selanjutnya disingkat Surat Keluar Ka. BPN No. 4398/17.3-300/XI/2011)

digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli. Hal ini dikarenakan Akta Kuasa menjual dinilai memiliki kekuatan pembutktian yang lebih tinggi dibanding Surat Kuasa Menjual. Sehingga terdapat peran penting Notaris dalam membuat dan mempergunakan akta tersebut sebagai dasar Jual Beli perumahan subsidi.

Notaris oleh Undang-Undang diberi status sebagai Pejabat Umum *(openbare ambtenaar)* yang diberi kewenangan dibidang keperdataan, namun perlu adanya sikap kehati-hatian bagi notaris dalam pembuatan akta terlebih lagi jika pembuatan akta tersebut tidak berdasar pada ketentuan perundang-undangan. Dampak dari kelalian dan kesalahan notaris dalam membuat akta akan dimintakan pertanggungjawaban dimuka pengadilan. Salah satu contoh notaris dapat turut tergugat karena membuat akta kuasa menjual ialah peneliti temukan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2650 K/Pdt/2013. Dalam perkara pengadilan ini notaris menjadi turut tergugat karena membuat akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual, yang setelah dibuatkan akta tersebut objek yang didalam akta yang dibuat sedang dalam sengketa, sehingga pihak penjual melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi. Di dalam puusan Mahkamah Agung ini Hakim memutus bahwa akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris tersebut adalah cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bertitik pada permasalahan diatas perlu adanya sikap kehati-hatian dengan Notaris dalam membuat Akta Kuasa Menjual terlebih lagi Notaris membuat Akta Kuasa menjual pada saat ikatan kredit / akad kredit pemilikan

rumah, yang peruntukkannya digunakan jika debitur kredit pemilikan rumah bersubsidi melakukan wanprestasi. perluasan kewenangan dari Notaris dalam membuat akta Kuasa untuk menjual perlu dicermati dan diteliti dasar hukum dan bagaimana konstruksinya, agar notaris tidak turut bertanggung jawab jika terdapat permasalahan antara Kreditur dan Debitur dikemudian hari.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Kewenangan Notaris atas pembuatan Akta Kuasa Menjual Terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi?
2. Bagaimana Tanggungjawab Notaris atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi?
3. Bagaimana contoh Akta Kuasa Menjual yang dibuat secara umum dan contoh Akta Kuasa Menjual yang dibuatkan pada saat akad kredit kredit pemilikan rumah bersubsidi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini dapat dikemukakan antara lain sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis tentang ketentuan perluasan kewenangan Notaris atas pembuatan Akta Kuasa menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi.

2. Untuk menganalisis tentang tanggungjawab Notaris atas pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi.
3. Untuk menganalisis tentang perbedaan akta kuasa menjual yang dibuat secara umum dengan akta kuasa menjual yang dibuatkan pada saat akad kredit pemilikan rumah bersubsidi.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi sebagai bahan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum pada umumnya, dan khusunya menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan disiplin bidang ilmu hukum Peraturan Jabatan Notaris yang bertitik fokus pada tanggungjawab Notaris atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual serta bagi pengembangan disiplin bidang ilmu hukum perikatan yang bertitik fokus pada hubungan perikatan antara Bank kredit pemilikan rumah bersubsidi / Kreditur sebagai penerima kuasa dengan penerima kredit rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi / Debitur sebagai pemberi kuasa.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti, sebagai bahan masukan dan informasi dalam perkembangan ilmu hukum khususnya mengenai peraturan jabatan notaris yang membahas tanggung jawab Notaris atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual serta mengenai hukum perikatan yang membahas pada hubungan perikatan antara Bank kredit pemilikan rumah bersubsidi / Kreditur sebagai penerima kuasa dengan penerima kredit rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi / Debitur sebagai pemberi kuasa.

b. Bagi masyarakat, pada khususnya masyrakat Indonesia, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai peraturan jabatan notaris yang membahas tanggung jawab notaris atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual serta mengenai hukum perikatan yang membahas pada hubungan perikatan antara Bank kredit pemilikan rumah bersubsidi / Kreditur sebagai penerima kuasa dengan penerima kredit rumah bersubsidi / Debitur sebagai pemberi kuasa.

c. Bagi Notaris, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tambahan dalam merumuskan peraturan atau kebijakan terkait dengan pembentukan Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengenai tanggung jawab notaris atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual.

d. Bagi Pemerintah, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tambahan dalam merumuskan peraturan atau kebijakan terkait dengan

peraturan jabatan notaris yang mengenai tanggung jawab notaris atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi.

E. Kerangka Konseptual

Untuk membatasi ruang lingkup penelitian, maka peneliti menjabarkan istilah-istilah yang terkandung dalam judul ini:

1. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).[3]
2. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.[4]
3. Akta kuasa menjual adalah akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yaitu "suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat."

---

[3] KBBI.co.id, https://www.kbbi.co.id/arti-kata/tanggung+jawab di akses pada tanggal 4 November 2021 pukul 19.10 WIB.

[4] G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 31

4. Kredit pemilkan rumah bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan/atau subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.[5]
5. Debitur adalah adalah orang atau pihak yang mempunyai utang atau pinjaman ke pihak lain, karena adanya suatu perjanjian atau undang-undang yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pelunasannya pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.[6]
6. Wanprestasi adalah kelalaian atau kelupaan yang dapat berupa 4 (empat) macam yaitu: (1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya; (2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan; (3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan (4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.[7]

---

[5] Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disingkat Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019).

[6] Wikipedia, *Debitur*, https://id.wikipedia.org/wiki/Debitur, diakses pada tanggal 3 November 2021 pukul 18.30 WIB.

[7] R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cet ke- II, Pembimbing Masa, Jakarta, hlm. 50.

F. Kerangka Teori

Tanggung jawab dalam kamus hukum yaitu suatu keharusan bagi seseorang melaksanakan apa yang telah diwajibkan.[8] Menurut Hans Kelsen suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum *(liability)*. Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.[9]

Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.[10]

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan *(lilability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal *(lilability without fault)* yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak *(strick liability)* Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung

---

[8] Andi Hamzah, 2006, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 49.

[9] Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet.1, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, hlm. 61.

[10] Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 48

jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usaha nya.[11]

Munir Fuadi memberikan konsep tanggung jawab hukum yang diterapkan di Indonesia beradasarkan ketentuan dalam KUHPerdata, diantaranya:[12]

a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, adanya unsur kesengajaan dan/atau unsur kelalaian, seperti yang diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata.
b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya terdapat unsur kelalaian seperti yang diatur pada Pasal 1366 KUHPerdata.
c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas seperti yang diatur pada Pasal 1367 KUHPerdata

Konsep tanggung jawab yang ada dalam KUHPerdata jika dikaitkan dengan Notaris dalam menjalankan jabatannya ialah Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan akta yang dibuat di hadapannya, melainkan notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Pasal 65 Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-

[11] *Ibid*, hlm. 49.
[12] Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3.

undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa:[13]

"Notaris, Notaris pengganti, dan pejabat sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris".

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil dibedakan menjadi 4 (empat) poin, yaitu:[14]

a. Tanggung jawab Notaris terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya;
b. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya;
c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Pertuaran Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya;
d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

[13] Ngadino, 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hlm. 11-12.

[14] Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 16. Dikutip dari Ngadino, *Ibid*, hlm. 12.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, sehingga penelitian ini bersifat noromatif. Penelitian hukum merupakan satu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[15] Yaitu mengenai bagaimana Tanggung jawab Notaris atas pembuatan akta kuasa menjual dengan objek rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur wanprestasi.

2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif,[16] dengan alat bantu untuk menganalisis penelitian ini digunakan 2 (dua) pendekatan (*approach*) yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[17] Dalam pendekatan ini, hukum dipandang sebagai sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat:[18]

---

[15] Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 133. (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I)

[16] Peter Mahmud Marzuki, 2001, *Penelitian Hukum*, Jurnal, Yuridika, Vol. 16, No. 1, hlm. 104, menyatakan bahwa penelitian normatif berupa penelitian peraturan perundang-undangan, yurisprudensi (case law), kontrak, dan nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

[17] Peter Mahmud Marzuki I, *Op.Cit*, h. 133

[18] Johny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet.1, Bayumedia Publishing, hlm. 303.

a. *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada didalamnya terkait anata satu dengan lain secara logis;
b. *All-inclusive,* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menanmpung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak ada kekurangan hukum;
c. *Sistematic,*bahwa di samping bertautan anatara satu dengan lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.[19] Pada pendekatan *conceptual approach* bertolak dari pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dari para ahli serta dari berbagai pedoman yang menjabarkan secara jelas perihal prinsip atau doktrin yang berhubungan dengan tanggungjawab Notaris atas pembuatan akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi, diterapkan dalam kesahan surat keluar Badan Pertanahan Noasinal nomor 4398/17.3-300/XI/2011 tertanggal 22 November 2011, mengenai jawaban atas surat Direksi PT. Bank tabungan Negara (Persero) Tbk, hal proses balik nama berdasarkan Akta Pengakuan Utang dan Surat Kuasa Menjual Atas Rumah Sangat Sederhana Sehat (RSH).

[19] Peter Mahmud Marzuki I, *Op.Cit,*. h. 133

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan dua bahan hukum yaitu bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan dalam ketentuan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional serta peraturan perundang-undangan dalam peraturan Jabatan Notaris**,** khususnya berkenaan dengan pengaturan tentang bentuk Akta Kuasa Menjual terhadap Rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi.

Sedangkan Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan referensi lain yang akan di jabarkan pada bagian daftar bacaan.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagaimana telah diuraikan pada pendekatan masalah yang menggunakan pendekatan, *statue approach,* dan *conceptual approach,* penelitian ini memerlukan bahan hukum yang akan diteliti baik yang berupa peraturan perundang-undangan, produk-produk hukum lainnya serta bahan hukum yang berupa buku sebagai perwujudan pendapat para sarjana, maka dalam penelitian ini memerlukan berbagai peraturan yang menurut hirarkinya bisa berbeda dan beberapa produk hukum yang dalam penelusurannya berawal dari suatu peraturan yang telah ditemukan terlebih dahulu. Untuk itu penelitian ini diawali dengan pengumpulan bahan

hukum. Pada tahap ini, sekaligus dilakukan identifikasi dan inventarisasi permasalahan. Bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan dan diklasifikasi menurut sumber dan hiriarkhinya untuk dikaji secara komprehensif.[20]

5. Analisa Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan metode interpretasi yang diawali dengan penelusuran segi-segi teoritik/asas-asas berkenan kebijakan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan penelusuran kedua berupa peraturan perundang-undangan serta naskah-naskah berkenaan dengan kesahan pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi yang dibuat oleh Notaris.

Dalam penelitian hukum ini, norma-norma hukum dapat dipakai sebagai premis mayor dan fakta-fakta yang terjadi sebagai premis minor, sehingga pada akhirnya nanti diperoleh kesimpulan yang dalam hal ini menggunakan proses silogisme.[21] Hasil penelitian ini tidak bersifat valid, melainkan menguji teori yang telah ada dalam situasi sebenarnya.

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian diperoleh setelah dilakukan analisis, kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir. Hal ini agar hasil laporan akhir dapat

[20] Johnny Ibrahim, *Op.Cit.,* h.392

[21] Asri Wijayanti, 2011, *Strategi Belajar Argumentasi Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, hlm. 99-100.

lebih terarah, sistematis, dan mudah dipahami. Oleh karenanya penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut.

Dalam BAB I sebagai pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah pada bab-bab selanjutnya.

BAB II merupakan BAB Pembahasan yang berisi uraian lengkap mengenai tinjauan pustaka yaitu tinjauan umum kewenangan notaris, tinjauan umum akta kuasa menjual, tinjauan umum Bank Tabungan Negara sebagai pemberi Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, tinjauan umum Debitur wanprestasi, tinjauan umum peraturan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional terkait akta kuasa menjual dan perspektif kuasa menurut hukum Islam. Hal ini dikaji sebagai implementasi dari kajian pustaka dan menjelaskan kajian akademis dari materi perkuliahan serta bahan bacaan yang terkait mengenai peraturan jabatan notaris, hukum perbankan dan hukum perikatan.

BAB III merupakan BAB Pembahasan yang berisi uraian lengkap mengenai rumusan masalah pertama, yaitu tentang kewenangan Notaris atas pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi. Mengenai rumusan masalah kedua, yaitu tanggungjawab notaris atas pembuatan akta kuasa menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi, dengan mengkaji

Implementasi notaris membuat akta kuasa menjual dan pertanggungjawaban notaris terhadap pembuatan akta kuasa menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi. Dan pembahasan mengenai rumusan masalah ketiga yang berisi uraian lengkap mengenai rumusan masalah ketiga, contoh akta kuasa menjual yang dibuat secara umum dan contoh akta kuasa menjual yang dibuatkan pada saat perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi. Hal ini akan dikaji dengan beberapa peraturan perundang-undangan yang telah dijabarkan pada daftar peraturan perundang-undangan serta peraturan pemerintah terkait perjanjian kredit kepemilikan rumah bersubsidi, peraturan yang terkait dengan kebijakan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta peraturan yang terkait kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta.

BAB VI merupakan BAB Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Mengenai rumusan masalah pertama, kedua dan ketiga. Yang menyimpulkan tentang kewenangan Notaris atas pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi, menyimpulkan bagaimana tanggungjawab notaris atas pembuatan akta kuasa menjual terhadap rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang melakukan wanprestasi, dan menyimpulkan bagaimana contoh akta kuasa menjual yang dibuat secara umum dan contoh akta kuasa menjual yang dibuatkan pada saat perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi. Kemudian pada bagian saran berisi tentang saran dari penulis yang berkesinambungan dengan kesimpulan.

I. Jadwal Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat selesai dalam kurun waktu tidak lebih dari satu semester / kurang dari 6 (enam) bulan. Untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis sesuai yang hendak dicapai dari penelitian ini maka peneliti merencanakan jadwal waktu pelaksanaan penelitian sebagai berikut:

Tabel Jadwal Penelitian

Bentuk Kegiatan	Waktu																							
	2021												2022											
	Okt				Nov				Des				Jan - Mar				Apr - Jun				Juli			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Penyusunan alur pikir																								
Pengajuan alur pikir																								
Penyusunan proposal																								
Ujian proposal																								
Revisi proposal dan penyusunan bab I																								
Penyusunan tesis																								
Ujian tesis																								

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Kewenangan Notaris

Kebutuhan masyarakat akan terjaminnya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum mengenai perikatan, penetapan, dan peristiwa hukum baik antar individu maupun kelompok masyarakat diwujudkan dengan adanya produk hukum yang dibuatkan oleh pejabat tertentu yang berwenang membuat alat bukti tertulis yang bersifat autentik. Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum memberikan kewenangan tersebut kepada Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat. Untuk itu *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb. 1860:3) yang mengatur mengenai jabatan Notaris lahir ditengah masyarakat Indonesia, namun seiring berjalannya waktu ketentuan tersebut tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, sehingga ketentuan mengenai Jabatan Notaris telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Perubahan (selanjutnya disebut UUJN dan UUJN-P).

Pengertian Notaris dalam sistem *civil law* yang diatur dalam Pasal 1 *Ord. Stbl.* 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian diterjemahkan oleh R. Soegondo disebutkan pengertian Notaris adalah sebagai berikut:

"Notaris adalah pejabat umum, khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggal, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse (salinan, sahih), salman-salman (turunan-turunan), dan kutipan-kutipan, semua itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu atau dikhususkan kepada pejabat atau orang-orang lain."[22]

Notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban untuk bersikap amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Serta menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta yang menjadi tanggung jawab Notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 65 UUJN: "Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris."

Dalam Pasal 1868 KUHPerdata disebutkan Suatu akta otentik adalah suatu akata yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu

[22] R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 41.

di tempat dimana akta itu dibuatnya. Yang dimaksud sebagai pegawai-pegawai umum dalam Pasal 1868 KUHPerdata adalah Notaris.

Ada 3 (tiga) unsur yang merupakan ciri yang dimilii oleh akta otentik, yaitu:23

1. Bentuk dari akta otentik ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh atau di hadapan Pejabat umum,
3. Akta otentik dibuat dalam wilayah jabatan dari pejabat yang berwenang membuatnya itu.

Menurut Pasal 1869 KUHPerdata, apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum atau pejabat yang tidak berwenang menurut undang-undang ini, maka akat itu bukan akta autentik. Sehingga sumber lahirnya akta otentik itu adalah jika akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dalam wilayah jabatan dari pejabat yang berwenang membuatnya.

