



**PENYALAHGUNAAN AKTA KUASA MENJUAL
DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK**

TESIS



OLEH :

MOH. ANDRIAWAN

NPM: 22202022008

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2024**

**PENYALAHGUNAAN AKTA KUASA MENJUAL
DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK
ABSTRAK**

Moh.Andriawan¹⁾

Rahmatul Hidayati²⁾

Sunardi³⁾

Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Melalui perantara seseorang dapat diwakili oleh orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Adapun pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank, merupakan salah satu tugas dari bank, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pemberian kuasa jual yang mengikuti suatu perjanjian kredit, perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian kredit ini adalah, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur atau bank berdasarkan akta kuasa menjual yang telah diberikan kepadanya dan akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan kreditnya dapat dikatakan hal ini merupakan bertentangan dengan UU yang mengatur mengenai Hak Tanggungan Nomor 4 (UUHT) Tahun 1996.

Metode yang di pakai dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Normatif. Hasil Analisa penelitian ini adalah bentuk penyalahgunaan akta kuasa menjual oleh bank jika terjadi kredit macet adalah akta kuasa menjual tersebut tidak dapat memuat suatu perbuatan hukum lain dengan kata lain diikat dengan perjanjian kredit, hal ini hanya dapat dibuat dalam bentuk kuasa umum.

Akta Kuasa Menjual yang diikat bersamaan dengan suatu Akta Perjanjian Kredit tersebut dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian, karena kreditur dapat semena-mena menjual obyek kreditur tanpa melalui proses pelelangan di muka umum. Sedangkan Akibat Hukum atas penyalahgunaan akta kuasa menjual oleh bank jika terjadi kredit macet adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatutan. karena suatu perjanjian diperlukan posisi dari pihak-pihak yang sama.

Bahwa akibat dari perjanjian tersebut membawa hasil yang tidak sama bagi para pihak adalah masalah lain yang menimbulkan penyimpangan baik secara pidana atau perdata karena akta-akta tersebut dibuat dihadapan Notaris. pemberian akta kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan perjanjian kredit dilakukan atas dasar keinginan kreditur tanpa ada kesepakatan dari pihak debitur yang juga sebagai alat untuk mengeksekusi obyek dengan penjualan dibawah tangan tanpa melalui proses lelang, akan tetapi akta kuasa menjual tersebut dapat berlaku jika berdiri sendiri dalam artian bahwa tidak ada dalam bentuk perjanjian pengikatan lainnya yaitu jual beli.

Kata Kunci : Penyalahgunaan, Kuasa Menjual, Perjanjian Kredit

- 1.Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang**
- 2.Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang**
- 3.Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang**

MISUSE OF POWER OF ATTORNEY TO SELL IN A CREDIT AGREEMENT BY THE BANK

ABSTRACT

Moh.Andriawan¹⁾

Rahmatul Hidayati²⁾

Sunardi³⁾

The granting of power in Indonesian positive law is regulated in Book III Chapter XVI starting from Article 1792 to Article 1819 of the Civil Code. The granting of power today is very necessary, given the dynamics and mobility of community members that continue to develop. Through intermediaries one can be represented by another person in performing a legal act.

As for the provision of credit or financing by banks, it is one of the duties of banks, as stipulated in Article 1 number 11 of Law Number 10 of 1998 concerning Banking. The granting of a power of sale that follows a credit agreement, needs further juridical study, considering the legal construction in this credit agreement is, if the debtor defaults, then the creditor or bank based on the deed of power to sell that has been given to him and will sell the object of the guarantee to take credit repayment can be said to be contrary to the Law regulating Dependent Rights Number 4 (UUHT) of 1996.

The method used in this study is Normative Law research. The result of this research analysis is the form of misuse of the power of attorney deed by the bank in the event of bad debt, the power of attorney to sell cannot contain another legal act in other words bound by a credit agreement, this can only be made in the form of a general power of attorney.

The Power of Attorney to Sell Deed is bound together with a Deed of Credit Agreement with the principle of freedom of contract in the agreement, because creditors can arbitrarily sell creditor objects without going through the auction process in public. Meanwhile, the legal consequences of misuse of the power of attorney deed by the bank in the event of bad credit are contrary to laws and regulations, decency, and propriety. Because an agreement requires the position of the same parties.

