

**PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL
OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI SUDUT ASAS KESEIMBANGAN**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

**Nama : Fernando
Nim : 02022682125024**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2023**

TESIS

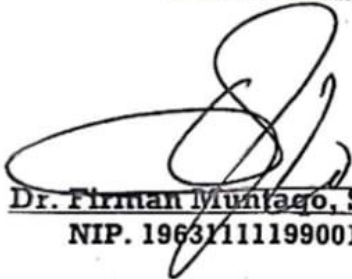
**PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL
OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI SUDUT ASAS KESEIMBANGAN**

Nama: Fernando

NIM : 02022682125024

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Sabtu, 13 Mei 2023**

Pembimbing I



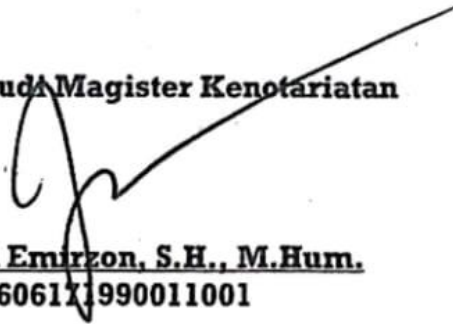
Dr. Firman Munjago, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Pembimbing II



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606111990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Fernando
NIM	:	02022682125024
Alamat	:	Jl. Dempo Luar Nomor 922 Kelurahan 17 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, 30125, Kota Palembang
Asal Instansi	:	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian karya sendiri dan mendapatkan arahan dari pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 15 Mei 2023

Penulis,

Fernando

NIM. 02022682125024



**PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL
OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI SUDUT ASAS KESEIMBANGAN**

Diajukan Oleh:

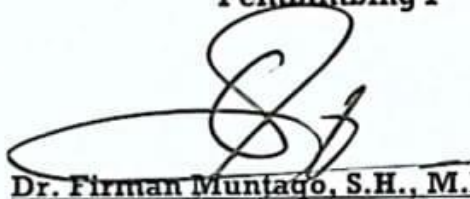
Nama : Fernando

Nim : 02022682125024

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.

NIP. 196311111990011001

Pembimbing II

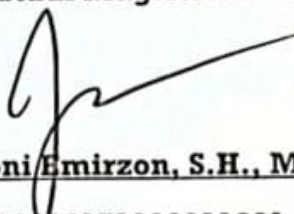


H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.

**Tesis ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk
Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL
OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI SUDUT ASAS KESEIMBANGAN**

Disusun Oleh:

Nama : Fernando

Nim : 02022682125024

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan

Lulus Pada Hari Sabtu, 13 Mei 2023

Tim Penguji :

1. Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum



2. Sekretaris : H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H (



3. Anggota : 1. Dr. Febrian, S.H., M.S



2. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H



UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur kepada Sang Hyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah serta cinta kasihnya kepada penulis, yang akhirnya dapat memperoleh karma baik bagi penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul “Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan”. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam proses menyusun dan menyelesaikan skripsi ini, tentunya tidak lepas dari berbagai bantuan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Keluargaku tercinta, Ayah Herman Tanto, Ibu Emi, serta kedua kakak saya yang selalu menjadi pendukung utama saya dalam memberikan semangat, motivasi, dan cinta yang tiada henti sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Sekaligus Tim Penguji;
4. Bapak Dr. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M.,

selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu, mencurahkan pikiran, membimbing dan mendukung penyusunan Tesis ini;
9. Bapak H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H. Dosen Pembimbing II yang juga telah meluangkan waktu dan pikiran untuk mengajarkan, memberi arahan, petunjuk serta dukungan kepada saya selama penyusunan Tesis ini;
10. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Tim Penguji penulis yang telah banyak memberikan konsultasi akademik, ilmu, baik di dalam maupun diluar kelas;
11. Semua Bapak/Ibu Dosen yang telah membagikan ilmu selama proses belajar mengajar di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
12. Notaris/PPAT H. K. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H. Selaku Dosen dan Narasumber yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi penyusunan Tesis ini;
13. Notaris/PPAT Bramada Dharmawangsa, S.H., M.Kn. yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi penyusunan Tesis ini;

14. Notaris David, S.H., M.Kn. yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi penyusunan Tesis ini;
15. Notaris/PPAT Isnie Agustina Mahardika, S.H., M.Kn. yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi penyusunan Tesis ini;
16. Seluruh staf akademik Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selama ini telah membantu penulis dalam persiapan Tesis ini;
17. Sahabatku, Alvin Yehuda Wijaya, Kevin Johan, Laura Fevriyellen Tatiana, Ricky Chandra Wijaya, Ayu Natalia Manalu sekaligus teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih telah memberikan dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini;
18. Kakak Tingkat, Almi Qodarrahman yang dengan senang hati memberiku informasi berharga dan berbagai dukungan untuk menyelesaikan dalam penulisan Tesis ini;
19. Yandik Pratama Selaku Legal Officer Bank Sumsel Babel Cabang Utama Kota Palembang yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi Tesis ini;
20. M Rezza Hikmatullah Selaku Legal Officer Bank BRI Kantor Cabang Utama Kota Palembang yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi Tesis ini;

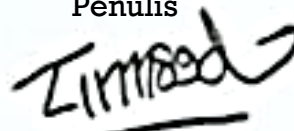
21. Fandy Astradinata Selaku Perwakilan Legal Officer Bank Maybank Kantor Cabang Utama Kota Palembang yang telah bersedia meluangkan waktunya agar penulis dapat melakukan riset wawancara guna melengkapi Tesis ini.

Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa dan dengan segala kerendahan hati penulis sadar bahwa penulisan dan penyusunan tesis ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan adanya masukan, saran maupun kritik membangun dari pembaca dan berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya. Aamiin.

Penulis mohon maaf, apabila terdapat kesalahan dalam penulisan nama dan gelar.

Palembang, 15 Mei 2023

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando', written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Fernando

PERSEMBAHAN

MOTTO:

-Mahatma Gandhi-

“Live as if you were to die tomorrow, Learn as if you were to live Forever”

“Hiduplah seakan-akan kamu akan mati besok, belajarlah seakan-akan kamu akan hidup selamanya”

**Tesis ini Kupersembahkan
Untuk :**

- **Papa dan Mama**
 - **Koko dan Cece**
 - **Teman-Teman**
 - **Almamaterku**
- Hukum Fakultas
Sriwijaya Universitas**

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis ingin memanjatkan puji syukur terhadap Sang Hyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah serta cinta kasihnya kepada penulis, yang akhirnya dapat memperoleh karma baik bagi penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul “PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI SUDUT ASAS KESEIMBANGAN”. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan Tesis, penulis tidak terlepas dari segala bantuan, doa, semangat, serta bimbingan dari banyak pihak. dalam hal ini dengan segala kerendahan hati dan tulus penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih banyak pihak terutama kepada Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., dan Bapak H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H., yang selama proses penulisan skripsi senantiasa memberikan arahan, bimbingan, serta dukungan kepada penulis

Penulis menyadari dalam karya tulis ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang dan segala kerendahan hati menerima

berbagai saran dan kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini.