Pejabat umum juga merupakan dari organ negara yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dibidang hukum perdata saja, hal tersebut yang membedakan dengan Pejabat Tata Usaha Negara.[24] Notaris juga merupakan pejabat umum bukan sebagai pegawai Negeri.[25] Notaris yang mengemban jabatan sebagai pejabat umum yang memegang kepercayaan masyarakat. Sumpah atau janji dan Kode Etik Notaris merupakan norma jati diri yang

[23] Tobing, G.H.S Lumban, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 15.

[24] Agus Pandoman, 2017, *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*. Raja Utama Kreasi, Jakarta, hlm. 93.

[25] Harlien Budiono, 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.143.

selalu dipegang oleh Notaris dalam bersikap dan berperilaku.[26] Pasal 1 Kode Etik Notaris yang ditetapkan dalam kongres XIII di Bandung Tahun 1987 juga memberikan aturan mengenai kepribadian Notaris, yaitu:[27]

1. Notaris sebagai pejabat umum saat melaksanakan tugasnya wajib dijiwai pancasila, sadar serta taat kepada UUJN, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa Indonesia yang baik;
2. Notaris dalam melaksanakan profesinya wajib mempunyai perilaku yang profesional dan ikut andil dalam pembangunan nasional khususnya dalam bidang hukum;
3. Notaris wajib berkepribadian baik serta menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Notaris, baik di dalam serta diluar jabatannya.

Undang-undang tidak secara rinci menjelaskan pengertian tentang pejabat umum. Adapun bunyi dari Pasal 1 UUJN adalah sebagai berikut:

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini."

Dari isi Pasal diatas yang berwenang membuat akta otentik itu hanya Pejabat Umum, bukan pejabat lain. Sedangkan yang ditunjuk untuk menjalankan kewenangan pejabat Umum itu adalah Notaris.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 UUJN yang dimaksud dengan Akta Notaris adalah Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

---

[26] *Ibid*, hlm.149

[27] E.Y. Kanter, 2001, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, Storia Grafika, Jakarta, hlm. 149.

Kehadiran Pejabat Umum diangkat oleh negara memiliki tugas utama yaitu membuat akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang terkuat dan terpenuh yang dikehendaki oleh para pihak dalam melakukan hubungan-hubungan hukum diantara mereka sehingga dapat memberikan kepastian hukum.

Notaris sebagai pejabat umum dan salah satu unsur pengabdi hukum, berkewajiban untuk turut menegakan hukum sesuai dengan profesinya.[28] Ada pun karakteristik Notaris sebagai pejabat umum, antara lain :[29]

a. Sebagai Jabatan Segala hal mengenai Notaris Indonesia diatur dan mengacu kepada UUJN. Jabatan Notaris adalah suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Jabatan yang dimaksud berkaitan dengan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang dengan sengaja dibuat oleh aturan hukum yang dipergunakan untuk keperluan dan fungsi atau kewenangan tertentu dan bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan yang tetap.
b. Notaris memiliki kewenangan tertentu Setiap jabatan selalu ada aturan hukumnya, batasan agar jabatan tersebut dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya dan apabila seorang Notaris terindikasi melakukan pelanggaran dalam wewenangnya yang hanya termuat dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN.

---

[28] Mukadimah Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia, Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Bandung, 27 Januari 2005.

[29] Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 15-16. (selanjutnya disingkat Habib Adjie I).

c. Diangkat serta di berehentikan oleh pemerintah Pemerintah dalam hal ini adalah Menteri yang membidangi kenotariatan diatur dalam Pasal 1 angka 14 UUJN, namun tidak berarti Notaris menjadi bawahan pemerintah, karena Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib :
   1) Bersifat mandiri (*autonomous*)
   2) Tidak berpihak kepada siapapun atau netral (*impartial*)
   3) Tidak bergantung terhadap siapapun (*Independent*) atau dalam kata lain tidak dapat dicampuri oleh pihak manapun.

d. Tidak menerima gaji pensiun dari pemerintah yang mengangkatnya. Notaris hanya menerima honorarium dari para pihak sebagai imbalan karena telah memakai jasanya. Namun Notaris dapat meberikan jasa secara cumacuma terhadap klien atau masyarakat yang tidak mampu.

e. Akuntabilitas dalam pekerjaannya kepada masyarakat Masyarakat atau para pihak dapat menggugat secara perdata serta menuntut biaya ganti rugi dan bunga apabila produk hukum yang dikeluarkan Notaris 43 berupa akta autentik dapat dibuktikan bahwa pembuatannya tida sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 UUJN-Perubahan, yang menyebutkan: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Selanjutnya notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja yang diatur dalam Pasal 18 ayat

(1) UUJN, yang menyebutkan : (a) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah Kabupaten atau kota; (b) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan : Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya dan Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya diluar tempat kedudukannya.

Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan notaris memiliki kewenangan dan notaris berwenang membuat akta otentik. Prof. Nandang Alamsah Deliamoor memberikan pengertian kewenangan, yaitu kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun suatu bidang pemerintahan tertentu yang berasal dari kekuasaan legislatif atau dari kekuasaan pemerintah, sedangkan wewenang (*competence*) hanyalah mengenai onderdil tertentu atau bidang tertentu saja. Dengan demikian, wewenang adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau secara yuridis, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan hukum tertentu.30

Kewenangan Menurut F.A.M Stroink Kewenangan kemampuan yuridis dari orang, dalam hal ini kewenangan berdasarkan hukum publik adalah kemampuan yuridis dari badan. Di tempat pertama, kewenangan badan harus dibedakan dari wakil untuk mewakili badan. Hak dan kewajiban yang

[30] Nandang Alamsah Deliamoor, et.al, 2017, *Teori & Praktek kewenangan Pemerintahan*, Unpad Press, Bandung, hlm. 12.

diberikan kepada wakil harus dibedakan dari hak dan kewajiban yang diberikan kepada badan. Di tempat kedua, pengertian kewenangan dari badan tidak hanya dari badan berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban berdasarkan hukum publik. Jika berbicara hak dan kewajiban, hal itu mengandung arti bahwa orang melihat kewenangan semata-mata sebagai hak, sebagai kuasa. Dalam pada itu, hal menjalankan hak berdasarkan hukum publik sedikit banyak selalu terikat kepada kewajiban berdasarkan hukum publik yang tidak tertulis (asas umum) pemerintahan yang baik.[31]

Berbeda dengan Bagir Manan yang mengemukakan penggunaan istilah bovoegdheid dalam konsep hukum publik, menurut Bagir Manan:[32] "Istilah ini lazim dipadankan dengan wewenang yang diartikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh atau berdasarkan hukum atau disebut juga legal *authority*. Dalam *bovoegdheid* terkandung makna kemampuan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu berdasarkan suatu atau beberapa ketentuan hukum. Dalam *bovoegdheid* perbuatan melakukan atau tidak melakukan bukan untuk dirinya sendiri tetapi ditujukan untuk orang lain seperti wewenang memerintah dan wewenang mengatur."

Bagir Manan menyatakan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak

---

[31] F.A.M. Stroink, terj. Ateng Syafrudin, 2006, *Pemahaman tentang Demokrasi*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 24–25. Dikutip dari buku Ade Maman Suherman dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*, NLRP, Jakarta, hlm. 53.

[32] Bagir Manan, 2004, *Perkembangan UUD 1945*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 59-60. Dikutip dari Nandang Alamsah D, et. al, 2017, *Teori & Praktek Kewenangan Pemerintah*, Unpad Press, Bandung, hlm. 6.

untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).[33]

Berdasarkan teori kewenangan, setiap tindakan pemerintahan dan/atau pejabat umum harus didasarkan pada kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui 2 (dua) sumber, yaitu atribusi dan pelimpahan. [34]

a. Atribusi adalah wewenang yang diberkan atau ditetapkan untuk jabatan tertentu. Dengan demikian wewenang atribusi merupakan wewenang yang melekat pada suatu jabatan.
b. Pelimpahan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:
    1) Delegasi, merupakan wewenang yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan.
    2) Mandat, merupakan wewenang yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah (atasan bawahan).

Mengenai wewenang yang harus dipunyai Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, diatur dalam Pasal 15 ayat (1), Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut yakni : ”Notaris berwenang membuat akta otentik

[33] Bagir Manan, *Wewenang Propinsi, Kabupaten dan Kotadalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada seminar nasional yang diselenggarakan Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 13 Mei 2000, hlm. 1-2. Dikutip dari Nandang Alamsah D, et al, 2017, *Teori & Praktek Kewenangan Pemerintah*, Unpad Press, Bandung, hlm. 6.

[34] Nany Pudjianti Suwigjo dan Widhi Handoko, 2020, *Rekonstruksi Kebijakan Tugas Dan Kewenangan Lembaga Pembuat Surat Keterangan Waris Berbasis Nilai Keadilan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 207.

mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang harus diharuskan oleh peraturan perundnag-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse , salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."[35]

Berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta kuasa menjual yang ditandatangani pada waktu yang bersamaan dengan perjanjian kredit, dibuat dengan syarat tangguh yang mulai berlaku sejak debitur wanprestasi sesuai dengan somasi kreditur terhadap debitur, dan dengan syarat yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 2 dan ayat 3 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto Pasal 12 A Penjelasan Pasal 12 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.[36]

Disamping itu Undang-undang menentukan beberapa larangan / perbuatan yang tidak berwenang di lakukan oleh notaris, diantaranya :

[35] Ngadino, *Op.Cit*, hlm. 9.

[36] Pieter Latumeten, *Seputar Masalah Hukum PPJB dan Kuasa Jual Serta Pendaftarannya*, seminar Kenotariatan: Full Day Seminar Offline dan Online "Problematika Pembuatan PPJB dan KUJ, Urgensi Pendaftarannya di Kantor Pertanahan dan Perlindungan Hukumnya Bagi Notaris, yang di selenggarakan oleh Pengurus Wilayah Jawa Timur dan Didukung Oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI), Surabaya, 14 Oktober 2021.

a. Larangan kepada notaris sebagai pejabat umum untuk menjadi pemilik karena penyerahan hak-hak, tuntutan-tuntutan yang sedang dalam perkara (Pasal 1468 KUHPerdata).
b. Larangan notaris dalam menjalankan jabatannya untuk tidak berkepihakan (Pasal 20 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014)
c. Larangan notaris membuat akta yang memberikan suatu hak dan / atau keuntungan bagi notaris, istri atau suami notaris, saksi, istri atau suami saksi atau orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan denga notaris atau saksi. (Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004).

Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*vermoeden van Rechtmatigheid*) Presumptio Lusate Causa. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Dalam gugatan untuk menyatakan akta notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta

tersebut. Asas ini diakui dalam UUJN yang tesebut dalam penjelasan bagian Umum ditegaskan bahwa:[37]

"Akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan."

B. Tinjauan Umum Akta Kuasa Menjual

Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang memiliki keahlian dalam mambuat suatu perjanjian termasuk diantaranya perjanjian jaminan. Keahlian notaris tersebut membuat bank memberikan kepercayaan bahwa akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris sudah memberikan kepastian terhadap bank bahwa objek jaminan tersebut dapat langsung dieksekusi di kemudian hari jika debitur tidak melunasi hutangnya kepada bank. Maka, Akta Kuasa menjual mengikat secara moral dan Notaris memiliki tanggung jawab besar atas Akta yang dibuatnya.

Setiap Akta Notaris terdiri dari:[38]

1. Awal Akta atau Kepala Akta

   Bagian ini antara lain memuat judul Akta, Nomor Akta, Hari, Tanggal, Bulan, Tahun pembuatan Akta, serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

---

[37] Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung hlm. 140. (selanjutnya disingkat Habib Adjie II).

[38] Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Badan Akta

   Badan ini memuat komparisi (identitas para pihak), keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan, identitas para saksi pengenal.

3. Akhir atau Penutup Akta

   Bagian ini merupakan uraian tentang pembacaan Akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan Akta atau penerjemahan Akta bila ada, identitas para saksi Akta, uraian tentang perubahan yang terjadi dalam Pembuatan Akta yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

   Menurut R. Soegondo Notodisoerojo dalam bukunya yang berjudul Hukum Notariat Indonesia, yang dimaksud dengan Bentuk Akta Autentik yang dibuat Notaris terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu:[39]

   1. Komparisi

      Bagian ini menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris dan tempat kedudukan. Selain itu pula disebutkan nama penghadap, jabatan dan tempat tinggalnya, serta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil atau kuasa dari orang lain. Penyebutan identitas penghadap harus turut disertakan jabatan dan tempat tinggalnya, yang memeberikan alat bukti yang cukup jika ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

[39] Notodisoerojo, R. Soegondo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia: Suatu Penjelaasan, Rajawali*, Jakarta, hlm. 155.

2. Badan atau Isi Akta

   Bagian ini menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap. Maksudnya memuat apa yang dikehendaki para penghadap, misalnya perjanjian. Di dalam badan akta tersebut menguraikan keinginan yang diperjanjikan oleh para penghadap. Perjanjian yang dibuat atas kehendak sendiri tidaklah boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

3. Penutup Akta

   Bagian ini merupakan suatu bentuk yang tetap, memuat tempat dimana akta tersebut dibuat dan nama-nama, serta tempat tinggal saksi instrumentair. Saksi instrumentair adalah saksi yang harus hadir di dalam pembuatan akta. ia harus membubuhkan tanda tangannya dan memeberikan kesaksisan tentang kebenaran akta, yang secara formalitas diharuskan oleh undang-undang. Saksi instrumentair harus dalam pembuatan akta, untuk memenuhi otentisitas aktanya.

Di dalam komparisi identitas saksi tidak disebut, melainkan hanya menunjuk pribadinya yang akan disebut pada bagian akhir akta yaitu di bagian penutup. Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan bahwa akta itu harus dibacakan kepada para penghadap, saksi-saksi dan sesudahnya harus ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris.

Dalam hal ini terdapat 2 (dua) karakteristik yang perlu diperhatikan notaris dalam membuat akta kuasa menjual, yaitu syarat sahnya akta kuasa menjual dan para pihak yang bersangkutan didalam akta tersebut.

1. Syarat Sahnya Akta Kuasa Menjual

Miriam Budiardjo dalam bukunya mengemukakan bahwa kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*).[40] Selain itu, Meriam Budiardjo mengemukakan bahwa kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan negara agar Negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga Negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu Negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiarjdo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu seusai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau Negara.[41]

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, dijelaskan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara subyektif maupun obyektif apabila memenuhi 4 (empat) poin sebagai dasar syarat sahnya suatu perjanjian sebagai berikut:[42]

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbiden*)

[40] Miriam Budiarjdo, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 35.

[41] *Ibid*.

[42] Kartini Muljadi dan Gunawan Wijdjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 93.

Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu cocok atau bersesuaian dengan pihak yang lain. Kesepakatan dilakukan tanpa adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*)

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar berikut ini:

1) *Person* (Pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan atau faktor pengampuan, dan
2) *Rechtpersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangn (*bevoegheid*)

c. Suatu pokok persoalan tertentu (*eeb bepaald onderwerp*)

Hal tertentu yang dimaksud adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak/perjanjian yang bersangkutan demi memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang (*eene geoorloofde oorzaak*)

Segala sesuatu yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian atau kontrak harus disertai itikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Berdasarkan ketetentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya perjanjian pada syarat kedua adalah kewenangan bertindak untuk

membuat suatu perikatan. Kewenangan bertindak yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah sebuah indikator untuk menentukan kedewasaan secara hukum, yaitu adanya kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa bantuan orang tua atau wali. Asas kecakapan bertindak dalam Pasal 1320 KUHPerdata, selalu berhubungan dengan kewenangan bertindak, karena belum tentu orang yang cakap menurut hukum selalu berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Adakalanya orang yang cakap tetapi dinyatakan tidak berwenang untuk perbuatan hukum tertentu oleh undang-undang, hal ini bukan berarti orang tersebut tidak cakap, orang tersebut tetap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal di atas, ditafsirkan bahwa setiap orang pada asasnya cakap untuk melakukan perbuatan hukum kecuali undang-undang menentukan lain.[43] Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdata bahwa : pada asasnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali undang-undang menentukan lain. Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUHPerdata menegaskan kategori yang tidak cakap adalah sebagai berikut: Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

a. Anak yang belum dewasa;
b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

[43] Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 6.

c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Implikasi dari Pasal 1330 KUHPerdata tersebut kemudian dinyatakan dalam Pasal 1331 KUHPerdata, yaitu ”Oleh karena itu, orang-orang yang dalam Pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap untuk membuat persetujuan, boleh menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat dalam hal kuasa untuk itu tidak dikecualikan oleh undang-undang. Orang-orang yang cakap untuk mengikatkan diri, sama sekali tidak dapat mengemukakan sangkalan atas dasar ketidakcakapan seorang anak-anak yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan-perempuan yang bersuami”.[44]

Dengan demikian dapat disimpulkan, undang-undang telah menentukan bahwa untuk dapat bertindak dalam hukum, seseorang harus telah cakap dan berwenang. Agar dapat dikatakan telah cakap dan berwenang maka seseorang harus memenuhi syarat- syarat yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu telah dewasa, sehat pikirannya (tidak di bawah pengampuan) serta tidak bersuami bagi wanita. Menurut Pasal 330 KUHPerdata, seseorang telah dewasa apabila telah berumur 21 tahun, dan telah kawin sebelum mencapai umur tersebut. Umur tersebut sampai kini menjadi ukuran kewenangan seseorang dalam bertindak.[45]

[44] *Ibid*, hlm. 56.
[45] *Ibid.*

Dalam hukum Perjanjian berlaku juga suatu asas, yaitu asas konsensualisme. Kata konsensualisme berasal dari perkataan latin, *consesnsus* yang berarti sepakat. Arti asas konsensualisme adalah bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karena itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.[46] Sebagai contoh bentuk sepakat yang dituangkan dalam akta pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual yang dibuat antara BANK dan Debitur dapat dilihat pada lampiran-I yang secara garis besar kesepakatannya itu memuat pengakuan Debitur telah berhutang kepada BANK dan debitur memberi kuasa dengan hak substitusi sebagai bentuk menjamin pembayaran yang harus dibayar.[47]

Undang-undang jabatan notaris mengatur formasi bentuk akta yang dinyatakan dalam Pasal 38 ayat (1), yaitu sebagai berikut:

1. Setiap Akta terdiri atas: (a) awal akta atau kepala akta; (b) badan akta; dan (c) akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat; (a) judul akta; (b) nomor akta; (c) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan (d) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat: (a) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; (b) keterangan

[46] R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, Intermasa, Jakarta, hlm. 15.
[47] Lihat Lampiran – I, Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Untuk Menjual.

mengenai kedudukan bertindak penghadap; (c) isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan (d) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

4. Akhir atau penutup Akta memuat: (a) uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7); (b) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada; (c) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan (d) uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

2. Para Pihak

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, salah satu syarat subjektif yang harus dipenuhi adalah adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Kecakapan bertindak adalah perbuatan-perbuatan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu dikehendaki atau dianggap dikehendaki.[48]

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1792

[48] J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, hlm 57. (selanjutnya disingkat J. Satrio I).

KUHPerdata menyebutkan bahwa Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian, berarti berlaku semua syarat sahnya suatu perjanjian serta asas-asas hukum yang fundamental dalam hukum perjanjian.[49]

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tanggungan pemberi kuasa. Hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perbuatan yang dilakukan penerima kuasa, menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Dengan demikian, apabila perbuatan yang dilakukan penerima kuasa itu adalah membuat perjanjian, maka pemberi kuasa itu yang menjadi pihak di dalam perjanjian tersebut. Di dalam kuasa sudah terkandung adanya kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa.[50] Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu karena dicabut oleh pemberi kuasa, pemberhentian oleh penerima kuasa, salah satu pihak meninggal, di bawah pengampuan, atau pailit.

Adapun beberapa pihak yang terlibat dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cirebon adalah sebagai berikut : [51]

---

[49] Pieter Latumeten, 2016, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik*, Malafi, Bandung, hlm.1.

[50] J.Satrio, 2018, *Perwakilan dan Kuasa*, cet.1, Rajawali Pers, Depok, hlm. 36.(selanjutnya disingkat J. Satrio II).

[51] Wawancara dengan Surahman, divisi Recovery & Asset Sales, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cirebon, 10 Juni 2022.

1. Pemohon atau nasabah merupakan pihak yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk melakukan pembelian rumah subsidi kepada developer atau pihak pengembang.
2. Bank merupakan pihak kreditur yang akan memberikan sebuah pinjaman dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pemohon untuk pembelian rumah subsidi.
3. *Developer* merupakan pihak pengembang yang memasarkan dan menyediakan properti rumah kepada pemohon atau nasabah.
4. Notaris merupakan pihak yang membuatkan akta perjanjian antara pihak bank dengan pihak pemohon atau nasabah untuk menghindari adanya wanprestasi serta juga merupakan pihak yang melakukan balik nama.
5. Pihak Asuransi merupakan pihak yang memberikan jaminan apabila sewaktu-waktu terjadi kecelakaan pada pemohon maupun rumah yang sudah dijaminkan.

Hakikatnya kekuatan mengikatnya pemberian kuasa yang sah itu sebatas pada para pihaknya saja dalam berjanji memberi kuasa dan menerima kuasa, hal inilah pada hukum perjanjian lahir salah satu asas/prinsip "*privity of contract*". Keberadaan prinsip ini melekat lebih jelas pada Pasal 1315 jo. 1340 KUHPerdata yang bermaksud menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya saja, sedang pihak ketiga yang bukan pihak dalam kontrak tidak ikut terikat karenanya. Namun hal ini tidak dimungkiri juga jika pihak ketiga guna

kepentingannya didalam kontrakannya tersebut memuat suatu janji seperti halnya pengaturan pada Pasal 1317 dan Pasal 1318 KUHPerdata.

Dalam Pasal 39 ayat (1) UUJN syarat para pihak / penghadap adalah paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Selanjutnya dalam Pasal 39 ayat (2) ketentuan ini, penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal tersebut dapat mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

3. Premmise Akta Kuasa Menjual Pada Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Kuasa menjual demikian pada prakteknya diberikan kepada pembeli (penerima kuasa), baik langsung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya maupun dengan Akta Kuasa Menjual terpisah, dengan mencantumkan klausula bahwa kuasa tersebut tidak akan berakhir karena segala hal yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, yang lazim disebut dengan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali. Dalam arti, ada pengabaian (*waive*) pada Pasal 1813 KUHPerdata, dengan demikian kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir dengan ditariknya kuasa tersebut oleh pemberi

kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa, dengan meninggalnya atau pengampuannya pemberi kuasa maupun penerima kuasa dimana diperjanjikan dalam klausul kuasa pengganti atau kuasa substitusi, sehingga diteruskan oleh para ahli waris atau pengampunya. Sama halnya dengan pailitnya penerima kuasa, sehingga diteruskan oleh kuratornya.[52]

Mengenai penyebutan (istilah) kuasa menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, ada perbedaan pendapat dari para sarjana hukum (doktrin).

Ada pendapat sarjana hukum (doktrin) yang menyatakan bahwa kuasa menjual demikian disebut dengan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan bukan merupakan kuasa mutlak "terlarang" dan "tidak terlarang" yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 4594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Walaupun terdapat perbedaan pendapat mengenai penyebutan (istilah) kuasa menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, para sarjana hukum

[52] Pieter Latumeten, 2017, *Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Jurnal Hukum & Pembangunan, vol. 47 No.1, hlm. 9-10.

(doktrin) tetap 1 (satu) pendapat bahwa kuasa menjual demikian yang diberikan oleh penjual selaku pemberi kuasa kepada pembeli selaku penerima kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek bidang tanah dan harganya telah dibayar lunas oleh pembeli (penerima kuasa) kepada penjual (pemberi kuasa) adalah boleh dilakukan. Dalam pertimbangannya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1970, menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendakinya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali.[53]

Premisse akta notaris tidak diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 38 sebagai bagian dalam suatu formasi akta notaris. Namun dalam praktik notrais, hampir semua akta notaris memuat premisse pada bagian setelah komparisi dan sebelum isi akta.[54] Adapun kalimat premmise akta kuasa menjual untuk perjanjian kredit kepemilikan rumah yang penulis temukan adalah sebagai berikut:

- Bahwa untuk keperluan kredit kepemilikan rumah penghadap **Tuan/Nyonya X**, tersebut diatas, selanjutnya di dalam akta ini akan disebut **Debitur**, telah menerima uang pinjaman dari Persroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) berkedudukan di Jakarta dengan melalui cabangnya di Cirebon, selanjutnya di dalam akta ini akan disebut **"BANK",** sampai sejumlah Rp – (*penyebutan nominal*), demikian sebagaimana ternyata dari **"SURAT**

[53] J. Satrio II, *Op. cit*, hlm.199.

[54] Vera Noviani Harwanto, *Keberadaan premisse dalam akta notaris,* https://lib.ui.ac.id/bo/uibo/detail.jsp?id=20348922&lokasi=lokal, diakses pada tanggal 9 Juni 2022.

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH" yang dibuat secara dibawah tangan, antara Debitur dengan BANK pada hari ini dan telah dilegalisasi oleh saya, Notaris, dibawah Nomor: (*penyebutan nomor legalisasi*) . bahwa karenanya DEBITUR mengakui secara sah telah berhutang kepada BANK tersebut sejumlah Rp. – (*penyebutan nominal*) atau jumlah-jumlah lainnya yang akan ternyata dari rekening pinjaman DEBITUR yang ada pada BANK.

- Dengan demikian DEBITUR dengan ini menyatakan akan tunduk kepada seluruh syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut.
- Bertalian dengan apa yang diuraikan tersebut di atas dan untuk menjamin pembayaran sebagaimana mestinya segala sesuatu yang harus dibayar oleh DEBITUR kepada BANK, baik karena utang pokok, bunga-bunga, provisi, denda-denda maupun biaya-biaya lainnya yang timbul akibat dibuatnya Akta Perjanjian Kredit tersebut, maka para penghadap tersebut diatas selanjutnya akan disebut "Pemberi Kuasa", menerangkan dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya, kepada:
- Perseroan Terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), berkedudukan di Jakarta, dan/atau melalui kantor cabangnya di Cirebon.

C. Tinjauan Umum Bank Tabungan Negara Sebagai Pemberi Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi yang selanjutnya disingkat kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dan murah jangka panjang dan/atau subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara

konvensional maupun dengan prinsip syariah.[55] Bantuan pembiayaan perumahan adalah subsidi perumahan melalui kredit/pembiayaan bersubsidi.[56] Bantuan Pembiayaan Perumahan dapat diberikan dalam bentuk:[57]

a. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga dalam kurun waktu tertentu (*subsidi Interest Only-Ballon Payment*);
b. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengrangan suku bunga angsuran dalam kkurun waktu tertentu;
c. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan jumlah angsuran dalam kurun waktu tertentu
d. Subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar debitur mampu menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan berikut bunganya;
e. Subsidi untuk membantu menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah sehingga dapat menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut bunganya.

Program kredit pemilikan rumah bersubsidi diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, yang memenuhi persyaratan sebagai

[55] Pasal 1 angka 2, Permen PUPR No. 20/PRT/M/2019.
[56] Pasal 1 angka 2, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 tentang tata cara penyediaan, pencairan, dan pertanggungjawaban dana subsidi perumahan melalui kredit pemilikan rumah sederhana sehat (selanjutnya disingkat Permenkeu No. 124/PMK.02/2010).
[57] Pasal 2, Permenkeu No. 124/PMK.02/2010.

kelompok sasaran penerima kredit pemilikan rumah bersubsidi berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri PUPR No 20/PRT/M/2019, adalah sebagai berikut:

a. Berkewarganegaraan Indonesia;
b. Tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota;
c. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah, dan kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya;
d. Orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri;
e. Tidak memiliki rumah; dan
f. Memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang tidak melebihi batas penghasilan.

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang perbankan memberikan pengertian Kredit Pemilikan Rumah, yaitu kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri. Surahman dalam wawancaranya menjelaskan persyaratan serta ketentuan mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah bersubsidi yang sudah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara Bank Tabungan Negara. Yaitu pemohon harus melampirkan berkas sebagai berikut :[58]

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan pasangan (jika sudah menikah);

[58] Wawancara dengan Bpk. Surahman, Divisi Recovery & asset Sales Bank Tabungan Negara (BTN) kantor cabang utama Cirebon, 10 Juni 2022.

2. Kartu Keluarga;
3. Akta nikah (jika sudah menikah);
4. Pas foto 3x4 dan Pas Foto pasangan (jika sudah menikah);
5. Hasil BI Checking;
6. Membuka rekening tabungan Bank Tabungan Negara;
7. NPWP Pribadi;
8. SPT PPh Pribadi;
9. Mengisi formulir BTN;
10. Rekening koran dengan print payroll gaji 3 (tiga) bulan terakhir;
11. Laporan keuangan (untuk wiraswasta) 3 (tiga) bulan terakhir / laporan keuangan yang di tanda tangan oleh atasan dan di bubuhi cap perusahaan tempat bekerja (jika pekerja);
12. Slip gaji 3 bulan terakhir (jika pekerja) yang di bubuhi tanda tangan atasan dan cap perusahaan tempat berkerja;
13. Surat keterangan pengangkatan jabatan / posisi pekerjaan. (jika ada);
14. Surat keterangan pegawai tetap dan telah bekerja minimal 3 tahun terakhir;
15. Surat pernyataan belum memiliki rumah tinggal yang ditanda tangan oleh Kepala Desa (jika wirausaha) / ditanda tangan oleh atasan dan cap perusahaan tempat bekerja (jika pekerja);
16. Foto tempat usaha (jika wirausaha) / foto kantor (jika pekerja);
17. Denah tempat usaha / Denah kantor;
18. Capture gmaps jarak dari tempat usaha / kantor menuju perumahan yang akan didanai / diberi pembiayaan subsidi oleh BTN;

19. Download aplikasi siKasep pada playstore;
20. Salinan Sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer);
21. Salinan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).

Pihak Developer merupakan pihak ketiga bagi calon pembeli rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi yang pembiayaannya melalui kredit Bank dengan cara pembayaran bertahap. Akad jual beli rumah antara developer dengan konsumen (calon Debitur KPR) ini perlu ditindaklanjuti dengan Akta Perjanjian Jual Beli (PJB) yang dibuat di depan notaris. Dimana dalam pengikatan jual beli tersebut sekurangnya mencantumkan skema pembayaran sampai pelunasan beserta sanksi-sanksi. Apabila pada masa perjanjian jual beli ini pembeli ingin menjual rumahnya bisa dilakukan dengan cara mengoperalihkan perjanjian jual beli atau pengalihan hutang (novasi) dengan memperhatikan Pasal-Pasal yang terkandung dalam perjanjian jual beli tersebut. Dalam hal ini pengoperan harus sepengetahuan developer, dan biasanya developer sudah memiliki mekanisme tersendiri dalam proses peralihan rumah yang masih dalam masa cicilan. Jika pembayaran selanjutnya dilakukan dengan kredit pemilikan rumah maka perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) harus berakhir terlebih dahulu dan dilakukan dengan akad kredit, yang dalam prakteknya akad kredit ini ditindaklanjuti dengan penandatanganan akta jual beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mengandung pengertian bahwa telah terjadi jual beli antara konsumen

dengan developer hanya saja pelunasan dilakukan oleh bank pemberi kredit pemilikan rumah.[59]

Selanjutnya bank dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mendaftarkan pencatatan hak tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Pada titik ini sebenarnya hubungan dengan developer sudah terputus dalam hal pembayaran harga rumah karena sudah ada akta jual beli antara konsumen dengan developer, sehingga yang berhak secara yuridis terhadap rumah tersebut adalah bank pemberi kredit pemilikan rumah. Setelah terputusnya hubungan hukum antara developer dengan konsumen (calon debitur KPR) muncullah hubungan hukum antara Bank sebagai penyedia dana kredit pemilikan rumah (kreditur) dengan konsumen perumahan (Debitur), hubungan hukum ini melahirkan akad-akad yang disepakati oleh Debitur dan kreditur yaitu diantaranya perjanjian kredit, pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual.[60]

D. Tinjauan Umum Debitur Wanprestasi

J. Satrio memberikan definisi Wanprestasi, adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitur telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya.[61]

Ujud wanprestasi, yaitu:[62]

---

[59] Asriman, *Proses Jual Beli Rumah Dalam Status PPJB atau Masa KPR*, https://asriman.com/proses-jual-beli-rumah-dalam-status-ppjb-atau-masa-kpr/, diakses 12 Juni 2022. Pernyataan serupa juga berdasarkan wawancara dengan Bpk. Komarudin, Notaris dan PPAT Kabupaten Cirebon.

[60] Wawancara dengan Bpk. Komarudin, Notaris dan PPAT Kabupaten Cirebon, 4 Juni 2022.

[61] J. Satrio, 2014, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3.

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi terlambat;
3. Memenuhi prestasi namun tidak sebagaimana mestinya.