That the result of the agreement brings unequal results for the parties is another matter that gives rise to deviations either criminally or civilly because the deeds are made before a Notary. The granting of the deed of power to sell related to the credit agreement is carried out on the basis of the wishes of the creditor without any agreement from the debtor which is also a means of executing objects with sales under hand without going through the auction process, but the deed of power to sell can be valid if it stands alone in the sense that there is no other form of binding agreement, namely sale and purchase.

Keywords : Abuse, Power to Sell, Credit Agreement

1.Master Student of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

2.Lecturer of Master of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

3.Lecturer of Master of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat merupakan kumpulan dari individu-individu yang senantiasa dalam kehidupannya saling melakukan interaksi satu sama lain mengingat manusia merupakan makhluk sosial. Dalam hubungan yang tercipta diantara anggota masyarakat tersebut dapat berupa hubungan hukum.

Perkembangan masyarakat yang penuh dinamika akan melahirkan berbagai bentuk perbuatan hukum, yang terkadang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut subyek hukum tidak dapat melakukannya secara langsung. Dalam kondisi ini kemudian muncul lembaga perwakilan atau kuasa.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.¹ Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam artian bahwa kewajiban untuk melaksanakan

¹ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, Hal. 68.

prestasi hanya terdapat pada salah satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.²

Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 KUH Perdata :

“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang meneirmannya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”

sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdata yaitu :

“Jika si kuasa meninggal, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan sementara itu mengambil tindak-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa; atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”

Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum.

Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada ditempat, kesibukan dan kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam bidang hukum, melalui perantara dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa menjual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-

² *Ibid Hal 69*

hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitur kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta Perjanjian Kredit, masih dilakukan di dalam praktek. Tindakan hukum semacam ini menurut

Herlien Budiono menyatakan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum³

Pemberian kredit antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴

Pasal 1338 KUHPerdara ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isi dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Sehingga Perjanjian mempunyai

³ *Ibid* Hal 75

⁴ Sri Soesilowati, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005, Hal. 134

kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan.⁵ Artinya, perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Bagi kalangan bisnis, perjanjian ini sering dibuat sebagai pedoman atau pegangan di dalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa bila terjadi perselisihan di kemudian hari.

Perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan yang telah diatur didalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hal ini otoritas Perbankan harus menjadi mengikuti amanat kewajiban tersebut dan bertujuan untuk mengantisipasi apabila debitur tidak mampu melunasi hutang-hutangnya (kredit macet) atau wanprestasi sehingga bank selaku kreditur memiliki jaminan terhadap aset kredit yang telah diberikannya kepada debitur. Kredit macet atau disebut wanprestasi adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi biasanya dapat saja terjadi dalam berbagai hal dalam

⁵ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hal. 11.

⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hal 180.

perjanjian, termasuk wanprestasi dalam hal pembiayaan, artinya tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati, Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya, sehubungan karena hal ini kreditur biasanya berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya (pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian kredit) akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan kreditnya. Dalam konteks ini kuasa yang diberikan seperti kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa.

Pemberian surat kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kesurat-kuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan. Makna kata “untuk atas namanya”, berarti bahwa yang diberi surat kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi surat kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi surat kuasa dalam batas-batas surat kuasa yang diberikan.⁷

Apabila karyawan bank yang telah ditunjuk sebagai penjual tersebut telah menemukan pembeli yang berminat terhadap objek jaminan tersebut maka antara pihak penjual dan pihak pembeli akan langsung melakukan transaksi jual beli objek jaminan tersebut, berdasarkan akta kuasa menjual yang telah ditanda tangani debitur pada saat bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit.

⁷ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1992, Hal.3

Hasil penjualan objek jaminan tersebut akan diambil oleh bank selaku kreditur dalam upaya melakukan pelunasan terhadap piutangnya kepada selaku bank pemberi kredit. Apabila terhadap sisa dana dari hasil penjualan objek jaminan secara di bawah tangan tersebut maka pihak bank akan melakukan konsinyasi (penitipan) sisa dana tersebut kepada pengadilan tempat dimana objek jaminan tersebut berada, untuk kemudian oleh pengadilan akan diumumkan penitipan dana tersebut agar diambil oleh debitur.