Penulis juga berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis serta praktika; bagi para pembaca terutama kepada semua kalangan yang berada di fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Palembang, 15 Mei 2023

Penulis




Fernando

ABSTRAK

Notaris memiliki peran penting dalam proses pembuatan akta perjanjian kredit di sektor perbankan. Dengan adanya Pencantuman Klausula kuasa menjual objek hak tanggungan pembelian pada perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun pentingnya untuk dirumuskannya klausula “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” terutama bagi notaris yang memiliki kewajiban untuk seimbang atas akta otentik yang dibuatnya sehingga para pihak dapat memperoleh kedudukan yang seimbang. Dalam tulisan ini akan membahas mengenai Bagaimana Dasar Hukum, Kedudukan, Peran Notaris dan pengaturan Hukum dimasa yang akan datang terkait Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan, Penelitian ini sendiri dilakukan secara normatif. Hasil peneltiain tesis ini berbentuk Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar hukum dari Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun diselenggarakan atas pertimbangan prinsip kehati-hatian perbankan dan UUHT, Penjualan secara dibawah tangan yang diatur oleh UU ialah ditetapkan oleh pemilik angunan/debitur terkait dengan Pencantuman Klausula kuasa menjual objek hak tanggungan pembelian pada perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun harus memuat frasa “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”, Peran Notaris dalam memberikan Penyuluhan hukum dan kewajibannya untuk seimbang atas Akta Otentik yang dibuat, dibutuhkan pembaharuan hukum dan modernisasi dibagian pelelangan umum serta peran aktif dari pihak otoritas jasa keuangan dalam menerbitkan aturan yang sifat tegas dan imperatif. Diharapkan nantinya kepada pihak bank dapat memberikan pengaturan yang jelas dan lebih memberikan perlindungan hukum yang diwujudkan pada keseimbangan dalam perjanjian kredit, bagi pihak pemerintah hendaknya memberikan sosialisai penjelasan lebih jelas terkait dengan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun termasuk meningkatkan fungsi pengaturan dan pengawasan melalui Otoritas Jasa Keuangan dalam menerbitkan aturan yang sifatnya tegas dan imperatif sehingga dapat dipatuhi bagi pihak kreditur/perbankan.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Satuan Rumah Susun, Peran Notaris, Klausula Kuasa Menjual, Hak Tanggungan

Pembimbing I



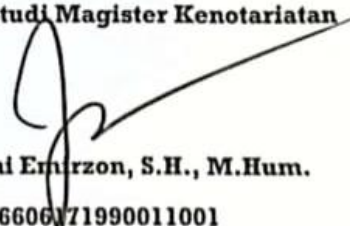
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Pembimbing II



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



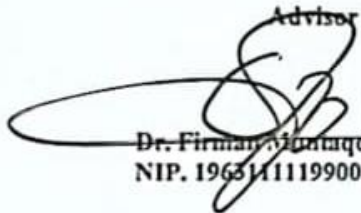
Prof. Dr. H. Joni Emerson, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

A notary plays an important role in the process of making credit agreement deeds in the banking sector. With the inclusion of an authority-to-sell clause regarding the collateral object, it is important to formulate a clause stating that "the highest possible price that benefits all parties will be obtained" in the purchase of *Satuan Rumah Susun* (a housing unit in a high-rise building) in a credit agreement, especially for notaries who have an obligation to ensure balance in the authentic deed made, so that all parties can obtain a fair position. This study discusses the legal basis, position, role of notaries, and legal regulations in the future related to the inclusion of an authority-to-sell clause regarding the collateral object in credit agreements for the purchase of *Satuan Rumah Susun* from the perspective of the principle of balance. This research was conducted in a normative manner. The results of this study show that the legal basis for the inclusion of the authority-to-sell clause regarding the collateral object in credit agreements for the purchase of *Satuan Rumah Susun* is based on the consideration of the principles of banking prudence and the Mortgage Law. Off-the-books sales regulated by law, which are determined by the collateral owner/debtor related to the inclusion of the authority-to-sell clause regarding the collateral object in the credit agreement for the purchase of *Satuan Rumah Susun*, must include the phrase "the highest possible price that benefits all parties will be obtained". The role of a notary is to provide legal counseling and ensure balance in the authentic deed made. Legal reform and modernization are needed in the field of public auction and active participation of the Financial Services Authority in issuing regulations that are firm and imperative is required. It is expected that banks can provide clear regulations and better legal protection that are reflected in the balance of credit agreements, and the government should provide socialization related to the inclusion of the authority-to-sell clause regarding the collateral object in credit agreements for the purchase of *Satuan Rumah Susun*, including improving regulatory and supervisory functions through the Financial Services Authority in issuing regulations that are firm and imperative so that they can be complied with by creditors/banks.

Keywords: *Credit Agreement, Satuan Rumah Susun (A Housing Unit in a High-Rise Building), Role of Notary, Clause of Authority to Sell, Mortgage Right*

Advisor I


Dr. Firman Murtanto, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Advisor II


UNIVERSITAS SRIVJAYA
UPT BAHASA

Head of Notary Masters Study Program,


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196609171990141001

Head of Technical Implementation Unit for Language
Sriwijaya University



Drs. Dhanjidi, MSLS
NIP. 196203021988031004

AW0323

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	ii
PERSETUJUAN TESIS	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xi
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	17
D. Manfaat Penelitian	18
E. Kerangka Teori	22
1. Grand Theory	22
2. Middle Range Theory	28
3. Applied Theory.....	33
F. Definisi Operational	39
G. Metode Penelitian	42
1. Jenis Penelitian	42
2. Pendekatan Penelitian.....	43
3. Sumber Bahan Hukum Penelitian.....	45
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian.....	48
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian	49

6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian	50
7. Penarikan Kesimpulan.....	51
BAB II RUMAH SUSUN, HAK TANGGUNGAN, PERJANJIAN KREDIT, PERJANJIAN KREDIT SATUAN RUMAH SUSUN, ASAS KESEIMBANGAN, KUASA MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN, DAN PERAN NOTARIS DALAM PENYUSUNAN PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN.	52
A. RUMAH SUSUN, HAK TANGGUNGAN, PERJANJIAN KREDIT, PERJANJIAN KREDIT SATUAN RUMAH SUSUN ..	52
1. Rumah Susun.....	52
2. Hak Tanggungan.....	60
3. Perjanjian Kredit.....	80
4. Perjanjian Kredit Satuan Rumah Susun.....	89
B. ASAS KESEIMBANGAN, KUASA MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN, DAN PERAN NOTARIS DALAM PENYUSUNAN PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN	90
1. Asas Keseimbangan.....	90
2. Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan.....	93
3. Peran Notaris Dalam Penyusunan Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun	97
BAB III DASAR HUKUM, KEDUDUKAN, PERAN NOTARIS DAN PENGATURAN HUKUM PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DIMASA YANG AKAN DATANG PADA PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI SUDUT ASAS KESEIMBANGAN ...	99
A. Dasar Hukum Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan	99
B. Kedudukan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan	127

C. Peran Notaris dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan	149
D. Pengaturan Hukum dimasa yang akan datang terkait Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan...	156
BAB IV PENUTUP	165
A. Kesimpulan	165
B. Rekomendasi	167
DAFTAR PUSTAKA	170
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehadiran Lembaga Perbankan dalam memenuhi pertumbuhan dan perkembangan perekonomian di Indonesia yang memenuhi selaras dengan tujuan dan fungsi dibentuknya lembaga perbankan yang secara filosofis kehadirannya berperan menjadi sebuah media pembangunan nasional.

Pengaturan terkait mengenai Tugas Lembaga Perbankan ialah menunjang atau mendukung terwujudnya pembangunan nasional. Secara yuridis, praktik perbankan diatur dalam hal ini Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.¹ (Selanjutnya disingkat UU Perbankan).

Perbankan mempunyai fungsi utama, sebagaimana diatur pada pasal 3 UU Perbankan Bahwa perbankan Indonesia mempunyai fungsi utama ialah sebagai Penghimpun dan Penyalur dana Masyarakat, fungsi ini lebih dikenal sebagai lembaga *Intermediasi*.

Selanjutnya, tujuan perbankan dijelaskan pada ketentuan Pasal 4 UU Perbankan, bahwa tujuan dari perbankan Indonesia ialah untuk

¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat Indonesia.²

Dengan demikian dengan diterbitkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, adalah produk hukum yang mampu merefleksikan dan juga menyesuaikan nilai-nilai Konstitusi Negara Republik Indonesia dalam hal ini Undang-Undang Dasar 1945 dan Ideologi Bangsa Indonesia yaitu Pancasila.³

Peran bank *agent of development* atau lebih dikenal sebagai agen pembangunan dengan peran sebagai pihak menyelenggarakan penyaluran kredit.

Perkreditan sangat mempengaruhi jumlah pertumbuhan ekonomi suatu negara secara keseluruhan, sebagaimana tertuang didalam Pasal 4 UU Perbankan⁴ yang menjelaskan bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.⁵

² Wira Franciska, *Kepastian Hukum Pemegang Hgb Di Atas Hpl Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Bandung: Alfabeta, 2016, hlm. 117.

³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁴ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Menjelaskan "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak".