Seperti yang sudah dipahami bahwa wanprestasi itu hakekatnya suatu perbuatan yang dilakukan oleh debitur berupa tidak melaksanakan prestasi sebagai kewajibannya, sehingga kreditur tidak mendapatkan haknya, dan itu jelas merupakan sebuah kerugian. Lalu dengan adanya kerugian yang diderita seperti itu, tentunya harus ada pihak yang bertanggung gugat untuk memulihkannya. Prof. Moch. Isnaeni mengatakan ada 2 (dua) sebab wanprestasi, yaitu:[63]

1. Wanprestasi yang dilakukan dengan sengaja. Jenis inipun masih terbagi pula menjadi dua (2) macam, yaitu:
   a. Benar-benar sengaja.
   b. Wanprestasi karena lalai.
2. Wanprestasi karena adanya *Overmacht* atau *Force Majeur*.

   Menyangkut wanprestasi karena sengaja, pembentuk undang-undang sudah mengaturnya dengan runtut dan jelas, dimana ujud prestasi ditetapkan dalam Pasal 1234 KUHPerdata, dan prestasi tersebut wajib dipenuhi sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1235 KUHPerdata. Dengan adanya wanprestasi, artinya prestasi sebagai kewajiban ternyata tidak dipenuhi, dan ini jelas merupakan perbuatan yang salah. Sesuai dengan adagium dalam hukum, siapa salah harus pikul resiko, maka risikonya

---

[62] Moch. Isnaeni, *Op.Cit*, hlm. 207.
[63] *Ibid*, hlm. 207-208.

harus dipikul oleh pihak yang salah, yaitu pihak yang sudah melakukan wanprestasi.

Risiko kredit sendiri dapat didefinisikan sebagai risiko yang berasal kegagalan pihak debitor dalam memenuhi kewajiban kepada kreditor, yang dapat disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal.[64] Terkait hal ini, menurut Agus Yudha Hernoko ada beberapa faktor penting yang dapat mengakibatkan terjadinya kegagalan pemenuhan kewajiban oleh para pihak dalam suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian utang-piutang, yaitu:[65]

a. Wanprestasi;

b. *overmacht* (*force majeur,* daya paksa); atau

c. keadaan sulit (*hardship*).

Moch. Isnaeni, juga mengungkapkan:[66]

"Dalam ranah perikatan, khususnya yang bersumber pada perjanjian, ujud konkrit dari wanprestasi itu berakar pada tak dilaksanakannya prestasi sebagai kewajiban yang dilakukan oleh debitor, sehingga menimbulkan akibat hukum rekan seperikatan menderita rugi karena haknya tak terealisasi."

Prof. R. Soebekti berpendapat bahwa si berhutang (debitur) yang tidak melakukan apa yang dijanjikannya oleh karena lalai atau alpa (bukan oleh keadaan memaksa atau *force majeur*) dapat dikatakan wanprestasi. Oleh

[64] Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, 2017, *Pengelolaan Risiko Kredit dalam Praktik Perbankan*, Revka Petra Media, Surabaya, hlm. 22, dikutip dari Chesa Ramadhan, 2019, *Urgensi Mitigasi Risiko Dalam Perjanjian Pelaksanaan Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi Di Indonesia*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, hlm. 69.

[65] Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian – Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 260, dikutip dari Chesa Ramadhan, *Ibid*, hlm. 69

[66] *Ibid*, hlm. 200.

karena itu debitur wanprestasi akan menanggung atas perbuatannya dengan diberikan sanksi hukum yang berupa:[67]

1. Membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata;

   Pertama adalah membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, ganti rugi dapat dimintakan oleh kreditur berdasarkan (a) semua biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur sejak terjadi wanprestasi, (b) kerugian yang timbul karena adanya kerusakan terhadap barang, (c) bunga berupa hilangnya keuntungan yang telah direncanakan oleh kreditur karena wanprestasi. Namun terdapat dua batasan permintaan ganti rugi yaitu kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat dan kerugian sebagai akibat penipuan sebagai akibat langsung dari wanprestasi.

2. Pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata atau menggunakan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata;

   Kreditur dapat meminta untuk pembatalan terhadap perjanjian tersebut. Namun pembatalan perjanjian harus memperhatikan Pasal 1266 KUHPerdata yang pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan. Selain itu, Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata dapat juga dilaksanakan untuk pembatalan perjanjian melalui kesepakatan dari negosiasi antar para pihak.

3. Peralihan risiko;

[67] Erick Makmur, 2021, *Sanksi Pelaku Wanprestasi*, LBH-Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/sanksi-pelaku-wanprestasi/, diakses tanggal 25 Juni 2022 pukul 21.00 WIB.

Risiko yang dimaksud adalah risiko yang terjadi karena *act of god* atau *force majeur* dan mengakibatkan wanprestasi. Dalam hal ini, risiko yang awalnya tidak beralih kepada debitur menjadi dapat dialihkan sepenuhnya kepada si pihak yang wanprestasi sebagai sanksi dari wanprestasi.

4. Pembayaran biaya perkara;

   Sanksi ini hanya dapat dimintakan ketika sudah terbukti di muka hakim dengan adanya penetapan dari hakim sehingga debitur dapat membayar ganti rugi berupa uang yang timbul karena perselisihan dalam menyelesaikan sengketa.

E. Tinjauan Umum Peraturan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Terkait Akta Kuasa Menjual

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang

diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.[68]

Para pemegang hak diberikan atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Pemilikan atas tanda-bukti hak tersebut, memberikan hak bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pelayanan Pendaftaran Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan.[69] Memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas dalam peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat.[70] Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, sesuai pasal 32 ayat (2) PP no. 24/1997 bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum

[68] Luluk Lusianti Cahyarini dan Widhi Handoko, 2020, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah (Menuju Terciptanya Sistem Pra-pendaftaran Tanah di Tingkat Desa/Kelurahan Berbasis Nilai Keadilan Sosial)*, Unisulla Press, Semarang, hlm. 88-89.

[69] Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 107.

[70] Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (selanjutnya disingkat PP No. 24/1997).

lain dengan itikad baik dan secara fisik, tanah tersebut nyata-nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan.[71]

Kredit kepemilikan rumah yang digerakkan oleh Bank Tabungan Negara mengalami banyak kendala di Tahun 2011 sehingga Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, melalui surat permohonan kepada Kepala Badan Kepala Pertanahan untuk diberikan keabsahan dan kekuataan hukum penggunaan akta pengakuan hutang dan akta kuasa jual yang sebagai alat bukti terkuat untuk dapat mengekskusi objek (rumah kredit pemilikan rumah) jika debitur wanprestasi. Adapun poin-poin yang disampaikan oleh Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, adalah sebagai berikut:

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, ditugaskan oleh pemerintah untuk memberikan kredit kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah dengan pola KPR-BTN, melalui program kepemilikan Rumah Sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana Sehat, yang mendapat subsidi bunga atau uang muka dari Pemerintah.
2. Dalam pemberian kredit tersebut pihak PT. Bank Tabungan negara (Persero) Tbk, tidak memasang Hak Tanggungan atas obyek hak yang dijadikan jaminan utang tersebut, karena berpedoman kepada Surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dit tanggal 29 Mei 1993 tentang Kredit Usaha Kecil dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas

[71] *Ibid*, hlm. 89

Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu. Tetapi membuat surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

3. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum agar kredit perumahan tersebut dapat kembali sesuai dengan perjanjian kredit, maka disamping dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dibuatkan juga akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual.
4. Sejak dimulainya program kepemilikan rumah tersebut pada tahun 1974 hingga saat ini, terdapat ± 20.000 rumah yang bermasalah dengan kondisi:
   a) Debitur pembeli rumah tidak menempati rumah tersebut (rumah kosong) dan sudah tidak diketahui tempat tinggalnya,
   b) Rumah tersebut menjadi terbengkalai,
   c) Debitur tidak melakukan pembayaran kewajiban angsuran kredit, sehingga porto-folio kredit tersebut dikategorikan menjadi kredit macet.
5. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sebagai kreditor, telah dirugikan karena tidak mendapatkan kembali dana kredit yang disalurkan kepada masayarakat, sementara banyak diantara anggota masayarakat yang masih membutuhkan rumah, di lain pihak terdapat rumah kosong yang masuk kategori diterlantarkan oleh pemiliknya (debitur BTN); sehingga pihak Bank Tabungan Negara bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dari penilik yang lama (debitur BTN) ke pihak

lain dengan mempergunakan perjanjian kredit, akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual, sebagai dasar pembuatan Akta Jual beli.

6. Dalam prakteknya, terdapat ketidakseragaman dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya, ada Kantor Pertanahan yang bersedia melakukan proses balik nama berdasarkan Akta Jual Beli yang ada, namun terdapat pula Kantor Pertanahan yang tidak bersedia melakukan hal yang sama.
7. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1): Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarakan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Eksekusi Hak Tanggungan Ayat (2) menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan. Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pembuatan kuasa menjual dapat diberikan apabila akta kuasa menjual tersebut dibuat dalam suatu akta otentik yang merupaka alat bukti sempurna.

Sehubungan dengan uraian tersebut diatas, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Deputi Bidang Hak Tanah dan

Pendaftaran Tanah menyikapinya dan memberikan jawaban dalam Surat Keluar tanggal 22 Nopember 2011 dengan nomor surat 4398/17.3-300/XI/201, atas permohonan Direksi PT Bank Tabungan negara (Persero) Tbk, mengenai proses balik nama berdasarkan Akta Pengakuan Utang dan Surat Kuasa menjual Atas Rumah Sangat Sederhana Sehat (RSH). Adapun surat jawaban Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kegiatan kepemilikan rumah pola KPR-BTN merupakan program yang dibiayai dengan subsidi pemerintah, sehingga pengembalian dananya dengan segera sangat diperlukan untuk membiayai kembali program penyediaan rumah sederhana.
2. Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah atas dasar Akta Pengakuan Utang dan atau Surat Kuasa Menjual, dapat didaftar peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat.

Sebelum hal tersebut dilaksanakan dalam rangka memenuhi asas-asas pemerintahan yang baik serta untuk memenuhi asas publisitas, maka pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, terlebih dahulu melakukan hal-hal sebagai berikut:[72]

1. Memanggil para debitur secara cakap untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dengan memberikan jangka waktu pembayaran serta dilakukan teguran/peringatan apabila debitur wanprestasi.

[72] Surat Keluar Ka. BPN No. 4398/17.3-300/XI/2011

2. Melakukan pengumuman di media massa setempat apabila para debitur sudah tidak diketahui tempat tinggalnya.

F. Kuasa Menurut Perspektif Hukum Islam

Pendapat Imam Syafi'i dalam kitabnya al-Fiqh al-Syafi'i al-Muyassar - karya al-'Allamah Wahbah az-Zuhaili (juz 1) bahwa seorang yang diwakilkan untuk menjual barang muwakkil maka wakil tersebut tidak boleh membelinya untuk diri sendiri, sebagaimana disebutkan dalam kitabnya:[73]

...عدم التهمة , فلا يبيع الو كيل با لبيع و الشرا ء مطلقا ولا يشتري لنفسه ولا لولده الصعير , لتهمة المحا با ة .والاصل : لا يجز للو كيل أن يبيع لنفسه , ولا يقر بشي ء على مو كله .[6]

Artinya: Tidak mengundang kecurigaan. Oleh karena itu, wakil tidak boleh melakukan penjualan dan pembelian secara mutlak, dan tidak boleh melakukan pembelian untuk diri atau anaknya yang relative kecil, karena mudah terjadi buruk sangka. Intinya, seseorang wakil tidak diperkenankan menjual barang terhadap dirinya, dan tidak melakukan pengakuan tentang sesuatu terhadap muwakkil

Madzhab Hanafi dan Syafi'I memberikan sebuah alasan untuk ketetapan hukum ini dengan sebuah pernyataan, "sesungguhnya seseorang tidak dapat berlaku sebagai pembeli dan penjual sekaligus".[74] Di dalam fiqh Muamalah pihak pemberi kuasa disebut Muwakkil dan pihak penerima kuasa disebut Al-Wakil. Ketika seorang Muwakkil mengutuskan wakilnya untuk

[73] Wahbah az-Zuhaili, Fiqih Imam Syafi'I , terjemahan Muhammad Afifi Abdul Hafi, Jilid 2, (Jakarta: Alhamira, 2010), hlm. 213-215.

[74] Munira Ulfa Syafwar, 2018 *Perjanjian Penerima Kuasa (Al-Wakil) Untuk Membeli Barang Terhadap Dirinya Sendiri Menurut Imam Syafi'i (studi Kasus Desa Baroh Lancok Kabupaten Pidie Jaya)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas islam Negeri Sumatera Utara, hlm 6.

menjual suatu barang, banyak diantara al-waki lbermain curang ataupun melakukan penipuan harga dengan pemilik barang atau Muwakkil. Kejujuran dan kebenaran sangat penting bagi seseorang pedagang muslim karena adanya kebutuhan untuk mendapatkan keuntungan dan godaan untuk memperbesarkannya kemampuan produk atau jasa mereka selama puncak penjualan.[75]

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah Al-Anfaal ayat 27:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.

Dasar hukum dari Sunnah antara lain Hadist Rifa'ah ibnu Rafi'i:

عن ر فا عة بن رافع أن النبي صلى الله عليه وسلم سئل أي الكسب أطيب ؟ قال : عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور .

Artinya : Dari Rifa'ah ibnu Rafi' bahwa Nabi SAW ditanya usaha apakah yang paling baik? Nabi menajwab :Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur. (Diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan di shahihkan oleh Al-Hakim).

Maksud mabrur dalam jual beli tersebut adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain disini dapa diartikan sebagai

[75] *Ibid*, hlm. 7

merugikan pihak-pihak yang berakad dan pihak-pihak yang terkait dalam akad.[76]

Menurut kalangan Syafi'iyah pengertian wakalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (al-muwakkil) kepada orang lain (al-wakil) suapaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan (an-naqbalu an-niyabah) dan dapat di lakukan oleh pemberi kuasa. Dengan ketentuan pekerjaan tersebut di laksanakan pada saat pemberi kuasa masih hidup. Wakalah mempunyai beberapa pengertian dari bahasa, diantaranya adalah perlindungan (al-hifz), penyerahan (at-tafwid), atau memberikan kuasa.[77]

Wakalah mempunyai beberapa makna yang berbeda menurut beberapa ulama, berikut ini adalah masing-masing pandangan dari para ulama:[78]

a. Menurut Hasbhy Ash Shiddieqy, wakalah adalah akad penyerahan kekuasaan yang pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak (bertasarruf).
b. Menurut Sayyid Sabiq, wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh di wakilkan.
c. Menurut ulama Malikiyyah, wakalah adalah tindakan seseorang mewakilkan dirinya kepada orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan hak nya yang tindakan itu tidak di kaitkan dengan pemberian kuasa setelah mati, sebab jika dikaitkan dengan tindakan setelah mati berarti sudah berbentuk wasiat.

[76] *Ibid*, hlm. 8.
[77] *Ibid*, hlm. 22.
[78] *Ibid*, hlm. 23.

d. Menurut ulama Syafi'iyah mengatakan bahwa wakalah adalah salah satu ungkapan yang mengandung suatu pendelegasian sesuatu oleh seseorang kepada orang lain supaya orang lain itu melaksanakan apa yang boleh di kuasakan atas nama pemberi kuasa.