Jadi dapat dikatakan bahwa Akta Kuasa Menjual jaminan sebagai dasar eksekusi serta akibat hukum pemberian Akta Kuasa Menjual oleh debitur yang pembuatannya dilakukan bersamaan dengan Perjanjian Kredit. Dapat dikatakan Pertama, pembuatan Akta Kuasa Menjual jaminan harus dibuat bersama-sama pada saat perjanjian kredit ditandatangani, karena didasarkan pada pengalaman pihak bank, bahwa apabila dibuat dikemudian hari saat kredit bermasalah, akan mengalami kesulitan. Kedua, Akta Kuasa Menjual jaminan hanya harus dibuat di bawah tangan dan dipergunakan sebagai pelengkap dokumen oleh pihak bank. Keberadaan Akta Kuasa Menjual atas jaminan debitur menjadi tidak efektif karena pada dasarnya eksekusi jaminan yang dijalankan oleh pihak Perbankan tetap melalui penjualan di muka umum (lelang), meskipun pihak bank menguasai Akta Kuasa Menjual agunan. Ketiga, Pembuatan Akta Kuasa Menjual jaminan yang harus dibuat bersama-sama pada saat perjanjian kredit ditandatangani ditinjau dari sisi yuridis melanggar ketentuan tentang syarat syahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, pada poin (3) dan (4) mengenai hal tertentu dan sebab yang halal. Ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara poin (3)

dan (4) tersebut merupakan syarat obyektif, bila tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum.

Pemberian Akta Kuasa Menjual yang mengikuti suatu dengan Akta Perjanjian Kredit, menurut penulis perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian kredit oleh bank ini adalah ada atau tidaknya wanprestasi dari sisi debitur dan rentan penyalahgunaan oleh pihak perbankan.

Berdasarkan penjelasan diatas dengan melihat realitas yang terjadi maka penulis akan melakukan penulisan tesis dengan judul : “PENYALAHGUNAAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH PIHAK BANK”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, serta menghindari terjadinya kekaburan di dalam pembahasan dari pokok-pokok permasalahan, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet ?
2. Akibat hukum atas penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai

berikut :

1. Untuk meneliti dan menganalisis penyelesaian masalah akibat penggunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank yang wajib dibuat Notaris oleh Perbankan saat proses pembuatan akta perjanjian kredit
2. Untuk mengetahui dan meneliti akibat hukum apa yang akan diterima oleh para pihak termasuk Notaris, apabila suatu Akta Kuasa Menjual tersebut terjadi tindak penyalahgunaan oleh pihak bank

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang bisa diambil dari penelitian ini adalah:

1. Bagi penulis, manfaat penelitian ini untuk menambah khazanah keilmuan sebagai wujud kontribusi yang penulis berikan kepada perkembangan ilmu pengetahuan.
2. Bagi masyarakat, agar lebih mengetahui langkah yang seharusnya dilakukan jika terjadi masalah seperti ini dalam lingkungan bermasyarakat dan agar tidak terjadi masalah mengenai Perjanjian Kredit yang diikat bersamaan dengan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara *online*, penelitian yang berkaitan dengan judul tesis tersebut diatas, akan dirinci lebih lanjut dalam tabel berikut ini :

Tabel 1.1 Penelitian Zul Vical Mokoginta

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama	Zul Vical Mokoginta	Moh. Andriawan	---	---

Peneliti dan Lembaga	Universitas Brawijaya	Universitas Islam Malang		
Judul	Keabsahan Jual Beli Objek Hak Tanggungan oleh Kreditur Berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Debitur yang dibuat Pada Saat Pengikatan Kredit	Penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Kredit Oleh Bank	Peneliti 1 dan 2 Judul	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Keabsahan Jual Beli Objek Hak Jaminan Hak Tanggungan oleh Kreditur ? 2. Apa Akibat Hukum dari Penjualan Objek Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dari Debitur Kepada Kreditur yang dibuat Pada Saat Pengikatan Kredit ? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana bentuk penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet? 2. Akibat hukum atas penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet? 	Penelitian 1: dan 2 berbeda dalam hal rumusan masalah	Sama sama penelitian normatif
Kesimpulan	1. Penjualan objek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang dilakukan pada saat kredit lancar menyebabkan penjualan objek jaminan hak tanggungan tersebut menjadi tidak sah dikarenakan tidak terpenuhinya persyaratan untuk dapat melakukan	1. Dalam hal diantara para pihak telah terjadi suatu perbuatan hukum yaitu hutang yang juga ditandatangani suatu akta kuasa menjual bertentangan dengan Pasal 20 ayat(2) tentang Hak Tanggungan atas tanah karena kreditur		