⁵ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Dalam menjalankan kegiatan bisnis untuk peroleh pendapatannya, maka bank menawarkan berbagai produk yang sebagaimana dikenal masyarakat dan kegiatan bisnis perbankan dengan istilah kredit.

Kredit ialah penyaluran dana bank yang diperoleh melalui kegiatan menghimpun dana masyarakat, berupa tabungan masyarakat, deposito dan lain-lainnya, dan menyalurkannya pada nasabah.

Pada dasarnya mekanisme dan prinsip perbankan dalam penyaluran kredit, harus memenuhi perjanjian penyaluran atau pemberian kredit pada debitur, sebagaimana diatur pada Pasal 1 Angka 11 UU Perbankan.⁶

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁷

Menurut Subekti, secara Khusus tidak ada pengaturan yang mengatur Perjanjian Kredit pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847 Tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie* (Selanjutnya disingkat KUHPerdata). Namun, pelaksanaanya

⁶ Tengku Rahmah Ramadhani, Andri Brawijaya, and Imam Abdul Aziz, "Peran Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI) Dalam Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Di Bank Syariah," *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law* 4, no. 1 (2021): 14, <https://doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.8996>.

⁷ NUR ISLAMİYAH PUSPASARI et al., "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang," *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2020): 24–36, <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3371>.

perjanjian kredit dipersamakan dengan penggunaan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1754 sampai 1769 KUHPerduta.

Perbedaan antara Perjanjian Kredit dan Pinjam meminjam terkait unsur jangka waktu/angsuran, resiko⁸ terkait penjaminan dan balas jasa berupa bunga yang dikenakan pada kredit yang berjalan.⁹ Pada Dasarnya penyaluran dan pemberian kredit yang diselenggarakan pihak perbankan kepada debitur ialah didasarkan ketentuan dan hubungan hukum berupa perjanjian yang pengaturannya diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerduta) yaitu merujuk dan harus memenuhi prinsip buku III KUHPerduta yang wajib dipenuhi bagi para pihak baik pihak perbankan maupun pihak debitur sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1313, 1320, 1338 Ayat (1) KUHPerduta.

Salah Satu Aspek penting untuk dilaksanakan pada perbankan dalam melakukan usahanya ialah pelaksanaannya yang berasaskan demokrasi ekonomi dengan penekanan, pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur pada pasal 2 UU Perbankan.¹⁰

⁸ Robert M Kosanke, "PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999 TENTANG ARBITRAS" VI, no. 2 (2019): 84–93.

⁹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 1982, hlm. 3.

¹⁰ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Prinsip kehati-hatian yang diterapkan dalam bentuk penilaian yang dikenal dengan Prinsip *Five C* atau disebut juga 5c terdiri dari:

1) *Character*

Ialah dimana pihak perbankan melakukan penilaian terhadap Watak atau kepribadian dari calon debitur atau pemohon kredit dalam hal ini pihak perbankan hendak menilai terkait dengan nilai kejujuran, integritas dan kepribadian yang baik seputar debitur yang menunjang pihak bank untuk yakin dalam menyalurkan kredit pada debitur sebagai pertimbangan bahwa debitur tersebut memiliki kepribadian atau watak yang layak memperoleh kredit didalam penilain ini.

2) *Capital/Modal*

Ialah dimana pihak perbankan melakukan penilaian terhadap modal dimiliki debitur sehingga hal ini dapat menunjang kepercayaan dari pihak perbankan dalam menentukan bahwa debitur yang melakukan pengajuan kredit layak untuk disalurkan atau diberikan kredit berdasarkan penilaian modal yang dimiliki debitur tersebut.

3) *Capacity/Kemampuan*

Ialah dimana pihak perbankan akan berupaya melakukan penilaian dan mengalih informasi-informasi terkait dengan kemampuan dari debitur untuk dapat menlangsungkan kredit dengan lancar agar terhindar dari resiko gagal bayar dalam

penyaluran kredit yang hendak disalurkan dari pihak perbankan yang mana debitur tersebut mempunyai kemampuan yang layak untuk disalurkan kredit atau tidak.

4) *Collateral/Jaminan*

Dalam hal penilaian ini pihak bank melakukan penilaian terhadap objek yang menjadi jaminan dalam penyaluran kredit dimana jaminan ini akan difungsikan sebagai penyelesaian sengketa apabila kredit tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya dimana debitur dinilai tidak mampu menyelesaikan kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan dan disepakatinya dalam permohonan atau persetujuan kredit artinya telah terjadi gagal bayar maka akan dilakukan eksekusi terhadap objek yang dijaminan tersebut dalam penyaluran kredit oleh pihak perbankan yang mana penilaian kredit ini akan dilakukan oleh analisis kredit/*Appraiser* dalam menentukan nilai objek yang dijaminan dan penilaian ini juga akan menentukan besaran kredit yang akan disalurkan pada debitur.

5) *Condition Of Economi/Keadaan Ekonomi*

Ialah pihak perbankan berupaya mengalih informasi berupa Keadaan atau kondisi keuangan, pada pelaksanaannya pihak perbankan akan melakukan penilai secara intesif terhadap calon debitur yang mengajukan permohonan kredit pada pihak perbankan.

Penyelenggaraan prinsip 5c dilakukan sebagai bentuk perwujudan dari prinsip kehati-hatian pihak perbankan yang menjalankan peran dan fungsi utama sebagai lembaga intermediasi artinya dana yang disalurkan dalam bentuk kredit harus diberikan keamanan karena sumbernya dari masyarakat.

Dalam pelaksanaan penyaluran kredit perbankan, penempatan perjanjian kredit hanya bersifat perjanjian pokok ialah dengan dilangsungkannya perjanjian kredit maka menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuat dan menyepakati perjanjian kredit tersebut.

Kewajiban dari pihak debitur ialah menjalankan dan mengangsurkan kredit sampai dengan selesai sebagaimana jumlah angsuran/jangka waktu dan besaran yang telah ditentukan sedang Kewajiban dari Pihak Kreditur ialah menyalurkan atau memberikan sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian.

Akan tetapi kedudukan pada kreditur mempunyai resiko terhadap terjadinya gagal bayar dikemudian hari oleh debitur atau *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara¹¹.

¹¹ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Menjelaskan “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata bahwa Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.¹²

Dengan demikian dibutuhkan peran aktif dari pihak perbankan mengingat bahwa dana yang diselenggarakan dalam penyaluran kredit ialah dana dari nasabah maka pertanggungjawaban dari pihak perbankan dituntut untuk bersikap aktif dalam mengantisipasi kemungkinan gagal bayar dari debitur.

Dalam pelaksanaan penyaluran kredit dari perbankan akan disempurnakan kembali dengan perjanjian jaminan menginggat perjanjian kredit mempunyai kelemahan yang sifatnya *Relative* serta memposisikan kreditur sejajar dengan kreditur lain atau kreditur *Konkuren*.

Perjanjian kebendaan akan memberikan hak *Preferen* apabila debitur *wanprestasi* maka pihak kreditur utama atau *preferen* mempunyai hak untuk mendahului dalam hal mendapatkan pelunasan daripada kreditur *Konkuren*.

¹² *Ibid.*

Sedangkan pengikatan Hak Tanggungan ialah bersifat tambahan atau *accessoir* yang dapat terjadi apabila didahuluinya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Keberlakuan daripada keduanya sangat berkaitan satu sama lain yang jika perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok berakhir maka berakhir, berakhir pula perjanjian pengikatan Hak Tanggungan yang Sifatnya sebagai Perjanjian Tambahan atau *Accessoir*.

Dengan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Maka kepentingan dan Kepastian Hukum dari Kreditur lebih terjamin dan terhindari dari gagal bayar atau *Wanprestasi* dengan demikian tujuannya ialah untuk melindungi dana yang disalurkan dalam bentuk kredit apabila sewaktu-waktu terjadinya gagal bayar dikemudian hari atau kredit tidak berjalan sebagaimana telah diperjanjikan oleh pihak debitur.