Hal kaitannya dengan wakalah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Buku II, Bab I, pasal 20 ayat 19 bahwasannya wakalah adalah pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu. Menurut KUHPerdata mengenai wakalah terdapat dalam Buku III, Bab VIII pasal 1792 dipasal tersebut diterangkan bahwa pemberi kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.[79]

a. Al-Qur'an

Surah Al-Kahfi (18) ayat 19

مِّنْهُمْ قَآئِلٌ قَالَ ۚ بَيْنَهُمْ لِيَتَسَآءَلُوا۟ بَعَثْنَٰهُمْ وَكَذَٰلِكَ رُعْبًا مِنْهُمْ وَلَمُلِئْتَ فِرَارًا مِنْهُمْ لَوَلَّيْتَ عَلَيْهِمْ لَٱطَّلَعْتَ
إِلَىٰ هَٰذِهِۦ بِوَرِقِكُمْ أَحَدَكُم فَٱبْعَثُوٓا۟ لَبِثْتُمْ بِمَا أَعْلَمُ رَبُّكُمْ قَالُوا۟ ۚ يَوْمٍ بَعْضَ أَوْ يَوْمًا لَبِثْنَا قَالُوا۟ ۖ لَبِثْتُمْ كَمْ
يُشْعِرَنَّ وَلَا وَلْيَتَلَطَّفْ مِّنْهُ بِرِزْقٍ فَلْيَأْتِكُم طَعَامًا أَزْكَىٰ أَيُّهَآ فَلْيَنظُرْ ٱلْمَدِينَةِ
أَحَدًا بِكُمْ

dan Demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. berkatalah salah seorang di antara mereka: sudah berapa lamakah kamu berada (disini?)". mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah Dia Lihat manakah makanan yang lebih baik, Maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia

[79] *Ibid*, hlm. 24

Berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.

b. Hadis

Selain telah banyak disebutkan dalam Al-qur'an, banyak hadist Nabi yang melandaskan wakalah, seperti dalam Hadis Mengatakan :

عن جا بررضي الله عنه قال أردث الخروج الى الخيبر فأ ثيث النبي صلى الله عليه و سلم فقال : إذ أأثيث وكلي بخيبر فخد منه خمسة عشر وسقا (روه أبو دود)

Artinya: "Dari Jabir r.a ia berkata : aku pergi ke Khaibar lalu aku datang kepada Rasulullah SAW Maka beliau bersabda : bila engkau datang pada wakilku, maka ambillah dari nya 15 wasaq (HR. Abu Daud).

c. Ijma'

Para ulama bersepakat dengan Ijma' atas diperbolehkannya wakalah. Bahkan mereka cenderung mensunahkan wakalah dengan alasan bahwa wakalah merupakan termasuk jenis ta'awun atau tolong menolong atas dasar kebaikan dan taqwa. Tolong-menolong di serukan oleh Al-Qur'an dan di sunahkan oleh Rasulullah SAW.

Surah Al-Ma'idah ayat 2:

لَآوَ الْقَلَآٰئِدَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْحَرَامَ الشَّهْرَ وَلَا اللّٰهِ شَعَآٰئِرَ تُحِلُّوْا لَا اٰمَنُوْا الَّذِيْنَ اَيُّهَآٰيَ ۗوَلَا فَاصْطَادُوْا حَلَلْتُمْ ۗوَاِذَا وَرِضْوَانًا رَّبِّهِمْ مِّنْ فَضْلًا يَبْتَغُوْنَ الْحَرَامَ الْبَيْتَ اٰمِّيْنَ الْبِرِّ عَلَى وَتَعَاوَنُوْا تَعْتَدُوْٓا اَنْ الْحَرَام الْمَسْجِدِ عَنِ صَدُّوْكُمْ اَنْ قَوْمٍ شَنَاٰنُ يَجْرِمَنَّكُمْ شَدِيْدُ اللّٰهَ ۗاِنَّ اللّٰهَ ۖوَاتَّقُوا وَالْعُدْوَانِ الْاِثْمِ عَلَى تَعَاوَنُوْا وَلَا وَالتَّقْوٰى ۖ الْعِقَابِ

Artinya : Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan jangan lah tolong menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggran, dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat berat saksa-Nya.[29]

Rukun dan syarat-syarat wakalah Menurut hanafiah, rukun wakalah itu hanya ijab qabul, akan tetapi jumhur Ulama selain Hanafiah berpendapat bahwa rukun wakalah ada empat yaitu :

a. pihak pemberi kuasa (Muwakkil),
b. pihak penerima kuasa (Wakil),
c. objek yang dikuasakan (tawkil) dan
d. ijab qabul (siqat).

Keempatnya dijelaskan sebagai berikut:[80]

a. Orang yang mewakilkan (al-muwakkil)
    1) Seseorang yang mewakilkan atau pemberi kuasa harus yang memiliki hak mempunyai wewenang untuk bertasarruf pada bidang-bidang sesuatu yang di wakilkannya. Karena itu seseorang tidak sah jika mewakilkan sesuatu yang bukan haknya.
    2) Pemberi kuasa mempunyai hak atas sesuatu yang di kuasakannya
    3) Pemberi kuasa sudah cukup bertindak atau mukhallaf.
b. Orang yang di wakilkan (al-wakil)
    1) Penerimaan kuasa harus memiliki kecakapan akan suatu aturan yang mengatur proses akad wakalh, sehingga cakap hukum menjadi salah satu syarat yang diwakilkan
    2) Penerima kuasa adalah orang yang bisa menjaga amanah yang di berikan oleh pemberi kuasa. Ini berarti bahwa Al-wakil tidak di

[80] *Ibid*, hlm. 33

wajibkan menjamin sesuatu yang diluar batas, kecuali karena kesengajaannya.

c. Objek yang diwakilkan

1) Objek harus berbentuk pekerjaan yang pada saat dikuasakan adalah merupakan pekerjaan yang seharusnya dikerjakan pemberi kuasa (al-muwakkil). Sehingga tidak sah mewakilkan suatu pekerjaan yang bukan hak nya.
2) Pekerjaan yang dikuasakan harus jelas spesifikasi dan kriterianya, meskipun hanya dari satu tujuan. Hukumnya sah mengatakan, "Aku mewakilkanmu untuk mengirimkan barang", meskipun al-wakil tidak tahu barang", meskipun al-wakil tidak tahu barang yang mana ataupun barang apa yang harus dia kirimkan.
3) Objek harus dari jenis pekerjaan yang boleh dikuasakan pada orang lain. sehingga ulama berpendapat, tidak sah menguaskan sesuatu yang bersifat ibadah badaniyah murni, seperti shalat dan puasa. Namun boleh menguasakan ibadah yang kemampuan badan menjadi syarat pelaksaan, bukan syarat wajib, seperti haji dan umrah. Atau menguasakan hal-hal yang bersifat penyempurna dalam sebuah ibadah, seperti pembagian harta zakat pada mereka yang berhak.

d. Sighat / Ijab Kabul

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dari sighat / ijab dan qabul, diantaranya adalah:

1) Bahasa dari pemberi kuasa harus mewakili kerelaan nya menyerahkan kuasa kepada al-wakil, baik berbentuk sharih (jelas) sebagaimana ucapan “aku wakilkan kepadamu penjualan mobilku ini”, maupun kinayah (tersirat atau sindiran dan dapat di tafsirkan berbeda), seperti ucapan “aku jadikan dirimu menggantikan aku untuk rumah ini”.
2) Dari pihak penerima kuasa (al-wakil) hanya cukup menerimanya (qobul) meskipun tidak ada ucapan ataupun tiadakan
3) Bahasa penyerahan kuasa tidak dikaitkan dengan syarat tertentu, seperti ucapan, “Jika nanto adikku telah pulang, maka engkau menjadi wakilku untuk menjualkan mobil ini”. Berbeda halnya jika syarat di berlakukan dalam urusan pembelanjaan pada jenis al-wakalah al-munjazah (wujud penguasaan yang telah ada), seperti ucapan “aku wakilkan dirimu menjual rumah ini hanya saja tolong kamu jual hanya awal bulan ini saja”
4) Sighat wakalah boleh dengan pembatasan masa tugas al-wakil, seperti dalam tempo seminggu atau sebulan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual Terhadap Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Konsideran Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, hal ini diharapkan agar tidak mudahnya masyarakat yang telah menggunakan jasa hukum menggugat pembatalan / dibatalkan akta yang telah dibuat oleh Notaris.

Salah satu contoh kasus[81] yang menjadi perhatian penulis yaitu perkara dimana **Bank Tabungan Negara** dan **Notaris** I GDE Mastra, S.H., M.H., M.Kn. menjadi **turut tergugat**. Kasus ini bermula pada jual beli rumah antara penjual Harto Wijoyo (Penggugat) dengan pembeli Drs. Muhammad Amin Thohari (Tergugat) melalui penyediaan Kredit Kepada Bank Tabungan Negara atas nama pembeli. Kemudian Bank Tabungan Negara (BTN) mengeluarkan surat balasan berupa Sruat SP3K (Surat Penerimaan Pengajuan Penyediaan Kredit), dengan jumlah setoran yang harus dibayarkan kepada pembeli sebesar Rp. 52.637.020 (Lima puluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu duapuluh rupiah) tertanggal 24 Mei 2012. Pada hari selasa Tanggal 5 Juni 2012 dibuatlah Akta Jual Beli No. 14 /2012 oleh Notaris Novi Nur Rahayu Ningsih, S.H., M.Kn, serta dalam isi dari Akta Jual Beli tersebut

[81] Putusan Pengadilan Negeri Kepajen Nomor 13/Pdt.G/2014/PN.Kpj.

dicantumkan **akta kuasa untuk menjual** No. 19 dihadapan **Notaris I GDE Mastra, S.H., M.H., M.Kn.** Untuk kepentingan tersebut para penjual dan pembeli telah membuat:

a. Pengikatan Akta Jual Beli.
b. Akta Kuasa Menjual.
c. Akta Jual Beli.

Setelah dilaksanakan jual beli tersebut Pembeli belum pernah sama sekali membayar uang Deep Payment (DP) atas objek perkara dan pembeli memperoleh fasilitas Kredit dari Bank Tabungan Negara, pembeli tidak melakukan pembayaran sehingga berdasarkan pernyataan penjual bahwa pembeli beritikad tidak baik dan telah melakukan wanprestasi. Penjual memohon kepada pengadilan untuk menyatakan **perjanjian jual beli** atas objek perkara tersebut secara hukum **dapat dibatalkan / menyatakan batal dan atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap ikatan jual beli, Kuasa Menjual dan Akta Jul Beli** hal ini dikarenakan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu pembeli wanprestasi. Melihat adanya gugatan atas akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh notaris I GDE Mastra yang disebabkan pembeli wanprestasi, penulis menelaah implikasi apa saja yang muncul; yakni bagaimana kedudukan akta yang dibuatnya dan bagaimana proses pemanggilan Notaris serta bagaimana pertanggungjawabannya.

1. Kedudukan Akta yang Dibuat

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur secara spesifik mengenai ketentuan pidana yang dilakukan oleh Notaris. Sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris hanya berupa sanksi atas kekuatan akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya sebagai akta di bawah tangan. Selain itu juga Notaris dapat diberikan sanksi berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Akta notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap akta notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechmatigeheid*)[82]. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta notaris, yaitu akta notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Dengan menerapkan Asas Praduga Sah untuk akta Notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 59 akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka kebtalan akta Notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum.[83]

Atas Praduga Sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya

[82] Menurut Phlipus M. Hadjon, dengan asas ini (*Vermoeden van Rechmatigheid*) setiap tindakan Pemerintah selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya, Philipus M. Hadjon, 1993, *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en rechmatig Bestuur)*, Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, hlm. 5, dikutip dari Habib Adjie I, *Op.Cit.* hlm. 140.

[83] *Ibid*, hlm. 140-141

untuk membuat akta secara lahiriah, formal, material dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris dan asas ini tidak dapat dipengaruh untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat. Dengan demikian dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut di atas, maka kedudukan akta Notaris:[84]

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri; dan
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asa Praduga Sah

Asas Praduga Sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta Notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadialn umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris tidak mempunyai kukuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri. Dengan demikian penerapan Asas Praduga Sah untuk akta Notaris dilakukan secara terbatas, jika ketentuan sebagaimana tersebut di atas dipenuhi. Meskipun demikian kedudukan akta notaris telah:[85]

[84] *Ibid,* hlm, 141.
[85] *Ibid,* hlm. 141-142

1. Diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, atau
2. Batal demi hukum, atau
3. Mempunayi kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, atau
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri, atau
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan atas Praduga Sah.

Maka minuta akta-akta tersebut tetap harus berada dalam bundel akta notaris yang bersangkutan, dan Notaris yang bersangkutan ataupun pemegang protokol-nya masih tetap berwenang untuk mengeluarkan salinannya atas permohonan para pihak atau para ahli warisnya yang berkepentingan. Pemberian salinan tersebut dilakukan oleh notaris, karena akta tersebut merupakan perbuatan para pihak, dan para pihak berhak atas salinan akta notaris dan notaris berkewajiban untuk membuat dan memberikan salinannya.[86]

Yang menjadi penyebab kekuatan pembuktian akta notaris menjadi akta dibawah tangan, atau akta yang batal demi hukum adalah karena notaris telah melakukan pelanggaran terhadap perundang-undangan. Salah satu dari pelanggaran notaris adalah melakukan perubahan terhadap substansi akta tanpa diparaf atau diberi tanda

[86] *Ibid*, hlm. 142

pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris.[87] Berkaitan dengan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris sebagai "akta pendamping" perjanjian kredit, yang memiliki kekuatan eksekutorial pada saat debitur cidera janji terlebih dahulu penulis mengurai kembali dasar hukum dan makna dalam Pasal-Pasal yang berkaitan dengan Surat Kuasa.

Bahwasannya surat kuasa dapat berbentuk akta otentik (akta notariil), secara bawah tangan, secara lisan/biasa dan secara diam-diam (Pasal 1793 KUHPerdata). Surat kuasa untuk menjual sebaiknya dibuat di hadapan notaris atau notariil untuk menjamin kepastian hukum. Pemberian surat kuasa dapat dilakukan secara khusus atau secara umum. Surat kuasa umum yaitu kuasa yang diberikan kepada seorang penerima kuasa antara lain meliputi perbuatan pengurusan untuk kepentingan si pemberi kuasa. Secara khusus artinya kuasa yang diberikan hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, sedangkan secara umum meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa. Dalam menjalankan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam surat kuasa, ada kalanya penerima kuasa berhalangan karena suatu sebab yang mendesak oleh karena itu dalam surat kuasa dikenal juga adanya hak substitusi, yakni hak untuk mengalihkan sebagian maupun seluruhnya kuasa yang diberikan kepada si penerima kuasa kepada pihak ketiga. Surat kuasa

[87] Menurut Prof. Salim HS, terdapat 9 (sembilan) akta notaris yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta yang batal demi hukum. Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 241.

substitusi dapat diterbitkan apabila dalam surat kuasa semula diberikan klausula tentang itu.[88]

Prof. R. Subekti, S.H memberikan definisi surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum.[89]

Berdasarkan definisi yang dikemukakan Subekti di atas, maka surat kuasa harus memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdata dan sebagaimana uraian di atas, secara sederhana surat kuasa jual dapat didefenisikan sebagai kuasa dari pemilik benda kepada pihak lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan perjualan atas barang tertentu yang dimiliki oleh pemilik benda, termasuk melakukan perbuatan-perbuatan untuk kepentingan penjualan benda tersebut. Penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai pemilik atas benda. Surat kuasa jual termasuk perjanjian artinya sepanjang ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi maka surat kuasa jual tersebut sahlah sebagai

[88] Arif Wibowo, 2020, *Pertimbangan Hakim atas Adanya Surat Kuasa Jual Menjual Agunan Kredit Dalam Perkara kredit Macet Perkara No. 38/Pdt.G/2019/PN.Skt Di Pengadilan Negeri Surakarta*, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 6.

[89] R. Subekti, 1999, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 145.

sebuah perjanjian antara para pihak, baik berbentuk akta di bawah tangan maupun berbentuk akta autentik. Pengalihan hak dari penerima kuasa semula pada pihak ketiga dapat dilakukan untuk seluruhnya atau untuk sebagian saja, bergantung pada bunyi klausula pada surat kuasa tersebut.

Dalam segala hal, si pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya itu (Pasal 1803 KUHPerdata). Hak seorang jurukuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, dinamakan "Hak Substitusi". Dari ketentuan tersebut diatsa, dapat kita simpulkan sebagai berikut:[90]

Jika dalam pemberian kuasa diberikan hak substitusi dengan menyebutkan nama pengganti itu, maka apabila si kuasa pada suatu waktu menunjuk orang tersebut untuk menggantikannya, ia bebas dari sesuatu tanggung-jawab mengenai pelaksanaan kuasa selanjutnya; jika diberikan hak substitusi tanpa menyebutkan si pengganti, maka si kuasa hanya bertanggung-jawab kalau si pemberi kuasa membuktikan bahwa yang ditunjuk sebagai pengganti itu seorang yang takcakap atau takmampu; akhirnya, jika samasekali tidak ada penyebutan tentang hak substitusi, maka si kuasa bertanggung-jawab sepenuhnya untuk orang yang ditunjuknya sebagai penggantinya.

Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan

[90] R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, cet ke-14, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 147-148.

kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya dari pada itu, selain sekadar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam (Pasal 1807 KUHPerdata). Sebagaimana telah diterangkan, dalam semua perjanjian yang dibuat oleh seorang jurukuasa atas nama si pemberi kuasa, orang yang memberi kuasa inilah yang menjadi pihak dan sebagai pihak ini ia memperoleh segala hak dan memikul segala kewajiban yang timbul dari perjanjian-perjanjian itu. Bahwa ia berhak untuk secara langsung menggugat orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, sudah ditegaskan dalam Pasal 1799 KUHPerdata.[91]

Menarik dari contoh kasus Putusan Nomor 13/Pdt.G/2014/PN.Kpj bahwa akta kuasa menjual yang dibuat oleh **Notaris** I GDE Mastra, merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang/Notaris oleh karena itu bukti tersebut adalah Akta Otentik, berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi "*Suatu Akta Otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat"* Penjelasan dari Pasal ini akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna *(volledig*) dan *(bindende);* bertitik tolak dari kekuatan pembuktian yang digariskan Pasal 1868 KUHPerdata dapat disimpulkan tidak hanya membuktikan kebenaran secara formil

[91] *Ibid*. hlm. 148-149.

kebenaran para pihak telah menerangkan hal-hal yang tercantum didalamnya atau tertulis pada akta adalah benar Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3917 K/Pdt/1986 pada dasarnya *"apa yang tertuang dalam akta Notaris harus dianggap merupakan kehendak para pihak"*. Sehingga apa yang menjadi gugatan dalam perkara ini ditolak oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen dan akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh **Notaris** I GDE Mastra adalah sah.

2. Pemanggilan Notaris

Notaris mempunyai kewenangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen-dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata. Jika notaris membuat akta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka masyarakat dapat membuktikan dengan cara menggugat secara perdata untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan biaya, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris terhadap masyarakat.[92] Tiap-tiap warga Negara Indonesia yang melakukan pelanggaran dan kejahatan dapat dituntut dengan tegas dan jelas sesuai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pasal 112 KUHAP menyatakan:

[92] Nurjantul Fajriyah, 2006, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.36, No. 2, hlm. 167. Dikutip dari Mei Ayu kurniasari, 2021, *Perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, hlm. 25.

1. Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan pemanggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan dan hari seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut.
2. Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik dan jika ia tidak datang penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya.

Sebagaimana juga dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa: "Segala warga negara bersamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya." Namun yang terjadi disini ketentuan Pasal 112 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana) dan Pasal 27 ayat (1) menjadi dikesampingkan ketika pelanggaran tersebut dibuat oleh warga negara Indonesia yang berprofesi sebagai pejabat publik (Notaris), yang mana sesuai dengan konsideran UUJN bahwa profesi Notaris perlu mendapatkann perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam perbuatannya membuat akta autentik.

Undang-undang Jabatan Notaris, PERMENKUMHAM dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah mengatur dengan baik dan jelas terhadap Notaris yang diduga melakukan pelanggaran dan atau ikut serta dalam mufakat jahat. Jika masyarakat atau terdapat pihak yang merasa

dirugikan oleh Notaris dalam pembuataan akta, pihak tersebut dapat melapor kepada kepolisian/pihak yang berwajib namun pihak yang berwajib ini tidak dapat serta merta langsung melakukan penyidikan seperti apa yang tertuang dalam Pasal 112 KUHAP, karena kewenangan pemanggilan Notaris atas perbuatannya tersebut merupakan tugas dan wewenang Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Dalam UUJN dan UUJN-P Pasal 66 ayat (1) menyatakan untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:

a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan

b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Pengertian Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan

Notaris.[93] Selanjutnya Permenkumham menyebutkan dalam melaksanakan pembinaan terhadap Notaris, Menteri membentuk Majelis Kehormatan Notaris. Pembinaan sebagaimana dimaksud dilakukan untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim.[94]

Kewenangan ini sebelumnya merupakan kewenangan dari Majelis Pengawas Daerah (MPD), yang kini telah dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012. Mengenai pengaturan tentang kedudukan serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Kehormatan Notaris kepada Notaris belum jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan.[95]

Majelis Kehormatan Notaris terdiri atas:[96]

a. Majelis Kehormatan Notaris Pusat

   Majelis Kehormatan Notaris Pusat dibentuk oleh Menteri dan berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia. Anggota Majelis Kehormatan Notaris Pusat berjumlah 7 (tujuh) orang dari 3 (tiga) unsur yang terdiri atas:

   a) 2 (dua) orang unsur pemerintah yang diusulkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri;

---

[93] Pasal 1 angka 1, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang tugas dan fungsi, syarat dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian, struktur organisasi, tata kerja, dan anggaran majelis kehormatan notaris. (selanjutnya disebut Permenkumham No. 17/2021)

[94] Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), Permenkumham No. 17/2021.

[95] Soegianto, 2003, *Tanggung Jawab Pendirian Notaris dalam Kaitannya Dengan Penyetoran Modal Untuk Pembuatan Akta Pendirian Perseroan,* Jurnal, dikutip dari Edwar, dkk, 2019, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equity Before The Law*, Jurnal, Hukum & Pembangunan 49, Vol. 180-201, No. 1, hlm. 181.

[96] Pasal 3, Pasal 4, Pasal 7 dan Pasal 8, Permenkumham No. 17/2021.

b) 3 (tiga) orang unsur Notaris yang diusulkan oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia; dan

c) 2 (dua) orang unsur ahli yang diusulkan oleh instansi pemerintah di bidang hukum dan/atau akademisi yang diusulkan oleh dekan fakultas hukum yang mempunyai program magister kenotariatan.

b. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dibentuk oleh Direktur Jendral atas Nama Menteri dan berkedudukan di ibu kota provinsi. Anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah berjumlah 7 (Tujuh) orang dari 3 (tiga) unsur yang terdiri atas:

a) 2 (dua) orang berasal dari unsur pemerintah, meliputi Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Divisi Pelayanan Hukum dan Hak Asasi Manusia pada Kantor Wilayah.

b) 3 (tiga) orang unsur Notaris yang diusulkan oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia; dan

c) 2 (dua) orang unsur ahli yang diusulkan instansi pemerintah di bidang hukum atau akademisi yang diusulkan oleh dekan fakultas hukum setempat .

Majelis Kehormatan Notaris Wilayah mempunyai tugas melakukan pemeriksaan terhadap permohonan yang diajukan oleh penyidik, penuntut umum, atau hakim dan memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan,

dan proses peradilan.[97] Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Majelis Kehormatan Notaris Wilayah mempunyai fungsi melakukan pembinaan dalam rangka:[98]

a. menjaga martabat dan kehormatan Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya; dan
b. memberikan perlindungan kepada Notaris terkait dengan kewajiban Notaris untuk merahasiakan isi akta.

Adapun prosedur atau tahapan Pemanggilan Notaris berdasarkan Pasal 26, Pasal 28 – Pasal 30, Pasal 32 – Pasal 33 Permenkumham No. 17 tahun 2021 adalah sebagai berikut:

1. Tahap Pembentukan Majelis Pemeriksa
   (1) Dalam melakukan pemeriksaan terhadap Notaris, ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah membentuk Majelis Pemeriksa beranggotakan sebanyak 3 (tiga) orang yang terdiri dari setiap unsur anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
   (2) Pembentukan Majelis Pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari terhitung sejak tanggal laporan diterima.
   (3) Majelis Pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berwenang memeriksa, meminta dokumen yang dibutuhkan, dan membuat berita acara pemeriksaan untuk diputuskan dalam rapat pleno Majelis Kehormatan Notaris.

[97] Pasal 24 ayat (1) Permenkumham No. 17 Tahun 2021
[98] Pasal 24 ayat (2) Permenkumham No. 17 Tahun 2021

(4) Setiap hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan kepada ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

(5) Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib mengirimkan laporan setiap bulan kepada ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat.

2. Tahap Pemeriksaan yang terkait dengan akta atau Protokol Notaris

(1) Permintaan persetujuan pengambilan fotokopi minuta akta atau Protokol Notaris dan pemanggilan Notaris oleh pihak penyidik, penuntut umum, atau hakim untuk hadir dalam pemeriksaan yang terkait dengan akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris diajukan kepada ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sesuai dengan wilayah kerja Notaris yang bersangkutan.

(2) Permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan tembusannya disampaikan kepada Notaris yang bersangkutan.

(3) Permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memuat paling sedikit:

a. nama Notaris;

b. alamat kantor Notaris;

c. nomor akta dan/atau surat yang dilekatkan pada minuta akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan

d. pokok perkara yang disangkakan.

(4) Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah wajib memberikan jawaban berupa persetujuan atau penolakan terhadap permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan.

(5) Dalam hal Majelis Kehormatan Notaris Wilayah tidak memberikan jawaban dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dianggap menerima permintaan persetujuan.

3. Tahap Pemanggilan Notaris

(1) Dalam melakukan pemeriksaan, Majelis Pemeriksa berwenang melakukan pemanggilan terhadap Notaris berdasarkan adanya permohonan dari penyidik, penuntut umum, atau hakim.

(2) Pemanggilan terhadap Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui surat yang ditandatangani oleh ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

(3) Dalam keadaan mendesak pemanggilan dapat dilakukan melalui faksimile dan/atau surat elektronik yang segera disusul dengan surat pemanggilan.

(4) Pemanggilan terhadap Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sebelum pemeriksaan dilakukan.

(5) Notaris wajib hadir memenuhi panggilan Majelis Pemeriksa dan tidak boleh diwakilkan.

(6) Dalam hal Notaris tidak hadir setelah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut, Majelis Pemeriksa dapat mengambil keputusan terhadap permintaan penyidik, penuntut umum, atau hakim.

4. Tahap Pemberian Persetujuan atau Penolakan

(1) Majelis Pemeriksa atas permohonan Penyidik, Penuntut umum atau Hakim.

(2) Majelis Pemeriksa memberikan persetujuan atau penolakan setelah mendengar keterangan langsung dari Notaris yang bersangkutan.

(3) Keterangan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam berita acara pemeriksaan.

(4) Dalam hal Majelis Pemeriksa memberikan persetujuan atas permohonan penyidik, penuntut umum, atau hakim, Notaris wajib:

a. memberikan fotokopi minuta akta dan/atau surat yang diperlukan kepada penyidik, penuntut umum, atau hakim; dan

b. menyerahkan fotokopi minuta akta dan/atau surat sebagaimana dimaksud dalam huruf a dengan dibuatkan berita acara penyerahan yang ditandatangani oleh Notaris

dan penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Pengambilan fotokopi minuta akta dan/atau surat sebagaimana dimaksud, dilakukan dalam hal:

a. adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
b. belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluwarsa dalam peraturan perundangundangan di bidang hukum pidana;
c. adanya penyangkalan keabsahan tanda tanagn dari salah satu pihak atau lebih;
d. adanya dugaan pengurangan atau penambahan atas minuta akta; dan/atau
e. adanya dugaan Notaris melakukan pemunduran tanggal (*antidatum*).

Pemberian persetujuan atau penolakan terhadap permohonan penyidik, penuntut umum, atau hakim sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dan keputusan rapat pleno Majelis Kehormatan Notaris Wilayah. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dapat mendampingi Notaris dalam proses pemeriksaan di hadapan penyidik, penuntut umum, atau hakim Dengan demikian berkaitan dengan contoh kasus yang dibahas sebelumnya, mengenai gugatan yang

dituju Notaris I GDE Mastra, Majelis hakim pengadilan negeri kepajen menyatakan gugatan ditolak ini telah sesuai dengan ketentuan Permenkumham, hal ini dikarenakan gugatan tidak melalui proses pemeriksaan oleh Majelis Kehormatan Notaris.

B. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual

1. Pertanggungjawaban Atas Perbuatan Melawan Hukum

Prof. Yohanes Sogar Simamora dalam seminar workshop "penataran Hukum Keperdataan", menyatakan orang bertangung gugat jika:[99] (a) terdapat perbuatan Melanggar Hukum; (b) Kerugian timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan Kausalitas), (c) Pelaku bersalah; dan, (d) Norma yang dilanggar mempunyai *strekking* untuk menggelakkan timbulnya kerugian (Relativitas).

Istilah perbuatan melawan hukum[100] Dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan terjemahan dari istilah Belanda "*onrechtmatige daad*" yang secara normatif diatur dalam Buku III tentang Perikatan, Titel

[99] Yohanes Sogar Simamora, 2019, *Pokok-pokok Perbuatan Melanggar Hukum,* seminar workshop "Penataran Hukum Keperdataan", Universitas Islam Bandung.

[100] Istilah Belanda *onrechtmatige daad* oleh para sarjana ada yang menterjemahkan dengan istilah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melanggar hukum. M.A. Moegni Djojodirjo, Mariam darus badrulzaman, Rachmat setiawan, Abdulkadir Muhammad menggunakan istilah "perbuatan melawan hukum". Sedangkan Wirjono Prodjodikoro serta Subekti menggunakan istilah "perbuatan melanggar hukum". (lihat penjelasan Leonora Bakarbessy dan Ghansham Anand, 2018, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Sidoarjo, hlm. 229-231).

3 Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata dan merupakan perikatan yang lahir karena undang-undang.[101]

Suatu perbuatan melawan hukum dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum apabila akibat dari perbuatan hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Kerugian akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dapat dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum harus memenuhi keempat unsur Perbuatan Melanggar Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata *jo. Areest Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen vs. Lindenbaum, yaitu:[102]

1. Adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain;
2. Adanya kesalahan pada diri si pembuat, yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja;
3. Adanya kerugian pada diri penggugat; dan
4. Adanya hubungan kausal (sebab-akibat) antara kesalahan si pembuat dengan kerugian yang timbul.

Ganti kerugian karena Perbuatan Melanggar Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, ukuran Ganti Rugi dalam Pasal 1365 KUHPerdata hanyalah rugi. Rugi yang dimaksudkan adalah kerugian sebagai akibat dari Perbuatan Melanggar Hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai ganti kerugian yang harus

[101] Leonora Bakarbessy dan Ghansham Anand, *Ibid* , hlm. 229
[102] R. Setiawan, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 75.

dibayar karena Perbuatan Melanggar Hukum, tetapi Pasal 1243 KUHPerdata mengatur mengenai ganti kerugian yang harus dibayarkan sebagai akibat wanprestasi, maka untuk menuntukan ganti kerugian akibat Perbuatan Melanggar Hukum dapat diterapkan ketentuan yang sama dengan ketentuan tentang ganti kerugian akibat wanprestasi. Mahkamah Agung Indonesia dalam Putusan No. 610 K/Sip/1968 memuat pertimbangan bahwa hakim berwenang menentukan berapa sepantasnya ganti kerugian harus dibayar, sekalipun penggugat menuntut ganti kerugian yang tidak pantas, antara lain sebagai berikut:[103]

> Meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedang penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar, hal ini tidak melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR (*ex aequo et bono*).

Penggantian kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat dari Perbuatan Melanggar Hukum memerlukan peran dari Hakim Hoge Raad dalam Putusannya tanggal 21 Maret 1943 mempertimbangkan sebagai berikut:[104]

> Dalam menilai kerugian yang dimaksud oleh Pasal 1371 KUHPerdata harus dipertimbangkan kerugian yang bersifat idiil, sehingga hakim adalah bebas untuk menentukan penggantian untuk kesedihan, kesenangan hidup, yang sesungguhnya dapat diharapkan dinikmatinya.

---

[103] Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 53. Dikutip dari Bendhard Tanuatmaja, 2019, *Pembatalan Lelang Karena Pelanggaran Penentuan Nilai Limit*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, hlm. 57.

[104] M.A. Moegni Djojodirjo, 1979, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 76.

Dalam membuktikan adanya Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Notaris harus dibuktikan adanya kerugian dan hubungan kausalitas antara kerugian dan kesalahan. Apakah terdapat kerugian dari Bank Tabungan Negara (Kreditur) saat memberikan keterangan yang sebenarnya ini Notaris tidak menuangkan dalam isi akta? Atau apakah terdapat kesalahan Notaris yang judul aktanya kuasa menjual namun Pasal perpasalnya berisi akta penyerahan? Sehingga apa yang di sebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu sebagai Notaris harus memiliki sikap kehati-hatiannya merupakan perihal yang wajib dijalankan agar hal serupa tidak menjadikannya sebagai perbuatan melanggar hukum atau kesalahan yang beradasar pada Pasal 1365 KUHPerdata.