	<p>penjualan atas objek jaminan hak tanggungan sebagai dasar dari surat kuasa menjual sebagai perjanjian bersyarat</p> <p>2. Akibat Hukum Jual beli objek jaminan hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang dibuat pada saat pengikatan kredit mengakibatkan pembuatan hukum tersebut batal demi hukum. akibat hukum batal demi hukum tersebut memberikan dampak pembuatan hukum yang dilakukan dianggap tidak pernah ada atau dikembalikan seperti semula</p>	<p>memaksa penjual obyek tanpa melalui proses lelang</p> <p>2. Akibat apa yang timbulkan terhadap pembuatan Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat dihadapan Notaris dan dipergunakan oleh kreditur untuk menjual obyek tersebut karena perjumpaan hutangnya, maka Notaris diharuskan menolak karena tidak sesuai dengan instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan terlalu beresiko apakah debitur tersebut wanprestasi atau tidaknya, obyek tersebut dapat dijual kapanpun oleh kreditur dan Notaris dapat</p>		
--	--	---	--	--

		digugat dikemudian hari		
--	--	-------------------------------	--	--

Tabel 1.2 Penelitian Gemi Sugiyarti, S.H

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Gemi Sugiyarti, S.H Universitas Diponegoro Semarang	Moh. Andriawan Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan	Penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Kredit Oleh Bank	Peneliti 1 dan 2 Judul	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimana Pelaksanaan kuasa menjual yang terkait Dengan perjanjian utang piutang dalam praktek ? 2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian utang piutang ?	1. Bagaimana bentuk penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet? 2. Akibat hukum atas penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet?	Penelitian 1: dan 2 berbeda dalam hal rumusan masalah	Peneliti 1 Empiris Peneliti 2 Normatif
Kesimpulan	1. pihak kreditur meminta debitur memberikan suatu kuasa jual, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur akan menjual tanah milik debitur	1. Dalam hal diantara para pihak telah terjadi suatu perbuatan hukum yaitu hutang yang juga ditandatangani		

	<p>berdasarkan kuasa jual tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Maka Notaris akan menolak untuk membuat suatu kuasa menjual.</p> <p>2.Perlindungan Hukum yang diberikan apabila akta kuasa menjual tersebut dibuat dalam suatu akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna. Selain hal tersebut Pasal 1800-1806 KUHPerdata yang mengatur kewajiban penerima kuasa merupakan suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang - undang kepada pemberi kuasa</p>	<p>ya suatu akta kuasa menjual bertentangan dengan Pasal 20 ayat(2) tentang Hak Tanggungan atas tanah karena kreditur memaksa penjual obyek tanpa melalui proses lelang.</p> <p>2.Akibat apa yang timbulkan terhadap pembuatan Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat dihadapan Notaris dan dipergunakan oleh kreditur untuk menjual obyek tersebut karena perjumpaan hutangnya, maka Notaris diharuskan menolak karena tidak sesuai dengan instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan terlalu beresiko apakah debitur tersebut</p>		
--	--	--	--	--

		wanprestasi atau tidaknya, obyek tersebut dapat dijual kapanpun oleh kreditur dan Notaris dapat digugat dikemudian hari		
--	--	---	--	--

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum disebut juga dengan istilah *principle of legal security* dan *rechtszekerheid*. Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum juga diartikan dengan jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa semuanya akan diperlakukan oleh negara/penguasa berdasarkan pengaturan hukum, yang tidak dengan sewenang-wenang.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual

mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁸

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto:⁹ kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
- e) Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan;

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh

⁸ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hal. 385.

⁹ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, Hal, 55

dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁰ Adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang tidak akan tahu apa yang akan di perbuat, tidak mengetahui perbuatan benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.

Kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat di lihat dengan dibuatnya Penyalahgunaan suatu akta kuasa menjual yang ditandatangani bersamaan dengan akta perjanjian kredit oleh bank yang mana sertipikat tersebut tidak dibebani oleh Hak Tanggungan yang menyalahi prosedur dan rentan penyalahgunaan hak dan kekuasaan.

Perbuatan penyalahgunaan penggunaan suatu hak tidak hanya dilarang oleh undang-undang, melainkan juga bertentangan dengan kepatutan atau kewajaran, demikian juga mengenai akibat, yang timbul dari perbuatan tersebut yaitu kerugian bagi kedua belah pihak dan merugikan bagi Notaris.

Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat

¹⁰Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal. 23.

akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan sebagai alat bukti yang kuat. Seorang ahli yang tidak memihak dan penyuluhan hukum yang tidak ada cacatnya (onreukbaar/unimpeachable), yang tutup mulut dalam membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari hari mendatang. Hal ini berbeda dengan peran dari seorang advokat, di mana profesi advokat lebih menekankan pada pembelaan hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, sedangkan profesi Notaris harus berperan untuk mencegah sedini mungkin kesulitan yang terjadi di masa akan datang.¹¹

Apabila dikaitkan dengan penelitian ini maka teori kepastian hukum atas akta kuasa menjual yang ditandatangani bersamaan dengan akta perjanjian kredit, akan digunakan sebagai analisis hubungan hal penyalahgunaan tersebut yaitu antara debitur dan kreditur ditinjau dari sisi hukum melanggar ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, pada poin (3) dan (4) mengenai hal tertentu dan sebab yang halal. Ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara poin (3) dan (4) tersebut merupakan syarat obyektif.

Pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya,

¹¹ Tan Thong Kie. *Buku 1 Studi Notariat – Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Ichiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, Hal. 102.

bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama yaitu kreditur untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun karena apabila sertipikat tersebut dikemudian hari akan dibebani Hak Tanggungan maka yang didahulukan adalah Hak Tanggungan tersebut karena telah meliputi *droid de preferences* karena apabila tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut yang telah dibuat batal demi hukum.

b. Teori Kewenangan

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa, wewenang (*bevoegdhe id*) dinyatakan dalam konsep hukum publik, berkaitan dengan kekuasaan hukum atau diartikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtmacht*).¹² Meskipun demikian kekuasaan mempunyai dua aspek yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek pada hukum semata yang artinya kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, serta dapat bersumber dari luar konstitusi (*inkonstitusional*), misalnya melalui perang atau kudeta, sedangkan kewenangan itu sendiri jelas bersumber dari konstitusi.

Menurut Prajudi Admosudirjo, kewenangan adalah suatu yang

¹² Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, tanpa tahun, Hal. 20

disebut dengan kekuasaan formal, yaitu kekuasaan yang bersumber dari undang – undang atau kekuasaan legislative juga bersumber dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Notaris dalam melakukan tugasnya mendapatkan wewenang secara atributif berdasarkan kewenangan yang di muat dalam Pasal 15 UUJN perubahan. Teori kewenangan dipergunakan dalam penelitian ini untuk dapat membahas tentang kewenangan Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta kuasa menjual maupun akta-akta yang lain dan ditinjau dari prespektif penemuan hukum sebagai perlindungan hukum dari penyalahgunaan oleh bank sebagai sebab akibat dari perjanjian kredit yang macet atau wanprestasi. Dalam hal ini wewenang diartikan sebagai suatu kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan dan hubungan hukum yang diberikan oleh undang undang.

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang di terjemahkan sebagai suatu usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang kongkrit yang disebut dengan Operational Definition.

Kerangka berfikir pada tesis ini berawal dari akta kuasa menjual yang ditandatangani bersamaan dengan perjanjian kredit, karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Walaupun didasari dengan kebebasan berkontrak perjanjian tersebut tetap mempunyai batasan yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Akta Kuasa Menjual merupakan akta Otentik yang hanya dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan Notaris. Awalnya jabatan Notaris hakikatnya ialah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti Otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti Otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara, maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.¹³ mendasarkan pada nilai moral dan nilai etika Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembangannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.¹⁴

Notaris mengemban sebagai pejabat umum yang mendapat amanat dari berbagai tugas dan kewenangan negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan. Keberadaan Notaris terdapat dalam Kitab Undang-

¹³ G.H.S Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris (Notary Reglement)*. Erlangga, Jakarta, 1999, Hal. 41.

¹⁴ Herlien Budiono. *Notaris dan Kode Etiknya*. Upgrading dan Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 2007, Hal. 3

Undang Hukum Perdata, terutama dalam Buku Keempat tentang Pembuktian dan Kadaluwarsa, kemudian mengenai alat bukti yang utama dalam hukum perdata adalah bukti tertulis, sedangkan alat bukti yang paling kuat adalah berbentuk akta otentik.