Mengingat Jaminan merupakan Aspek yang harus diperhatikan dalam penyaluran dan pelaksanaan pemberian kredit atas dasar pertimbangan keyakinan atas kesanggupan serta kemampuan dari debitur dalam hal melunasi hutangnya sesuai dengan jumlah dan besaran angsuran yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Kedudukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Dan Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 2043, (Selanjutnya disingkat UUPA)¹³ sebagai muara terhadap pengaturan lingkup agraria atau pertanahan Indonesia secara tegas menjelaskan bahwa macam-macam hak atas tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan yang prinsipnya hak yang harus didaftarkan hak tersebut dan hak yang dapat dipindah tangankan.¹⁴

Kemudian dijelaskan kembali secara tegas pada ketentuan Pasal 4 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, (Selanjutnya disingkat UUHT), bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan serta hak pakai atas tanah negara yang juga harus didaftarkan dan dapat dipindah tangankan secara prinsip atau asas *publitas* hak tanggungan diatur dalam ketentuan pasal 13 UUHT.

Selanjutnya Pengaturan lainnya yang berkaitan dengan penjaminan yang berkaitan dengan kepemilikan Satuan Rumah Susun Sebagaimana yang diatur dalam pengaturan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Dan Tambahan Lembaran Negara

¹³ Kadek Mery Herawati, Fakultas Hukum, and Universitas Mahendradatta, "Dalam Tatanan Hukum Pertanahan" 15, no. 2 (2021): 45–58.

¹⁴ Prof. Boedi Harsono, 2007. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta. Djambatan. Hlm 23.

Republik Indonesia Nomor 5252, (Selanjutnya disingkat UURUSUN) yang dijelaskan dalam Pasal 47 Ayat (5) bahwa SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.¹⁵ Dengan demikian pengaturan tersebut memberikan lingkup Kepemilikan Satuan Rumah Susun untuk dapat dijamin pada Hak Tanggungan.¹⁶

Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1 Angka (1)¹⁷ J.o 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491, (Selanjutnya disingkat UUJN).¹⁸

Secara Filosofis Yuridis peran dan Kewenangan Jabatan Notaris Jabatan umum ialah berkaitan dengan pembuatan semua perjanjian yang telah diatur dalam Undang-Undang atau Undang-Undang Tidak Mengatur terkait dengan Kewenangan dalam pembuatan Akta Otentik

¹⁵ Pasal 47 Ayat (5) bahwa SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan, Menjelaskan "SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan."

¹⁶ Purbandari, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit," *Lex Jurnalica* 10, no. 3 (2013): 189–203, <http://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/366>.

¹⁷ Dewi Rachmayani and Agus Suwandono, "Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 1, no. 1 (2017): 73, <https://doi.org/10.24198/acta.v1i1.67>.

¹⁸ Beatrix Hutasoit et al., "E-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 4 No 2 Tahun 2021) EKSISTENSI NOTARIS SEBAGAI MEDIATOR SENGKETA KENOTARIATAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG (STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI KOTA SINGARAJA) Progra" 4, no. 2 (2021): 405–15.

tersebut, Dalam Hal Ini Notaris Tidak mempunyai Kewenangan untuk Membuat Akta Jaminan Hak Tanggungan Untuk Tanah-Tanah yang Terdaftar.¹⁹, Oleh karena itu Jabatan Notaris diartikan sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta otentik, dengan demikian hal ini secara terang menjelaskan bahwa notaris mempunyai peran dan kewenangannya dalam hal pembuatan akta otentik.

Selanjutnya terkait pengertian dari akta otentik sendiri secara garis besar diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara ialah akta otentik merupakan akta yang mengenai bentuknya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan dikeluarkan pejabat berwenang yang diberikan kewenangan oleh undang-undang.²⁰

Pada Praktik Pelaksanaannya penyaluran kredit dimana mengharuskan untuk disepakatinya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok atau awal yang memuat klausula kuasa menjual terhadap objek hak tanggungan yang dibuat Notaris dan diwajibkan untuk disepakati dengan ditandatanganinya oleh pihak debitur.

Secara prinsip perbankan harus dilakukan untuk menyelenggarakan sistem perbankan yang baik dan berkeadilan bagi pihak debitur maupun kreditur/perbankan dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum dalam menunjang pelaksanaan

¹⁹ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

²⁰ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pembangunan ekonomi yang berkesejahteraan yang berasaskan demokrasi ekonomi diantara para pihak (Pasal 2 J.o Pasal 4 Undang-Undang Perbankan).²¹

Tugas dan peran notaris yang juga telah diatur dalam pasal 15 Ayat (2) UUJN yang menjelaskan bahwa notaris mempunyai kewajiban dalam hal memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak dalam hal membuat kesepakatan/perjanjian agar dapat mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum diantara para pihak dalam hal ini pihak debitur dan kreditur (pihak bank).

Sebagaimana telah diatur dalam UUJN Peranan Notaris dalam hal membuat Akta Otentik, Notaris Dilarang Memihak atau mementingkan kepentingan salah satu pihak artinya Notaris juga dilarang untuk memihak diantara salah satu pihak. Dalam hal menjalankan jabatannya harus bersesuaian dengan prinsip asas keseimbangan notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 16 Ayat (1) UUJN.²²

Selain dari itu apabila mengkajinya dengan pemahaman dan pengaturanya dalam Undang-Undang Nomor Hak Tanggungan Sendiri tidak mengatur mengenai Eksekusi pada Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUHT tidak menjelaskan dan mengatur terkait

²¹ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

²² Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

dengan adanya alternatif penyelesaian sengketa yang dapat digunakan dalam hal ini kuasa menjual dalam proses Hak Tanggungan.²³

Akan tetapi Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.²⁴ Dengan demikian dapat dipahami bahwa dalam perumusan ketentuan ini dimungkinkan dilakukan penjualan diluar pelalangan umum yaitu dilakukan penjualan di bawah tangan dengan pertimbangan bahwa penjualan yang dilakukan “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Adapun yang menjadi permasalahannya yaitu apakah pengaturan secara hukum diperkenankan dalam mencantumkan Klausula kuasa menjual objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit dan apakah praktik pencantuman klausula kuasa menjual objek hak tanggungan tersebut tidak bertentangan dengan asas keseimbangan dalam pembuatan kontrak, dalam hal ini yang menjadi salah satu kewajiban dari Notaris dalam menjalankan jabatan dan tugasnya, Terutama dalam

²³ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²⁴ Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun.

Sebagai Contoh Kasus yang berkaitan dengan masalah dalam pemberian kredit yang termuat dalam akta kredit yang juga didalamnya Mencantumkan Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana telah diputuskan, Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 49/PDT/2020/PT/KDI Terkait dengan Perjanjian Kredit yang memuat Klausula Kuasa Menjual Terhadap Objek Hak Tanggungan.²⁵

Dengan adanya Prinsip Asas Keseimbangan dalam pembuatan Akta dapat mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan yang lebih terjamin baik bagi debitur maupun kreditur sehingga keadilan antara kedua belah pihak baik debitur dan kreditur (Perbankan) dapat memperoleh kedudukan yang seimbang dalam penyaluran kredit.

Sebagai contoh terkait dengan fakta yang menjadi persoalan Hukum yang akan dibahas lebih lanjut dalam penulisan tesis ini, maka penulis melampirkan contoh Akta Perjanjian Kredit Yang memuat Klausula Kuasa Menjual Terhadap Objek Hak Tanggungan yang dimuat dalam Bagian Lampiran Lembar 15 dan Pada Halaman 186 yang dimasukkan Dalam Penulisan Tesis Ini. Yang mana klausula kuasa menjual tersebut diatur dalam pada pasal 16 point b pada Akta Perjanjian Kredit

²⁵ Rosa Lianda Islami, Dahlan Dahlan, and Suhaimi Suhaimi, "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2021): 838, <https://doi.org/10.24843/jmhu.2020.v09.i04.p12>.

Mengenai Eksekusi Jaminan yang berisikan bahwa Bank Berhak Melaksanakan Penjualan Terhadap Angunan Berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh Debitur.²⁶

Maka dari itu untuk membahas lebih lanjut terkait permasalahan dalam penulisan diatas maka penulis berupaya melakukan penelitian dalam bentuk tesis yang berjudul **“Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang diatas maka Rumusan masalah dalam penelitian ini ialah:

1. Bagaimana Dasar Hukum Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan?
2. Bagaimana Kedudukan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan?
3. Bagaimana Peran Notaris dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit

²⁶ Contoh Akta Perjanjian Kredit Yang Memuat Klausula Kuasa Menjual tersebut diatur dalam pada pasal 16 point b pada Akta Perjanjian Kredit Mengenai Eksekusi Jaminan yang berisikan bahwa Bank “Berhak Melaksanakan Penjualan Terhadap Angunan Berdasarkan Kuasa Menjual Yang dibuat dan ditandatangani oleh Debitur”.

Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan?

4. Bagaimana Pengaturan Hukum dimasa yang akan datang terkait Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjabaran dari rumusan Masalah pada penelitian ini maka dengan diselenggarakannya penelitian ini diharapkan mampu memperoleh tujuan yang sesuai dengan rumusan masalah pada penelitian ini:

1. Untuk Menjelaskan dan Menganalisis Dasar Hukum Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.
2. Untuk Menjelaskan dan Menganalisis Kedudukan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.
3. Untuk Menjelaskan dan Menganalisis Peran Notaris dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan

Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

4. Untuk Menjelaskan dan Menganalisis Pengaturan Hukum dimasa yang akan datang terkait Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dengan diselenggarakannya penelitian ini ialah:

1. Secara Teoritis

Hasil pembahasan penelitian ini diharapkan dapat menambahkan pemahaman ilmu pengetahuan hukum secara hukum, dalam ini khususnya mengenai bidang hukum yang berkaitan dengan judul penelitian ini yaitu Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

2. Secara Praktis

Secara Praktis, dengan diselenggarakannya penelitian ini maka diharapkan dapat memberikan pemahaman, masukan

dan dapat menjadi sumber informasi atau acuan untuk pihak-pihak yang terlibat didalamnya yaitu:

a) Debitur

Sebagai acuan atau pemahaman untuk debitur yang akan melaksanakan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang mana pentingnya memperhatikan keseimbangannya kedudukannya dalam penyelenggaraan kredit yang diwujudkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang Memuat Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan. agar debitur dapat memahami mekanisme kedudukan yang seimbang didalam penyaluran kredit yang mensyaratkan adanya diselenggarakan pengikatan perjanjian kredit yang seimbang serta manfaat dan akibat hukum berkaitan dengan kepastian dan perlindungan hukum yang timbul dalam mewujudkan keseimbangan antara Debitur dan pihak Kreditur (Perbankan) Dalam Akta Perjanjian Kredit Oleh Notaris.

b) Kreditur/Pihak Perbankan

Sebagai landasan atau acuan dalam memahami kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kredit/pihak perbankan dalam menjalankan fungsi utama sebagai lembaga intermediasi dan agent pembangunan dalam penyaluran kredit terhadap

masyarakat/debitur dalam hal ini terkait kredit yang diselenggarakan yang diwujudkan dengan pembuatan Akta Perjanjian Kredit yang menjamin keseimbangan kedudukan antara pihak kreditur (Perbankan) terhadap Debitur yang mana diharapkan dalam memahami Akibat yang timbul dalam Penyelenggaraan Kredit yang diselenggarakan dengan mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Kredit yang memuat Klausula Kuasa Menjual ialah tidak memberikan jaminan dan Kepastian Hukum yang berkaitan dengan Keseimbangan Para Pihak Dalam Penyaluran kredit yang berkaitan dengan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

c) Notaris

Sebagai landasan atau acuan dalam dalam memperoleh pemahaman terkait dengan peran Notaris yang kedudukannya diberikan Undang-Undang sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam hal proses dan mekanisme dalam pembuatan Akta Otentik khususnya dalam mengeluarkan Produk Hukum berupa Akta Perjanjian Kredit yang perannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang merupakan Kewenangan seorang notaris dalam

penyelenggaraan penyaluran kredit dimana Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dapat mampu memenuhi kebutuhan didalam masyarakat dalam hal ini debitur maupun kreditur/pihak perbankan yang mana Notaris dapat memenuhi ketersediaan permintaan atau kebutuhan Jasa Hukum yang bersesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. dimana Akta Perjanjian Kredit tersebut dapat memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum yang ditimbulkan akibat keotentikan Akta yang dibuat dihadapan Notaris dalam hal ini yang berkaitan dengan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan. Sehingga Notaris dapat memenuhi kebutuhan akan ketersediaan Akta Otentik yang dibutuhkan masyarakat sesuai dengan ketentuan dan pengaturan yang diatur secara tegas berdasarkan Undang-Undang Sehingga Notaris dapat memberikan Jaminan berupa Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Produk Hukum yang dikeluarkannya yang berkaitan dengan penyaluran Kredit dalam hal ini berkaitan dengan Memberikan Keseimbangan bagi para pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit, Sehingga Notaris Dapat Mewujudkan Keseimbangan dalam

Mengeluarkan Produk Hukum Berupa Akta Perjanjian Kredit agar keseimbangannya dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang mengeluarkan akta otentik dapat menjamin dan mewujudkan Kepastian juga Perlindungan Hukum Sehingga Tujuan Hukum ialah Nilai Keadilan dapat dipenuhi diantara para pihak yaitu antara Pihak Debitur dan Kreditur (Perbankan).

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan Kerangka Teoritis *Grand Theory* yang menggunakan Teori Keadilan dan Teori Kepastian Hukum.

a. Teori Keadilan

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan Kerangka Teoritis *Grand Theory* yang menggunakan Teori Keadilan dan Kepastian Hukum

Keadilan yang mana diperoleh dari pendapat Hans Kelsen yang dijelaskan pada bukunya yang berjudul *General Theory Of Law and State*, dimana ia berpendapat bahwa hukum diartikan sebagai sebuah tatanan sosial yang baru memperoleh rasa adil

jika dalam pengaturan terkait perbuatan yang dilakukan manusia dengan menggunakan langkah yang menimbulkan rasa puas pada akhirnya juga menimbulkan rasa Bahagia pada hukum itu sendiri. Hans Kelsen yang memiliki pandangan atau aliran positifisme yang mana suatu nilai suatu keadilan atas individu diperoleh berdasarkan aturan yang telah diatur menurut hukum dan merefleksikan nilai umum dalam masyarakat, akan tetapi harus memuat konsistensi dalam upaya memperoleh rasa adil dan Bahagia yang ditunjuk dan diberikan kepada setiap individu didalam suatu masyarakat yang diatur oleh hukum yang berlaku.²⁷

Secara perinci kemudian Hans Kelsen menyatakan apa yang dimaksud dengan keadilan adalah pertimbangan suatu nilai yang dilakukan dengan sifat yang *subjektif*. Meskipun didalam sebuah tatanan yang telah adil kemudian menganggap bahwa sebuah tatanan tidak diartikan rasa Bahagia bagi individu didalamnya, akan tetapi rasa Bahagia yang sepenuhnya diartikan dialam mayoritas didalam individu atau masyarakat. dalam hal ini dengan dipenuhinya akan kebutuhan yang, kemudian ditindaklanjuti pada penguasa yang juga sebagai pembuat hukum dalam memenuhi kebutuhan setiap mayoritas individu

²⁷ Hans Kelsen,, 2011, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, hlm. 7.

yang seharusnya dipenuhi, yaitu diantaranya semacam kebutuhan akan sandang, papan dan pangan yang mana akan menjadi tugas dan kewenangan dari penguasa dalam menentukan kebutuhan mana yang harus didahului atau diutamakan dalam pemenuhannya jika itu bertabrakan satu dengan yang lain. permasalahan ini tentunya akan dijawab berdasarkan pengetahuan yang rasional dimana dalam menentukannya dalam pertimbangan terhadap nilai dipengaruhi berdasarkan aspek atau faktor secara emosional yang mana pastinya akan bersifat secara *subjektif* dalam mengambil setiap keputusan dan tindakan dalam memperoleh rasa adil atau keadilan ini. Dalam aliran positivisme yang dianut Kelsen oleh karena itu juga ia berpendapat bahwa suatu keadilan yang bersifat mutlak adalah adil yang diwujudkan dari alam yang mana lahir berdasar hakikatnya suatu benda ataupun hakikatnya seorang manusia, dengan cara berpikir berdasarkan manusia atau berdasarkan kehendak tuhan. Dengan demikian pendapat dan pemikiran itu ditetapkan sebagai doktrin yang dinamakan dengan hukum alam. Yang mana dalam doktrin hukum alam berpandangan yang mana ada sebuah pola yang serasi didalam hubungan antara manusia yang tidak sama dengan hukum positif, dan yang dianggap paling tinggi dan sepuh adil dari karena hakikatnya yang berasal pada alam, serta berdasarkan pikiran manusia atau kehendak tuhan. Cara berpikir terkait konsep

keadilan sebagaimana yang dijelaskan pada aliran positifisme dari Hans Kelsen yang juga mengakui pula terhadap kebenaran yang berasal dari hukum alam. Dengan demikian menghasilkan pemikiran konsep keadilan yang akan memunculkan dualisme antara hukum alam dan hukum positif yang saling bersingungan dan mempengaruhi satu sama yang lainnya.²⁸