Namun pada dasarnya dalam hal ini notaris tidak memiliki tanggung jawab terhadap isi akta yang dibuatnya, dikarenakan mengenai isi dari akta itu adalah kehendak dan merupakan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut ke dalam bentuk akta autentik dengan demikian notaris hanya bertanggungjawab terhadap bentuk formal akta autentik yang sebagaimana yang ditetapkan di dalam Undang-Undang. Notaris hanya memiliki peran untuk melakukan pencatatan atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap ke dalam akta. Notaris hanya bertanggung jawab untuk mengkonstatir apa yang terjadi apa yang dialaminya, dan apa yang dilihat oleh para pihak yang menghadap dan menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan akta autentik kemudian dituangkan ke dalam akta

notaris. Di dalam hal ini notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran mengenai isi materiil dari akta autentik itu dengan demikian secara tidak langsung hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak dan memberikan nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan.[105]

Dengan demikian dapat disimpulkan yaitu kecuali isi akta setiap perbuatan yang dilakukan oleh notaris bisa dimintakan pertanggungjawaban apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukan dan perbuatan itu dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris harus mempertanggungjawabkan kebenaran materiil akta apabila nasihat hukum yang diberikan ternyata dikemudian hari merupakan suatu hal yang salah atau keliru. Notaris yang melakukan kesalahan baik disengaja atau tidak yang melakukan perbuatan pelanggar hukum dan menyebabkan orang lain mengalami kerugian maka notaris dapat dikenai sanksi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 84 UUJN yang menyatakan yaitu dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris. Ganti rugi yang dimaksud diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian ini, menggantikan kerugian tersebut. Dengan demikian dari bunyi Pasal tersebut untuk dapat

[105] Dina Nurkharisma, dkk, 2020, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Perjanjian Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum*, Jurnal, Notarius, Vol. 13 No. 2. hlm. 755.

dikenakan ganti rugi kepada notaris harus terpenuhi perbuatan yang melanggar hukum, harus ada suatu kesalahan, harus ada kerugian yang ditimbulkan, dan adanya hubungan perbuatan dan kerugian.[106]

Terkait Notaris membuat akta kuasa menjual yang dibuat pada saat akad kredit pemilikan rumah bersubsidi merupakan perbuatan yang telah sesuai dengan apa yang dituangkan dalam surat keluar Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana pada pembahasan Bab II penulisan ini dalam subbab "peraturan di lingkungan badan pertanahan", hal tersebut dapat dibuat oleh Notaris guna menghindari debitur macet dan debitur menghilang tanpa diketahui kebereadaannya. Kemudian sejalan dengan ketentuan ini, Ibu Ferawati S.H, Koordinator Kelompok Substasi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon, mengatakan "bahwa apa yang berdasarkan surat keluar Badan Pertanahan Nasional adalah sah sepanjang belum ada peraturan yang mengatur atau ketentuan baru mengenai proses atau tata cara peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah bersubsidi". Ibu Ferawati, S.H dalam wawancaranya menambahkan "Sehingga Notaris dalam membuat akta kuasa menjual pada kredit pemilikan rumah bersubsidi bukan merupakan perbuatan melawan hukum, namun demikian Notaris tetap perlu memiliki sikap kehati-hatiannya dalam menjalankan jabatannya".[107] Disamping itu

[106] *Ibid*, hlm. 756.

[107] Wawancara dengan Ibu Ferawati, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, 6 Juni 2022.

juga akta pengakuan hutang dan kuasa menjual pada saat akad kredit pemilikan rumah bersubsidi merupakan suatu perjanjian baku yang telah disusun dan dipersiapkan oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini adalah BANK. Pada perjanjian baku, pihak lain hanya perlu untuk memberikan persetujuan atau menolak untuk menyetujui perjanjian tersebut atau disebut dengan *take-it-or-leave it contract.*[108]

2. Pertanggungjawaban Dengan Pemberian Sanksi Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris

Jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dapat dipercaya bukan sebagai orang yang tidak dapat dipercaya, sehingga hal tersebut, antara jabatan notaris dan pejabatnya harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.[109] Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus patuh dan tunduk pada UUJN, namun disisi lain seorang notaris dalam bertindak sebagai seorang pejabat umum juga diatur oleh kode etik yang berperan untuk menciptakan suatu standar bagi para profesional yang berada dalam organisasi tersebut.

Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 2 tahun 2014 Pasal 7 ayat (1) poin a menyebutkan notaris wajib menjalankan jabatannya dengan nyata, maksud dari Pasal tersebut lebih jelas dan tegas diatur dalam Pasal 15 Undang-undang ini, yaitu Notaris dalam menjalankan jabatannya

[108] Ahmad Fikri Assegaf, 2014, *Penjelasan Hukum Tentang Klausula Baku,* Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, Jakarta, hlm. 30, dikutip dari Chesa Ramadhan, *Op.cit,* hlm. 64

[109] Habib Adjie II, *Op.cit,* hlm. 35.

berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Jika Notaris melanggar kewajiban dan melakukan perbuatan yang dilarang oleh UUJN maka dalam Pasal 7 ayat (2) notaris dapat dikenai sanksi berupa:

1. peringatan tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.

Mengenai perbuatan hukum Notaris terhadap para penghadap dijelaskan dalam Pasal 38 UUJN-P bahwa "isi Akta merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan". Dan berdasarkan Pasal 41 UUJN-P jika hal tersebut dilanggar oleh Notaris maka mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pertanggungjawaban Notaris juga telah diatur dalam Pasal 65 UUJN, yang menyatakan bahwa: "Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan

atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris." Menurut Abdul Ghofur sebagaimana dikutip oleh Herianto Sinaga, membedakan empat poin terkait notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggungjawab terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya, yaitu:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.[110]

Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode etik Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut INI) merupakan peraturan yang berbeda namun keduanya saling bertalian. Undang-undang Jabatan Notaris lebih mengatur mengenai produk hukum yang dibuat oleh Notaris yaitu akta autentik, sedangkan Kode etik INI mengatur perbuatan/prilaku Notaris sebagai Pejabat umum. Kode etik INI diatur oleh organisasi profesi notaris pada Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang diselenggarakan pada Tahun 2015. Terdapat 2 (dua) Kedudukan kode etik bagi notaris:[111]

---

[110] Sinaga, H, 2015, *Tanggung jawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal, Premise Law Jurnal, vol.*6*, No.1–12. Dikutip dari Dina Nurkharisma, dkk, Pertanggungjawaban ..., hlm. 756-757.

[111] Yogi Priyambodo dalam Munir Fuady, 2005, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 133.

1. karena sifat dan hakekat dari pekerjaan notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang para pihak yang menggunakan jasa notaris tersebut.
2. agar tidak terjadi ketidakadilan sebagai akibat dari pemberian status harta benda, hak dan kewajiban yang tidak sesuai dengan kaidah dan prinsip-prinsip hukum dan keadilan, sehingga dapat mengacaukan hak-hak pribadi dari masyarakat pencari keadilan, maka bagi dunia notaris sangat diperlukan juga suatu kode etik profesi yang baik dan modern.

Pasal 1 ayat (8) Kode Etik Notaris INI menegaskan bahwa bila notaris melakukan pelanggaran kode etik maka akan ditindak lanjuti oleh penegak Kode Etik Notaris INI yaitu Dewan Kehormatan Notaris. Pengawasan terhadap notaris dalam Kode Etik Notaris INI, diatur dalam Pasal 7 Kode Etik Notaris INI yang memuat lembaga yang dapat melakukan pengawasan terhadap notaris yaitu Dewan Kehormatan. Pelanggaran yang dilakukan Notaris terkait kode etik adalah perbuatan yang perlu ditindak lanjuti dan di awasi, agar kedepannya tidak terjadi kembali pelanggaran dan sehingga tingkat kedisplinan semakin meningkat dan menjadi contoh untuk notaris baru.

Terkait dengan pertanggungjawaban Notaris atas pembuatan akta kuasa menjual pada kredit pemilikan rumah bersubsi, untuk menentukan apakah Notaris melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan kode etik dalam melaksanakan jabatannya, tentu dapat penulis tegaskan bahwa akta

kuasa menjual pada kredit pemilikan rumah bersubsi adalah sah dan dapat diuji kebenaran materil, karena akta tersebut dibuat berdasar keinginan para penghadap sesuai dengan Pasal 38 UUJN-P. Sehingga jika debitur wanprestasi maka akta kuasa menjual dapat dijadikan satu dasar peralihan hak kepada BANK (kreditur) sebagai penerima kuasa.

C. Contoh Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Secara Umum Dan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuatkan Pada Saat Akad Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

1. Contoh Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Secara Umum

KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor : 22.-

Pada hari ini, Selasa tanggal duapuluh delapan Desember tahun duaribu duapuluh satu (28-12-2021). Jam 14.30 WIB (empatbelas lewat tigapuluh menit waktu Indonesia bagian Barat). ----------

Berhadapan dengan saya, **NUR IMITA DACHLAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** Notaris di Kabupaten Cirebon, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya, Notaris kenal dan akan disebut- pada bagian akhir akta ini: ----------

I. **Tuan UNO**, Lahir di Cirebon, pada tanggal limabelas Maret tahun seribu sembilanratus enampuluh tiga (15-03-1963), Mengurus rumah tangga, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 32292215031963, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Kerta, Kecamatan Kedawung, Jalan Sunyi 98, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001. ----------

- Menurut keterangannya sedang tidak dalam ikatan pernikahan. --------

Penghadap sebagaimana tersebut di atas, dengan ini menerangkan telah memberi Kuasa Substitusi kepada:----------

II. **Nyonya BUNGA**, Lahir di Cirebon pada tanggal Sepuluh Oktober tahun seribu sembilanratus delapanpuluh (10-10-1980), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3229224921820002, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Kelok, Desa Siwangi, Jalan Pecinan Nomor 09, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002. ----------

---------- **K H U S U S** ----------

Untuk mewakili serta bertindak untuk dan atas nama-PEMBERI KUASA, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, Menjual, atau dengan jalan lain Mengalihkan Kepada pihak manapun dengan syarat, harga dan kondisi yang dipandang baik oleh PENERIMA KUASA, Menagih dan menerima harga penjualan atau kompensasi atas pengalihan atau pelepasan hak atas tanah, termasuk menjaminkan tanah kepada pihak manapun dengan syarat jumlah, kondisi, yang dipandang baik oleh PENERIMA KUASA, atas sebidang tanah dan bangunan, tersebut dibawah ini: --------

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 416/Desa Kalikoa** yang terletak di: ----------
  1. Propinsi : Jawa Barat ; ----------
  2. Kabupaten : Cirebon ; ----------
  3. Kecamatan : Kedawung ;----------
  4. Desa : Kalikoa; ----------
  5. Blok : G.6 Nomor 102; ----------
- diuraikan dalam Surat Ukur tanggal duapuluh sembilan Juli tahun duaribu lima (29-07-2005), Nomor 185/2005, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 00942, dengan luas 60 m^2 (enampuluh meter persegi), atas nama **UNO.**----------
- demikian berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut penetapan

Undang-undang dan/atau adat kebiasaan dianggap sebagai barang tidak bergerak;----------

- **Untuk mencapai keperluan tersebut diatas PENERIMA KUASA berhak untuk menghadap dimana perlu, membuat penawaran - penawaran, melakukan negosiasi, memberikan keterangan keterangan, membuat, suruh membuat dan menandatangani akta-akta atau surat-surat yang diperlukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris serta instansi yang berwenang lainnya, menentukan harga dan perjanjian perjanjiannya, menyerahkan apa yang dijual/dilepaskan kepada pembeli/penerima hak yang bersangkutan, membayar segala biaya dan pajak-pajak, memilih tempat tinggal hukum, menerima uang hasil penjualan serta memberikan tanda penerimaan (kuitansinya),** dan **selanjutnya PENERIMA KUASA berhak melakukan apapun juga yang diperlukan untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut dengan sebaik baiknya, tidak ada yang dikecualikan;- ----------**
- Apabila untuk melakukan tindakan tersebut diperlukan adanya kuasa yang lebih khusus lagi makakuasa tersebut kata demi kata dianggap telah tercantum dalam Akta ini, sehingga untuk itu tidak diperlukan lagi adanya surat kuasa. ----------
- Akhirnya turut hadir dihadapan saya, Notaris : **Tuan UNO,** tersebut di atas, yang menerangkan dengan ini bahwa telah mengetahui isi akta pemberian kuasa ini dan dengan ini pula menerimanya, untuk dilaksanakan oleh **Nyonya BUNGA. ----------**
- Mengenai Akta ini dan pelaksanaannya serta dengan segala akibat-akibatnya, para Penghadap memilih tempat tinggal umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten Cirebon. ---------

Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan saksi-saksi serta bertanggung jawab sepenuhnya atas hal

tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi dari akta ini. ----------

---------- **DEMIKIAN AKTA INI** ----------

Dibuat dan diresmikan sebagai minuta di Cirebon pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada awai akta ini dengan dihadiri oleh:

1. Nona **HARUM MEWANGI**, Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Pemegang KartuTanda Penduduk Nomor 3239230132730033, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Kedawung, Desa Kedawung, Jalan Simpangsana 1 Nomor 92, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001.----------
2. Nyonya **INDAH BERSERI**, Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3249452408462440, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Sumber, Kelurahan Watubelah, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001. ----------

- Keduanya Pegawai Notaris, sebagai saksi-saksi. ----------
- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada Para penghadap dan para saksi, maka segera para Penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani Akta ini. Dilangsungkan tanpa perubahan. ----------
- Diberikan sebagai **TURUNAN** yang sama bunyinya. ----------

2. Contoh Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Pada Saat Kredit Pemilikan Rumah

PENGAKUAN HUTANG

DAN KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor: 22.

Pada hari ini, senin, tanggal duapuluh sembilan Juni Tahun duaribu duapuluh dua (29-06-2022). ----------

Pukul 10.10 (sepuluh lewat sepuluh menit) WIB (Waktu Indonesia Barat).

Menghadap kepada saya, **NUR IMITA DACHLAN**, **Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kabupaten Cirebon, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini: ----------

I. **Tuan Uno**, Pegawai Negeri Sipil, dilahirkan di Cirebon pada tanggal limabelas Maret tahun seribu sembilanratus enampuluh tiga (15-03-1963). Warga Negara Indoensia dan bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, jalan Sunyi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa Kerta, Kecamatan Kedawung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 32292215031963. ----------

- Menurut keterangannya sedang tidak dalam ikatan pernikahan; ---------

Pengahdap yang telah dikenal oleh saya, Notaris, tersebut diatas menerangkan, bahwa untuk keperluan Kredit Pemilikan Rumah penghadap Tuan Uno, tersebut diatas, selanjutnya di dalam akta ini akan disebut **DEBITUR**, telah menerima uang pinjaman dari Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) berkedudukan di Jakarta dengan melalui cabangnya di Cirebon, selanjutnya di dalam akta ini akan disebut **"BANK"**, sampai sejumlah Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah), demikian sebagaimana ternyata dari "SURAT PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH" yang dibuat secara dibawah tangan, antara DEBITUR dengan BANK pada tanggal hari ini dan telah dilegalisasi oleh saya, Notaris----------

----------KHUSUS----------

Untuk dan atas nama pemberian kuasa, apabila SEBITUR telah melalaikan kewajiban-kewajibannya terhadap BANK yang timbul berdasarkan Akta Perjanjian Kredit tersebut di atas dalam hal mana lewatnya waktu yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit itu saja telah merupakan bukti yang cukup, bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajiban-kewajibannya terhadap BANK, sehingga peringatan atau teguran berupa apapun tidak diperlukan lagi, melepaskan hak, mengoperkan/menjual dengan cara bagaimanapun juga, baik dibawah tangan maupun dihadapan umum kepada siapapun juga dengan harga dan syarat-syarat yang ditimbang baik dan disetujui oleh yang dikuasai atas dan terhadap : ----------

- Sebagian dari sebidang tanah **Hak Pengelolaan Lahan Nomor : 1/Cirebon Girang**, yang terletak di :----------
  - Propinsi : Jawa Barat:----------
  - Kabupaten : Cirebon:----------
  - Kecamatan : Talun:----------
  - Desa : Cirebon Girang:----------