Bank pada dasarnya merupakan salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan untuk memberikan pembiayaan, pinjaman dan jasa keuangan lain. Dalam konteks ini bank melaksanakan fungsi melayani kebutuhan pembiayaan dan melancarkan sistem pembayaran bagi sektor perekonomian. Setiap aktivitas perbankan harus memenuhi asas ketaatan perbankan, yaitu segala kegiatan perbankan yang diatur secara yuridis dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Kehadiran bank sebagai penyedia jasa keuangan tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat untuk mengajukan pinjaman atau pembiayaan kepada bank. Hal ini menunjukkan bahwa upaya seseorang untuk memenuhi kebutuhan dana atau finansial dapat ditempuh dengan melakukan pinjaman atau pembiayaan kepada bank dengan cara kredit.

Perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan telah diatur sebagaimana didalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan hal ini harus diamanatkan oleh pihak Perbankan yang bertujuan untuk mengantisipasi apabila debitur tidak mampu melunasi hutang-hutangnya (kredit macet) atau wanprestasi sehingga bank selaku kreditur memiliki jaminan terhadap aset kredit yang telah diberikannya kepada debitur.

Kaitannya dalam perjanjian kredit maka harus diperhatikan ketentuan yang berkaitan terhadap objek yang dijadikan jaminan tersebut sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Pembuatan Akta Kuasa Menjual jaminan yang harus dibuat bersama-sama pada saat perjanjian kredit ditandatangani ditinjau dari sisi yuridis melanggar ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, pada poin (3) dan (4) mengenai hal tertentu dan sebab yang halal. Ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara poin (3) dan (4) tersebut merupakan syarat obyektif, bila tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan demi hukum karena berdasarkan UUHT mewajibkan eksekusi lelang dan bukan menggunakan dasar kuasa untuk menjual sebagai bagian dari eksekusi jaminan atas kredit macet dengan pihak bank.

Untuk mempermudah alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variable pada kerangka pemikiran memiliki fungsi-fungsi masing masing dalam menciptakan hukum. Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai domain yang diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikannya dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis

ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Teori & Konseptual dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai uraian mengenai Pengertian Penyalahgunaan, Pengertian Jual Beli Tanah, Pengertian Perjanjian Kredit, Pengertian Akta Kuasa dan Pengertian Bank dijelaskan masing-masing.

BAB III METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Jenis Bahan Hukum, Sumber Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Teknik Analisis Bahan Hukum

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bentuk penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet dan Akibat hukum atas penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dikemukakan kesimpulan yang disajikan secara ringkas dari seluruh hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis serta memuat saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari Penulis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika terjadi kredit macet adalah diantara para pihak telah terjadi karena suatu perbuatan hukum yaitu hutang dan untuk menjamin pelunasan kredit tersebut pihak kreditur meminta debitur memberikan suatu Akta Kuasa Menjual, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur akan menjual tanah milik debitur berdasarkan kuasa jual tersebut untuk mengambil pelunasan kreditnya walaupun ada atau tidaknya wanprestasi di dalam perjanjian kredit tersebut, maka dalam hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan UUHT dan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Selain bertentangan dengan keduanya, suatu Akta Kuasa Menjual yang diikat bersamaan dengan suatu Akta Perjanjian Kredit tersebut juga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian, karena kreditur dapat semena-mena menjual obyek kreditur tanpa melalui proses pelelangan di muka umum.
2. Akibat hukum atas penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual oleh Bank jika