Kemudian adanya aspek atau konsep keadilan yang setidaknya terdapat 2 yang dijelaskan oleh Hans kelsen, dimana yang pertama ia menjelaskan terkait konsep keadilan dan *legalitas* yang mana dalam mewujudkannya membutuhkan pengaturan yang ditetapkan berdasarkan peraturan dalam suatu tananan sosial atau masyarakat sehingga dapat terwujudnya keadilan dan legalitas didalamnya, secara tegas Hans Kelsen memberikan pengertian terhadap keadilan yang mana ia mengartikannya sebagai suatu legalitas yaitu suatu peraturan yang bersifat umum adalah setidaknya peraturan yang memberikan rasa adil sehingga pada saat dilaksanakan akan menjadi legalitas atau hukum yang sebenarnya. Namun apabila sebuah peraturan yang bersifat umum tersebut menimbulkan ketidakadilan maka pada saat dilaksanakan pada sebuah kasus dan tidak dilaksanakan dengan kasus lainnya yang sama. Pada perwujudan hukum nasional bangsa Indonesia tersendiri

²⁸ *Ibid*, hlm. 8.

menganut konsep keadilan dan legalitas yang sudah diselenggarakan dan diterapkan yang mana memberikan pengertian bahwa suatu peraturan hukum nasional akan menjadi landasan atau payung hukum atau disebut *law umbrella* dan memiliki kaitannya dengan pembentukan peraturan hukum Indonesia yang bersifat nasional yang lain dan memiliki tingkat yang sederajat atau sama yang mana peraturan hukum ini mempunyai kemampuan untuk mengikat atau berkaitan satu sama lainnya bagi materi atau isi ketentuan yang dimuatkan dalam peraturan hukum dimaksud. Lalu yang kedua, terkait konsep tentang keadilan dan perdamaian yang mana keadilan diwujudkan pada cita-cita *irasional* artinya keadilan diperoleh dengan pengetahuan yang dapat saja berupa suatu kepentingan didalamnya yang kemudian akan memunculkan suatu permasalahan atau konflik yang berkaitan dengan kepentingan itu sendiri. Dengan demikian penyelesaian atas permasalahan atau konflik yang berkaitan dengan kepentingan dimaksud diperoleh pada saat sebuah tatanan yang telah memperoleh kepuasan dalam diantara salah satu kepentingan yang mana melepaskan kepentingan satu atau lebih dari kepentingan yang lain diperoleh dengan hasil perbincangan kepada sebuah hal

yang berkaitan dengan perdamaian bagi seluruh kepentingan didalamnya.²⁹

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah sebuah perwujudan yang timbulkan terhadap perlindungan yang bersifat yustisiabel atau tunduk pada ketentuan hukum terhadap tindakan yang dinilai sewenang-wenang yang juga berarti bahwa Ketika seseorang akan mendapatkan suatu yang diinginkan dan diharapkan atas keadaan atau kejadian yang telah terjadi. Keinginan yang dari masyarakat dengan memperoleh kepastian atas hukum agar dapat dilaksanakan dan diterapkan sebagaimana mestinya tidaklah lain tujuannya supaya segala hukum dapat berjalan sebagaimana yang dicita-citakan agar mencapainya ketertiban atau keteraturan pada kehidupan dalam bermasyarakat dan bernegara. Dengan demikian hukum memperoleh tugas dalam mengupayakan terwujudkan kepastian hukum yang pada akhirnya akan menciptakan suatu ketertiban dan keteraturan dalam kehidupan masyarakat dan negara. Adapun beberapa pengertian dalam teori Kepastian Hukum diantaranya yakni:³⁰

- a. Terdapat keamanan yang diwujudkan dalam hukum atas jaminan kepastian hukum terhadap individu dalam

²⁹ *Ibid.*, hlm. 8.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Kencana Predana Media Group, hlm. 158.

kewenangan ekstra pemerintah dengan demikian dengan adanya pengaturan demikian yang bersifat umum sehingga individu atau masyarakat dapat memahami terkait tindakan yang menjadi kewenangan dari negara terhadap individu atau masyarakat yang dapat dilakukan.

- b. Terdapat aturan yang mengatur dan bersifat umum yang akan menimbulkan pengertian dan pemahaman pada individual atau masyarakat terkait perbuatan atau tindakan yang dapat atau tidak diboleh untuk dilakukan.

2. Middle Range Theory

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan Kerangka Teoritis *Middle Range Theory* yang menggunakan Teori Kehati-hatian Dalam Penyaluran Kredit dan Teori Kewenangan.

a. Teori Kehati-hatian Dalam Penyaluran Kredit

Teori Kehati-hatian Dalam Penyaluran Kredit dikenal dengan istilah Prinsip kehati-hatian atau disebut juga *prudential principle*, diambil dari kata dalam Bahasa Inggris "*Prudent*" yang mana dalam Teori Kehati-hatian dalam Penyaluran Kredit merupakan instrument yang penting dengan mengutamakan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Jadi *prudential* merupakan konsep yang memiliki unsur sikap, prinsip, standar kebijakan dan teknik manajemen risiko bank yang sedemikian rupa sehingga dapat menghindari akibat

sekecil apapun yang dapat membahayakan atau merugikan *stakeholders* terutama para *depositor* dan nasabah.³¹

Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan.³²

Prinsip kehati-hatian adalah satu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan, sebagai berikut. Pasal 2 UU Perbankan berbunyi: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 29 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 berbunyi: “Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas,

³¹ Diah Pradhani Perwirasari and Zulfika Ikrardini, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Ditinjau Dari Sisi Hukum Perikatan (Studi Kasus Pada PT . Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk . Cabang Padalarang),” *Jurnal Dialektika Hukum* 2, no. 2 (2020): 148–72.

³² *Ibid.*

rentabilitas, solvabilitas berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Adapun kriteria-kriteria tertentu yang harus dipenuhi debitur. Kriteria kriteria itu ada lima, yang disebut dengan lima analisis kredit (*The Five C's Of Credit Analysis*). Kelima kriteria itu adalah sebagai berikut:

a. Character/Watak

Watak debitur yang dinilai adalah kepribadian, moral dan kejujuran dalam mengajukan permohonan kredit, karena debitur yang berwatak buruk tidak dapat dipercaya, padahal syarat pemberian kredit yang utama adalah kepercayaan.

b. Capacity/Kemampuan

Kemampuan yang dinilai adalah kemampuan debitur dalam mengembalikan, memimpin dan menguasai bidang usahanya serta kemampuannya melihat prospek masa depan sehingga usaha permohonan yang dibiayai dengan kredit itu berjalan baik dan menguntungkan.

c. Capital/Modal

Sebelum mengajukan permohonan kredit kepada bank, pemohon diwajibkan telah memiliki modal sendiri dan bukan bergantung sepenuhnya kepada kredit bank. Di sini

kredit dari bank hanya bersifat melengkapi dan bukan pokok.

d. Condition Of Economi/Keadaan Ekonomi

Kondisi ekonomi di sini adalah kondisi ekonomi pemohon untuk mengetahui apakah dengan kondisi ekonominya yang sekarang pemohon memiliki kesanggupan untuk mengembalikan pinjamannya.

e. Collateral/Jaminan

Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dikaitkan sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari jika penerima kredit tidak melunasi hutangnya.³³

b. Teori Kewenangan

Literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).