Seluas lebih kurang **84 M2** (delapan empat meter persegi), adapun tanah tersebut didapat oleh penghadap karena suatu pembelian, satu dan lain sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Penggunaan Tanah, tertanggal hari ini, **Nomor : 104**, yang dibuat dihapadan saya, Notaris ;----------

berikut banguna yang berada diatas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai **Perumahan Bumi Arumwangi Jalan ABCD VIII. A Blok 11 nomor 099** ----------

dan selanjutnya berikut segala sesuatu yang berada berdiri dan tertanam di atas tanah dan pada bangunan tersebut, yang menurut sifatnya, tujuannya, hukum dan kebiasaan merupakan barang-barang tetap tidak ada yang di kecualikan. Untuk urusan-urusan tersebut, menghadap di hadapan Pejabat-pejabat yang berwenang, diantaranya di hapadan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, dan dimana saja diperlukan memberi keterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat dan mendatangaani akta jual beli kyang

bersengkutan serta surat-surat lainnya yang diperlukan, menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimannya (kwintasinya), singkatnya melakukan segala sesuatu yang berhubungan dengan keadaan yang dianggapi perlu oleh yang dikuasakan, tidak ada satupun tindakan yang dikecualikan, walaupun untuk sesuatu tindakan diperlukan surat kuasa yang lebih tegas, kuasa mana harus dianggap telahtermaktub dalam surat kuasa ini, dengan ketentuan bahwa BANK dengan ini diberi kuasa untuk menutup dan memperpanjang ansurasi dari bangunan rumah yang sekarang ada atau dikemudian hari terhadap diatas tanah tersebut terhadap segala maccam bahaya dan untuk jumlah dan syarat-syarat dikehendaki oleh BANK, satu dan lain atas biaya DEBITUR yang ada pada BANK. BANK dengan ini diberi kuasa oleh DEBITUR/Pemberi Kuasa untuk setelah BANK menerima harga penjualan dari tanah dan bangunan rumah tersebut di atas, mengambil guna dibayarkan kepada BANK sendiri dari hasil penjualan itu seluruh utangnya DEBITUR kepada BANK berikut: bunga-bunga, denda-denda dan biaya-biaya lainnya (termasuk biaya-biaya untuk melakukan penjualan tanah dan banguna tersebut) yang wajib dibayar oleh DEBITUR, dengan ketentuan : ----------

- Apabila hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut tidak cukup untuk membayar seleuruh utang yang wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK, maka DEBITUR tetap bertanggung jawab dan wajib membayar kepada BANK sisa utang, sisa bunga serta biaya-biaya lainnya yang timbul akibat dibuatnya Surat Perjanjian Kredit tersebut antara DEBITUR dengan BANK, akan tetapi;----------
- Apabila hasil penjualan tanah dan bangun itu setelah dikurangi dengan semua uang wajib dibayar oleh DEBITUR oleh BANK dan segala biaya untuk melakukan penjualan tersebut aternyata masih ada kelebihannya, maka BANK wajib menyerahkan kelebihannya itu kepada Pembari Kuasa. Selanjutnya Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini berjanji dan mengikuti diri :----------

- bahwa bangunan rumah yang sekarang ada dan ?atau dikemudian hari didirikan diatas tanah tersebut, tidak akan dijual, deberikan sebagai jaminan dengan cara bagaimanapun juga atau dikontarakan/disewakan tanpa persetujuan tertulis lebih dari BANK ; ----------
- bahwa bangunan rumah beserta tanah tersebut akan diserahkandalam keadaan kosong seluruhnya kepada BANK -------
- bahwa bangunan rumah beserta tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong seluruhnya kepada BANK atau badan/orang lain yang ditunjuk oleh BANK dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah BANK menjelankan hak haknya berdasarkan akta ini, tanpa hak dari pemberi kuasa untuk menuntut suatu ganti kerugian berupa apa dan berapapun jumlahnya balik dari pihak BANK maupun dari pembeli (-pembeli) yang bersangkutan; ----------
- bahwa apabila DEBITUR dan atau pemberi kuasa tidak memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut di atas, BANK juga berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh pemberi kuasa untuk mengambil bangunan rumah tersebut dari pemberi kuasa atau badan/-orang lain yang menempatinya dalam keadaan kosong seluruhnya, dengan mengeluarkan barang-barang yang terdapat dalam bangunanrumah tersebut dan menempatkannya dimanapun juga menurut kehendak BANK, bilaman perlu dengan pertolongan Polisi atau instansi lain yang berwenang , satu dan lain atas biaya dan resiko pemberi kuasa dan/atau DEBITUR yang sadapada BANK ; ----------
- bahwa dalam kejadian seperti yang dimaksudkan di atas maka DEBITUR dan/atau pemberi kuasa dengan ini melepaskan semua haknya untuk mengajukan sesuatu bentahan atau bandingan berupa papaun juga pada instansi Perumahan yang berwenangan dan dengan ini DEBITUR dan/atau pemberi kuasa juga melepaskan (renunteren) semua ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam

Peraturan Pemerintah Nomor : 49 Tahun – 1963 (seribu sembilan ratus enam puluh tiga) (P.P Nomor 49 Tahun 1963) ----------

- bahwa kuasa yang diberikan dengan akta ini merupakan cara pembayaran kembali (betalingsregeling) dari kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR, dan kuasa mana juga merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit tersebut di atas beserta setiap pembaharuannya, perubahannya, penambahannya dan/atau penggantiannya, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa ini dan kuasa mana tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Kuasa tersebut dilaksanakan segera setelah hutang DEBITUR dapat ditagih oleh sebab apapun juga, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah melalaikan kewajibannya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru-sita atau surat serupa itu tidak diperlukan lagi. ----------
- Bahwa pemberi kuasa tidak pernah dan tidak akan memeberi kuasa orang/badan lain mengenai tanah/bangunan rumah tersebut tanpa sepengetahuan BANK. ----------

Akhirnya Pembaeri Kuasa menerangkan, bahwa tentang akta ini dan segala akibatnya pihak-pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sumber di Kabupaten Cirebon.----------

----------DEMIKIAN AKTA INI----------

Dibuat dan diresmikan sebagai minutan di Kabupaten Cirebon, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh : ----------

1. Nona **HARUM MEWANGI**, umur 23 tahun, Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Jalan Simpangsana 1 Nomor 92, Rukun Tetangga 01, rukun Warga 01, Keluraran Kertawinangun, Kecamatan Kedawung;----------

2. Nyonya **INDAH BERSERI**, umur 35 tahun, Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Jalan Simpangsini Gang Iklas Nomor 12, Rukun Tetangga 06, Rukun Warga 02, Desa Sutawinangun, Kecamatan Cirebon Barat; ----------

- keduanya pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Cirebon sebagai saksi-saksi ----------
- Segera setelah akta ini saya Notaris, bacakan kepada penghadap dan saksi-saksi dan saya, Notaris Dibuat oleh dengan tanpa perubahan.-----
- Minuta akta ini di tanda tangani secukupnya----------
- Diberikan sebagai **S A L I N A N**. ----------

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang harus diharuskan oleh peraturan perundnag-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Hakikatnya kekuatan mengikatnya pemberian kuasa yang sah itu sebatas pada para pihaknya saja dalam berjanji memberi kuasa dan menerima kuasa, hal inilah pada hukum perjanjian lahir salah satu asas/prinsip "*privity of contract*". Berdasarkan surat keluar Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) nomor 4398/17.3-300/XI/201, menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah atas dasar Akta Pengakuan Utang dan atau Surat Kuasa Menjual, dapat didaftar peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat umum jika terbukti bersalah atas pembuatan akta kuasa menjual terhadap rumah pada kredit pemilikan rumah bersubsidi, maka berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Apabila Notaris melakukan pelanggaran atas jabatannya maka akan menanggung sanksi berdasarkan ketentuan Permenkumham Nomor 17 tahun 2021. Adapun prosedur atau tahapan Pemanggilan

Notaris berdasarkan Pasal 26, Pasal 28 – Pasal 30, Pasal 32 – Pasal 33 Permenkumham No. 17 tahun 2021 adalah sebagai berikut: (1) Tahap Pembentukan Majelis Pemeriksa yang dibentuk oleh ketua Majelis Kehormatan Notaris; (2) Tahap Pemeriksaan yang terkait dengan akta atau Protokol Notaris; (3) Tahap Pemanggilan Notaris; dan (4) Tahap Pemberian Persetujuan atau Penolakan Majelis Pemeriksa atas permohonan Penyidik, Penuntut umum atau Hakim.

B. Saran

1. Surat keluar Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) nomor 4398/17.3-300/XI/201mengenai Proses balik nama berdasarkan Akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual atas rumah sangat sederhana sehat (RH) adalah sebagai dasar Notaris dalam membuat akta autentik, yang dilakukan pada saat pengikatan kredit pemilikan rumah bersubsidi. Sehubung dengan tingginya minat masayarakat akan rumah KPR bersubsidi seyogyanya Badan Pertanahan Nasional dapat memperhatikan kembali atas surat keluar tersebut untuk dijadikan suatu Peraturan yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR / Kepala BPN.
2. Notaris menjadi tergugat atau turut tergugat di persidangan negeri merupakan penyebab minimnya pengetahuan para penghadap, akan makna dari kekuatan mengikat perjanjian yang dibuatnya berdasarkan keinginan para pihak yang kemudian dituangkan dalam akta autentik. Mengenai hal tersebut seyogyanya para penghadap memahami terlebih dahulu bahwa isi

akta adalah merupakan kehendak para pihak, sehingga apa yang telah diperjanjikan dan dituangkan dalam akta tersebut adalah hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh para pihak, dan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akta notaris tidak serta merta turut digugat untuk dibatalkan atau dilakukan pembatalan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

QS. Al Anfaal Ayat 27
QS. Al Kahfi Ayat 19
QS. Al Maidah Ayat 2
Hadist Rifa'ah Ibnu Rafi'i
Hadist HR. Abu Daud

B. Buku:

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Pertama, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Agustina, Rosa, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2009.

Asshiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet.1, Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006.

Assegaf, Ahmad Fikri, *Penjelasan Hukum Tentang Klausula Baku*, Pusat Studi, Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2014.

Bakarbessy, Leonora dan Ghansham Anand. *Buku Ajar Hukum Perikatan.* . Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018.

Budiarjdo, Miriam, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Budiono, Harlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.

Cahyarini, Luluk Lusianti dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah (Menuju Terciptanya Sistem Pra-pendaftaran Tanah di Tingkat Desa/Kelurahan Berbasis Nilai Keadilan Sosial)*, Semarang: Unisulla Press, 2020.

Deliamoor, Nandang Alamsah, et.al, *Teori & Praktek kewenangan Pemerintahan*, Bandung: Unpad Press, 2017.

Djojodirjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

Fuady, Munir *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.

----------, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.

Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006.

Handoko, Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Yogyakarta: Thafa Media, 2014.

HS, Salim, *Peraturan Jabatan Notaris,* cetakan pertama, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Ibrahim, Johny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cetakan I, Bayumedia Publishing, 2006.

Kanter, E.Y, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, Jakarta: Storia Grafika, 2001.

Latumeten, Pieter, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik*, Bandung: Malafi, 2016.

Manan, Bagir, *Perkembangan UUD 1945*, Yogyakarta: FH UII Press, 2004.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2013.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijdjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.

Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Press, 2019.

Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993.

----------, *Hukum Notariat Di Indonesia: Suatu Penjelaasan*, Jakarta: Rajawali, 1982.

Pandoman, Agus, *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*. Jakarta: Raja Utama Kreasi, 2017.

Rahardjo, Handri, *Cara Pintar Memilih dan mengajukan Kredit,* Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2003.

Satrio, J, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1993.

----------, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

----------, *Perwakilan dan Kuasa*, cet.1, Depok: Rajawali Pers, 2018.

Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan,* Bandung: Binacipta, 2004.

Stroink, F.A.M., terjermahan Ateng Syafrudin, *Pemahaman tentang Demokrasi,* Bandung: Refika Aditama, 2006.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Cetakan kedua, Jakarta: Pembimbing Masa, 1979.

----------, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1999.

----------, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, Jakarta: Intermasa, 2002.

----------, *Aneka Perjanjian*, cet ke-14, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

Suherman, Ade Maman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur),* Jakarta: NLRP, 2010.

Suwigjo, Nany Pudjianti dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Kebijakan Tugas Dan Kewenangan Lembaga Pembuat Surat Keterangan Waris Berbasis Nilai Keadilan,* Semarang: Unissula Press, 2020.

Tobing ,G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983.

Triwulan, Titik dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.

Usanti, Trisadini Prasastinah dan Nurwahjuni, *Pengelolaan Risiko Kredit dalam Praktik Perbankan*, Surabaya: Revka Petra Media, 2017.

Wijayanti, Asri, *Strategi Belajar Argumentasi Hukum*, Bandung: Lubuk Agung, 2011.

C. Jurnal Dan Karya Ilmiah

Arif Wibowo, *Pertimbangan Hakim atas Adanya Surat Kuasa Jual Menjual Agunan Kredit Dalam Perkara kredit Macet Perkara No. 38/Pdt.G/2019/PN.Skt Di Pengadilan Negeri Surakarta*, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020.

Bagir Manan, *Wewenang Propinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Seminar nasional Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, 13 Mei 2000.

Bendhard Tanuatmaja, *Pembatalan Lelang Karena Pelanggaran Penentuan Nilai Limit*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, 2019.

Chesa Ramadhan, *Urgensi Mitigasi Risiko Dalam Perjanjian Pelaksanaan Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi Di Indonesia*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, 2019.

Dina Nurkharisma, dkk, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Perjanjian Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum*, Jurnal, Notarius, Vol. 13 No. 2, 2020.

Edwar, dkk, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equity Before The Law*, Jurnal, Hukum & Pembangunan 49, Vol. 180-201, No. 1, 2019.

Mei Ayu kurniasari, *Perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, 2021.

Nurjanatul Fajriyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.36, No. 2, 2006.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jurnal, Yuridika, Vol. 16, No.1. 2001.

Philipus M Hadjon, *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en rechmatig Bestuur)*, Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, 1993.

Pieter Latumeten, *Seputar Masalah Hukum PPJB dan Kuasa Jual Serta Pendaftarannya*, seminar Kenotariatan: Full Day Seminar Offline dan Online "Problematika Pembuatan PPJB dan KUJ, Urgensi Pendaftarannya di Kantor Pertanahan dan Perlindungan Hukumnya

Bagi Notaris, yang di selenggarakan oleh Pengurus Wilayah Jawa Timur dan Didukung Oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI), Surabaya, 14 Oktober 2021.

Pieter Latumeten, *Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Jurnal Hukum & Pembangunan, vol. 47 No.1, 2017

Sinaga, H, *Tanggung jawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal, Premise Law Jurnal, vol.*6*, No.1–12, 2015.

Soegianto, *Tanggung Jawab Pendiri Dan Notaris dalam Kaitannya Dengan Penyetoran Modal Untuk Pembuatan Akta Pendirian Perseroan*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2003.

Syafwar, Munira Ulfa, *Perjanjian Penerima Kuasa (Al-Wakil) Untuk Membeli Barang Terhadap Dirinya Sendiri Menurut Imam Syafi'i (studi Kasus Desa Baroh Lancok Kabupaten Pidie Jaya)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas islam Negeri Sumatera Utara, 2018.

Yohanes Sogar Simamora, *Pokok-pokok Perbuatan Melanggar Hukum*, seminar workshop "Penataran Hukum Keperdataan", Universitas Islam Bandung, 2019.

D. Undang-undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor10 Tahun 1998 Tentang perbankan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 124/PMK.02/2010, tentang tata cara penyediaan, pencairan, dan pertanggungjawaban dana subsidi perumahan melalui kredit pemilikan rumah sederhana sehat.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit tertentu.

Peraturan Menteri Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019, Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021, Tentang tugas dan fungsi, syarat dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian, struktur organisasi, tata kerja, dan anggaran majelis kehormatan Notaris.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia, Perubahan Tahun 2005.

Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia, Kongres XIII, 1987.

Surat Keluar Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4398/17.3-300/XI/2011, tanggal 22 Nopember 2011, mengenai proses balik nama berdasarkan akta pengakuan utang dan surat kuasa menjual atas tumah sangat sederhana sehat (RSH).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 610 K/Sip/1968.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1970.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2650 K/Pdt/2013.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012.

E. Internet :

Asriman, *Proses Jual Beli Rumah Dalam Status PPJB atau Masa KPR*, https://asriman.com/proses-jual-beli-rumah-dalam-status-ppjb-atau-masa-kpr/, diakses 12 Juni 2022 pukul 18.00 WIB.

Erick Makmur, 2021, *Sanksi Pelaku Wanprestasi*, LBH-Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/sanksi-pelaku-wanprestasi/, diakses tanggal 25 Juni 2022 pukul 21.00 WIB

KBBI.co.id, https://www.kbbi.co.id/arti-kata/tanggung+jawab di akses pada tanggal 4 November 2021 pukul 19.10 WIB.

Wikipedia, *Debitur*, https://id.wikipedia.org/wiki/Debitur, diakses pada tanggal 3 November 2021 pukul 18.30 WIB.

Vera Noviani Harwanto, *Keberadaan premisse dalam akta notaris*, https://lib.ui.ac.id/bo/uibo/detail.jsp?id=20348922&lokasi=lokal, diakses pada tanggal 9 Juni 2022 pukul 20.30 WIB.