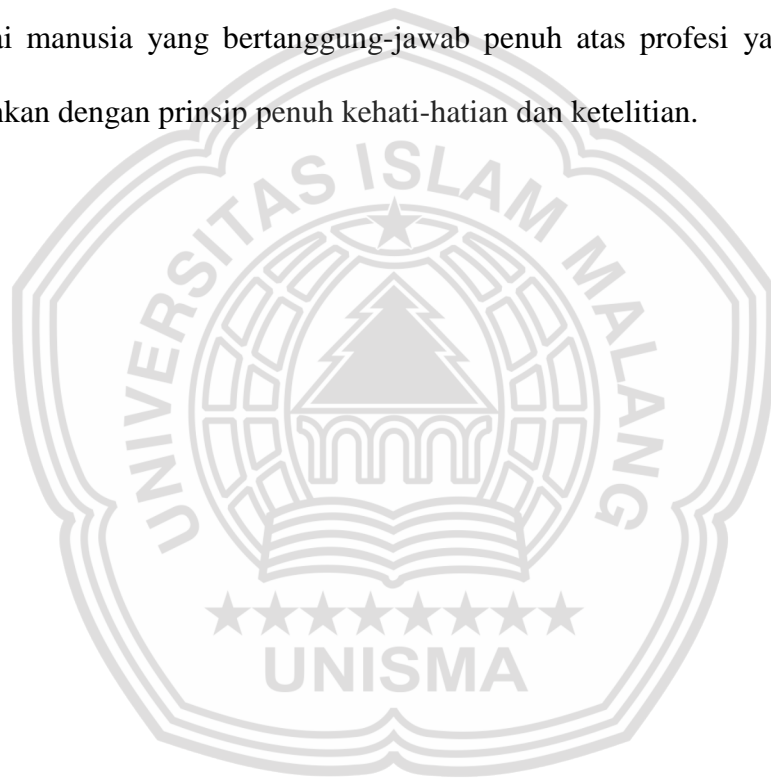
terjadi kredit macet karena akta tersebut bersifat Otentik dan merupakan alat bukti yang sempurna, maka prosedur pemberian akta kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan perkreditan dilakukan atas dasar keinginan kreditur dan tanpa ada kesepakatan dari pihak debitur yang juga sebagai alat untuk mengeksekusi obyek dengan penjualan dibawah tangan dan tanpa bentuk pengikatan dan pembebanan lain seperti hak tanggungan dapat dikatakan batal demi hukum karena rentan dengan hal penyalahgunaan. Dapat dikatakan demikian karena apabila debitur wanprestasi maka telah ada lembaga Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dibawah naungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang dalam hal ini dapat mewakili proses lelang apabila debitur tidak sanggup membayar kreditnya. Sehingga dalam hal ini akibat hukum dapat dihindari dari ada atau tidaknya wanprestasi debitur selaku pemohon kredit dan apabila sampai terjadinya penyalahgunaan kuasa sewenang-wenang oleh pihak perbankan, maka bank yang diwakili oleh pejabat dapat dituntut secara pidana maupun perdata dan merugikan pihak Notaris dalam kewenangannya membuat akta-akta tersebut, karena Notaris dalam menjalankan suatu jabatannya berpegangan pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris, karena hal tersebut Notaris dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris tersebut menjabat. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan

kerugian bagi para pihak termasuk Notaris yang telah membuat akta tersebut dan Bank menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya yaitu antara debitur dan kreditur. Akan tetapi akta kuasa menjual tersebut dapat berlaku jika berdiri sendiri dalam artian bahwa tidak ada dalam bentuk pengikatan lainnya dan pembebanan lain seperti perjanjian kredit.

B. Saran

1. Sebaiknya suatu Akta Kuasa Menjual tidak perlu dipergunakan, karena juga selain tidak berguna juga menambah beban biaya terhadap debitur yang pada saat melaksanakan pengikatan Perjanjian Kredit, karena biasanya biaya pembuatan Akta Kuasa Menjual dihadapan Notaris ditanggung oleh debitur, oleh karena keberadaan kuasa untuk menjual tersebut tidak efektif dan sia-sia saja bahkan dapat merugikan pihak debitur, maka sebagai pengganti maupun alternatifnya yaitu adalah suatu Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang keberadaannya dapat tidak dibebankan dengan suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena akta tersebut dapat berlaku sampai dengan jangka waktu Perjanjian Kredit antara debitur dan kreditur berakhir dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat sewaktu-waktu ditingkatkan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi dikemudian hari.
2. Notaris juga sebaiknya dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus

selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh para penghadap dan berpegang pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika serta tidak memihak salah satu klien, dalam bekerja tidak hanya semata-mata memikirkan karena materi atau uang semata, namun harus lebih mementingkan harkat dan martabat sebagai manusia yang bertanggung-jawab penuh atas profesi yang telah dijalankan dengan prinsip penuh kehati-hatian dan ketelitian.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agnes M. Toar, 1987. *Kursus Hukum Perikatan, Perbuatan Melanggar Hukum*, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad. 1992, *Hukum Perikatan*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- , 2013. *Hukum Pengangkutan Niaga*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Amiruddin, Zainal Asikin, 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Adolf Dapu, 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bahan Kuliah Pada Fakultas Hukum Universitas Kadiri, Kediri, 2014, Hal 41
- Ahmadi Miru. 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Perkasa. Jakarta.
- Bambang Waluyo, 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Djambatan, Jakarta.
- Cst. Kansil, Christine, S.T.Kansil, Engelien R. Palandeng dan Godlieb N Mamahit.2000, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Djaja S. Meliala, 1992. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1989. *Hukum Perjajian Indonesia*. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- Darda Syahrizal, S.H, 2011. *Kasus - Kasus Hukum Perdata di Indonesia*. Cet. I Pustaka Grahatama. Yogyakarta.
- Deddy Ismatullah, 2018. *Hukum Administrasi Negara*, Pustaka Setia, Bandung.
- Evi Ariyani, 2013. *Hukum Perjanjian*. Ombak. Yogyakarta