³³ *Ibid.*

Pengertian kewenangan itu sendiri berbeda dengan wewenang, dimana kewenangan (*authority, gezag*), kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu dari kewenangan, dapat disebut pula lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Unsur-unsur yang tercantum dalam teori kewenangan itu sendiri yaitu adanya kekuasaan, adanya organ pemerintah, dan sifat hubungan hukumnya, dapat dijelaskan sifat hubungan hukum adalah suatu hubungan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu sendiri timbulnya hak dan kewajiban.

Teori yang terakhir adalah teori Kewenangan, Dalam wewenang terdapat 3 (tiga) komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Komponen *konformitas* mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum

(semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Cara memperoleh kewenangan ada 3 (tiga) yaitu :

1. Atribusi Merupakan pemberian sebuah wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undang atau aturan hukum.¹¹
2. Mandat Merupakan pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah.
3. Delegasi merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum yang berlaku.¹²

Berdasarkan Penjelasan Dari teori diatas bahwa kewenangan notaris merupakan kewenangan atribusi Melalui teori kewenangan atribusi ini notaris memperoleh sumber kewenangan dari Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Berdasarkan UUJN, Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang membuat akta dalam ruang lingkup keperdataan.

3. Applied Theory

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan Kerangka Teoritis *Applied Theory* yang menggunakan Teori Penegakan Hukum.

Teori Penegakan Hukum

Berdasarkan Konsep, inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.³⁴ Konsepsi yang mempunyai dasar filosofis tersebut, memerlukan penjelasan lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkret.

Manusia di dalam pergaulan hidup, pada dasarnya mempunyai pandangan-pandangan tertentu mengenai apa yang baik dan apa yang buruk. Pandangan-pandangan tersebut senantiasa terwujud didalam pasangan-pasangan tertentu, misalnya, ada pasangan nilai ketertiban dengan nilai ketentraman, pasangan nilai kepentingan umum dengan nilai kepentingan pribadi, pasangan nilai kelestarian dengan nilai inovatisme, dan seterusnya. Di dalam penegakan hukum, pasangan nilai-nilai tersebut perlu diserasikan, misalnya perlu penyerasian antara nilai ketertiban dengan nilai ketentraman, sebab nilai ketertiban bertitik olak pada keterikatan, sedangkan nilai ketentraman titik tolaknya adalah kebebasan. Di dalam kehidupannya, maka manusia memerlukan keterkaitan maupun kebebasan di dalam wujud yang serasi.

³⁴ Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Ed. 1 Cet. 15, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm 7.

Pasangan nilai-nilai yang telah diserasikan tersebut, memerlukan penjabaran secara konkret lagi, oleh karena nilai-nilai lazimnya bersifat *abstrak*. Penjabaran secara lebih konkret terjadi di dalam bentuk kaidah-kaidah, dalam hal ini kaidah-kaidah hukum, yang mungkin berisikan suruhan, larangan atau kebolehan. Di dalam bidang hukum tata negara Indonesia, misalnya terdapat kaidah-kaidah tersebut yang berisikan suruhan atau perintah untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu, atau tidak melakukannya. Di dalam kebanyakan kaidah hukum pidana tercantum larangan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, sedangkan di dalam bidang hukum perdata ada kaidah-kaidah yang berisikan kebolehan-kebolehan.

Kaidah-kaidah tersebut kemudian menjadi pedoman atau patokan bagi perilaku atau sikap tindak yang dianggap pantas, atau yang seharusnya. Perilaku atau sikap tindak tersebut bertujuan untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian. Demikianlah konkretisasi daripada penegakan hukum secara konsepsional.

Pada dasarnya hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum,

dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan.³⁵ Penegakan hukum adalah suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide (keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan) tersebut menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide tersebut merupakan hakekat dari penegakan hukum.³⁶

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan keadilan (*Gerechtigkeit*). Pertama, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* (Pencari Keadilan) terhadap tindakan sewenang wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.³⁷

Kedua, masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 160.

³⁶ Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Ctk. Pertama, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 12.

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 160.

masyarakat.³⁸ Ketiga, dalam pelaksanaan atau penegakan hukum harus adil. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Sebaliknya keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.³⁹ Dalam menegakkan hukum harus ada kompromi antara ketiga unsur tersebut. Ketiga unsur itu harus mendapat perhatian secara *proporsional* seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara *proporsional* seimbang antara ketiga unsur tersebut.⁴⁰ Penegakan hukum sebagai suatu proses, pada hakekatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatur oleh kaidah hukum, akan tetapi mempunyai unsur penilaian pribadi,⁴¹ dengan demikian pada hakekatnya diskresi berada di antara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).

Atas dasar uraian tersebut dapatlah dikatakan, bahwa gangguan terhadap penegakan hukum mungkin terjadi, apabila ada ketidakserasian antara “tritunggal” nilai, kaidah dan pola perilaku.⁴² Gangguan tersebut terjadi apabila terjadi ketidakserasian antara nilai-nilai yang berpasangan, yang menjelma di dalam kaidah kaidah

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Wayne LaFavre, *The Decision To Take a Suspect Into Custody*, dikutip dari Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* Ed. 1 Cet. 15, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm 7.

⁴² Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm 7.

yang bersimpang siur, dan pola perilaku tidak terarah yang mengganggu kedamaian pergaulan hidup, oleh karena itu dapatlah dikatakan, bahwa penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan perundang-undangan, walaupun di dalam kenyataan di Indonesia kecenderungannya adalah demikian, sehingga pengertian *law enforcement* begitu populer. Selain itu, ada kecenderungan yang kuat untuk mengartikan penegakan hukum sebagai pelaksanaan keputusan-keputusan hakim.⁴³ Perlu dicatat, bahwa pendapat-pendapat yang agak sempit tersebut mempunyai kelemahan-kelemahan, apabila pelaksanaan perundang-undangan atau keputusan-keputusan hakim tersebut malahan mengganggu kedamaian di dalam pergaulan hidup.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas dapatlah ditarik suatu kesimpulan, bahwa masalah pokok penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁴ 1. Faktor hukumnya sendiri, yakni pada undang-undang. 2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum. 3. Faktor sarana atau fasilitas yang

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*, hlm 8.

mendukung penegakan hukum. 4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. 5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolok ukur daripada *efektivitas* penegakan hukum.

F. Definisi Operational

Berdasarkan penjabaran diatas terkait dengan definisi operational dalam penelitian ini yang dapat digunakan sebagai dasar acuan dalam penelitian ini yang dapat menghindari terjadinya perbedaan atau kesalahan dalam penafsiran pemahaman dalam penulisan ini, Adapun yang dijelaskan antara lain:

1. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta *autentik* dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁴⁵

2. Kuasa Menjual

⁴⁵ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kuasa Menjual adalah kuasa menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak untuk atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.⁴⁶

3. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap *kreditor-kreditor* lain.⁴⁷

4. Perjanjian Kredit

perjanjian kredit adalah perjanjian yang sifat pokok ialah dengan dilangsungkannya perjanjian kredit maka menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuat dan menyepakati perjanjian kredit tersebut. Yang mana perjanjian sama dengan perjanjian umumnya yang diatur

⁴⁶ Muhammad Eddo Afrian, "KUASA MENJUAL SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET DIKECAMATAN SUKAJADI KOTA PEKANBARU" III (2016): 1-23.

⁴⁷ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

menurut kuhperdata akan tetapi perjanjian tersebut harus memenuhi unsur-unsur diantaranya kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa/imbalan.

5. Satuan Rumah Susun

Satuan Rumah Susun Adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.⁴⁸

6. Asas Keseimbangan Perjanjian dan Notaris

Asas keseimbangan adalah asas yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian untuk mewujudkan keadilan. Asas keseimbangan adalah asas dalam Hukum Perjanjian Indonesia yang merupakan asas kelanjutan dari asas persamaan yang mengkehendaki keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian.⁴⁹

Asas Keseimbangan Notaris adalah dalam menjalankannya jabatannya notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.⁵⁰

7. Bank

⁴⁸ Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Satuan Rumah Susun

⁴⁹ Niru Anita Sinaga, "PERANAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM MEWUJUDKAN TUJUAN PERJANJIAN" 8, no. 1 (2017): 38-56.