- G.H.S Lumban Tobing, 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notary Reglement)*. Erlangga. Jakarta.
- Guse Prayudi, 2007. *Seluk Beluk Perjanjian*. Pustaka Pena. Yogyakarta.
- Hasan Wargakusumah. 1995, *Hukum Agraria 1 : Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Hasibuan, Melayu SP. 2005, *Dasar-dasar Perbankan*. PT. Bumi Aksara. Jakarta
- Herlien Budiono. 2006, *Perwakilan Kuasa dan Pemberian Kuasa*. Majalah ke IV Renvoi.
- , 2007. *Notaris dan Kode Etiknya*. Upgrading dan Refreshing Course Nasional, Ikatan Notaris Indonesia. Medan.
- I Ketut Oka Setiawan, 2016. *Hukum Perikatan*. PT. Sinar Grafika. Jakarta.
- John Salindeho, 1987. *Masalah Tanah dan Pembangunan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Johannes Ibrahim, 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Mandar Maju. Bandung.
- J.Satrio, S.H., 2007. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Cetakan Ke V, Citra Aditya Bhakti. Bandung.
- Komar Andasmita, 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia. Bandung.
- Kasmir, S.E., 2000. *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- , 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1981. *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangan di Indonesia*. Dimuat dalam Beberapa Guru Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum. Alumni. Bandung.
- , 1981. *Pembentukan Hukum Nasional dan Masalahnya*. Alumni. Bandung.
- , 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni. Bandung.
- , 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung.

- , 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya. Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Maria S.W. Sumarjono. 2007, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Halaman 3 Indonesia (1), Pasal 4 Ayat (1)
- Munir Fuady, 2013. *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta.
- Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Unram Press, Universitas Mataram.
- Philipus M. Hadjon, -, *Tentang Wewenang*, Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
- Priyo Handoko, 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre Online for Society Studies Digital Library, Jember.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta.
- R. Wiryo, Prododikoro. 1987, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Cet. VII. Sumur. Bandung.
- R. Setiawan. 1979, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung
- R. Subekti. 1963, *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa. Jakarta.
- , 1985, *Metode Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- R.D. Soepomo, 1982. *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Cet. II. Djambatan Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004. *Kitab Undang - undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Riduan Syaharani, 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Rosa Agustina, 2012. *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan. Jakarta
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.
- , 1999. *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta

- Sanusi Bintang dan Dahlan, 2000. *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutarno, 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Alfabeta. Bandung.
- Suratman dan Philips Dillah, 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Alfabeta. Bandung
- Sri Soesilowati, 2005. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Gitama Jaya Jakarta, Jakarta.
- Salim H.S. 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Buku Kesatu. Rajawali Press. Jakarta.
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Edisi Kedua. Jakarta.
- Sahat HMT Sinaga, 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Pustaka Sutra. Bandung.
- Salim H.S, 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Sudikno, 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta.
- Tan Thong Kie. 2000. *Buku I Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Ichiar Baru Van Hoeve. Jakarta
- Teguh Pudjo Mulyono.2006, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*. BPFE, Yogyakarta.
- Urip Santoso. 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Yuslim, 2014, *Kewenangan Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Kabupaten/Kota Menurut Undang-Undang Dasar 1945*, Ringkasan Disertasi, Universitas Andalas, Padang.
- Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitaan Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan.

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan.

Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59 Nomor 59, Pasal 38 Ayat (1).

JURNAL

Mohammad Eddo Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru.* JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober 2016, Hal 12

INTERNET

Notaris Bhakti Simamora, S.S., S.H., M.Kn. **Akta Kuasa Menjual Tanah / Bangunan**, diambil dari Notaris BHAKTI SIMAMORA S.S., S.H., M.Kn.: Akta Kuasa Menjual Tanah/Bangunan (notaris-bhakti-simamora.blogspot.com) diakses pada 21 Desember 2022 Pukul 15.00

<https://sarjanaekonomi.co.id/jenis-jenis-kredit/>

<https://dspace.uin.ac.id/bitstream/handle/123456789/2020/05.2%20bab%20.pdf?sequence=13>