⁵⁰ Pasal 16 Ayat 1 Point a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁵¹

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum diartikan sebagai proses mengidentifikasi dan memperoleh informasi yang yang dibutuhkan dalam mendukung hukum untuk pengambilan keputusan, diartikan secara luas penelitian hukum juga termasuk setiap langkah dari suatu tindakan yang dimulai dengan analisis terhadap fakta-fakta masalah yang terjadi dan kemudian diakhiri dengan aplikasi dan komunikasi hasil penelitian tersebut.⁵² Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian ini yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.⁵³ Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum *doktrinal*. Pada penelitian hukum jenis ini, Yang

⁵¹ Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

⁵² Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihak Metode & Praktik Penulisan Artikel*, ed. Yunus Ahsan, 4th ed. (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021).

⁵³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.93.

mana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan dalam berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder. Yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau data tersier.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dapat diartikan sebagai “cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberi kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah.⁵⁴ Dengan pendekatan, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang hendak dijawab yaitu Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

Pada penulisan tesis ini, Adapun pendekatan yang digunakan pada penulisan tesis ini yaitu sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undang (*statute Approach*) dilakukan dengan cara “menelaah dan menganalisis semua undang-undang

⁵⁴ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 156

dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.”⁵⁵ Hal yang perlu diperhatikan ketika menggunakan pendekatan ini adalah struktur norma dalam wujud tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan, dan juga keberadaan norma apakah norma itu berada pada sebuah peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus atau umum, atau apakah norma itu berada dalam peraturan perundang-undangan yang lama atau yang baru.⁵⁶

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan studi kasus termasuk dalam penelitian *deskriptif*, yaitu penelitian yang dilakukan terfokus pada suatu kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis secara cermat sampai tuntas. Pendekatan ini digunakan untuk meneliti kasus yang berkaitan dengan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

c. Pendekatan Futuristik (*Futuristic Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk meninjau bagaimana konsep kedepan yang mengarah pada sesuatu yang akan datang. Pendekatan ini diperlukan dalam meninjau konsep hukum yang

⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 133.

⁵⁶ Bachtiar, Metode Penelitian Hukum, Tangerang: Unpam Press, 2019, hlm. 82-83.

dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terkait dengan pengaturan hukum terkait dengan penggunaan klausula kuasa menjual objek hak tanggungan pada Akta Perjanjian Kredit.⁵⁷

3. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Pada Penelitian ini menggunakan metode normatif sehingga menggunakan bahan Hukum dan bahan BahanNonkum yang digunakan bersumber dari :

a. Bahan Hukum

Adapaun yang menjadi Bahan Hukum Dalam Penelitian ini terdiri dari Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat yaitu terdiri dari:

1. Norma Dasar atau Kaidah Dasar, yaitu Pancasila;
2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847 Tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*;

⁵⁷ *Ibid.*

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);

9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);

2. Bahan hukum sekunder

Bahan ini berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Kegunaannya adalah memberikan petunjuk kepada peneliti untuk melangkah, baik dalam membuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan, dan kegunaan penelitian, kerangka teoretis, dan konseptual,

bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian. Pada penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan berupa hasil penelitian seperti tesis, buku-buku, serta makalah dan jurnal hukum yang sudah *terkualifikasi* standarnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan tesis ini yaitu latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, definisi operasional hingga pada metode penelitian serta analisis terhadap materi yang ada dalam penulisan tesis ini.

b. Bahan NonHukum

Bahan NonHukum adalah bahan yang dapat memberikan informasi tentang sumber hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini, bahan NonHukum yang digunakan berupa kamus bahasa hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia serta media internet.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Teknik pengumpulan Bahan Hukum Penelitian dalam proses pembuatan penelitian yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan literatur yang diperlukan seperti, buku-buku seputar

Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan serta jurnal ilmiah, sumber tertulis lainnya yang dapat diambil dari media cetak maupun media elektronik.

b. Studi Lapangan

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara, yaitu proses tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung terkait informasi yang ingin didapatkan si pewawancara. Khususnya dalam penelitian ini akan dilakukan wawancara langsung dengan responden yaitu kepada Praktisi Notaris terkait dan Pihak Bank Swasta maupun negeri yang berlokasi di Wilayah Kota Palembang, Sumatera Selatan.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Pengumpulan bahan penelitian ini adalah menggunakan studi Pustaka, yaitu bahan pustaka yang peroleh dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku Hukum, Artikel, Internet, kamus Hukum, Tesis dan referensi lainnya, yang berkaitan dengan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

a. Analisis Bahan Hukum

Setelah mengumpulkan bahan hukum secara komprehensif, kemudian Bahan Hukum tersebut akan dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analitis. Bahan-bahan serta data yang ada akan dianalisis dan dikaji sehingga diharapkan dapat menjadi jawaban sekaligus solusi atas permasalahan dalam penulisan tesis ini.

b. Analisis Bahan NonHukum

Dalam penelitian ini, bahan nonhukum yang digunakan berupa kamus bahasa hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia serta media internet Serta Wawancara⁵⁸. Yang kemudian Setelah mengumpulkan Bahan NonHukum secara komprehensif, kemudian Bahan NonHukum tersebut akan dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analitis. Bahan-bahan serta data yang ada akan dianalisis dan dikaji sehingga

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi* (Jakarta: Prenadademia Group, 2016), hlm.204.

diharapkan dapat menjadi jawaban sekaligus solusi atas permasalahan dalam penulisan tesis ini.

7. Penarikan Kesimpulan

Dalam hal menentukan *konklusi*, penulis menggunakan metode pendekatan deduktif, yaitu dengan cara berfikir mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik secara khusus untuk merumuskan fakta hukum. Penarikan kesimpulan ini dilakukan dengan menghubungkan data primer dan data sekunder yang ada secara sistematis untuk menjawab permasalahan dalam penulisan tesis ini.⁵⁹

⁵⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2010, hlm. 67.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Abdul Ghofur Ansori. 2016. Lembaga Kenotariatan Indonesia. Yogyakarta: UII Press.
- Abdulkadir Muhammad. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum, CitraAditya Bakti, Bandung.
- Andre, P. R. 2015. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Terdegradasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta Dibawah Tangan." Universitas Andalas.
- Bachtiar, Metode Penelitian Hukum, Tangerang: Unpam Press. 2019.
- Hans Kelsen, 2011. General Theory of Law and State, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media.
- Boedi Harsono. 2007. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta. Djambatan.
- I Made Pasek Diantha. 2016. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum, Jakarta: Kencana.
- J.Satrio. 1997. Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, PT Citra Aditya Bhakti, Purwokerto.
- _____ 2007. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.. Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan).Surabaya. Laksbang Yustita Surabaya. 2017.Hlm.82
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana Predana Media Group.
- R. Soeprapto. 1994. Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek. Jakarta. 1986. Hlm. 322 Dalam Majalah Bhumi.
- Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung.

- _____ 2014. *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana.
- Satjipto Rahardjo. 2009. *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis, Ctk. Pertama*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- _____ 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,
- Soerjono Soekanto. 2018. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Ed. 1 Cet. 15*, Rajawali Pers, Depok.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti. 1982. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Sutan Remy Syahdeini. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan*. Airlangga University Press.
- Sutedi Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni. 2014. *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Surabaya: Revka Petra Media.
- Wayne LaFavre, *The Decision To Take a Suspect Into Custody*, dikutip dari Soerjono Soekanto. 2018. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Ed. 1 Cet. 15*, Rajawali Pers, Depok.
- Wira Franciska. 2016. *Kepastian Hukum Pemegang Hgb Di Atas Hpl Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Bandung: Alfabeta.

b. Jurnal

- Angela Melani Widjaja et al., "Tanggung Gugat Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Akan Ada Berupa Gedung" 13, no. 2 (2020): 106–17.

- Asuan Asuan, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit," *Solusi* 19, no. 1 (2021): 50–66, <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i1.329>.
- Beatrix Hutasoit et al., "E-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 4 No 2 Tahun 2021) EKSISTENSI NOTARIS SEBAGAI MEDIATOR SENGKETA KENOTARIATAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG (STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI KOTA SINGARAJA) Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 4 No 2 Tahun 2021)" 4, no. 2 (2021): 405–15.
- Damar Sagari and Mujiati Mujiati, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten," *Tunas Agraria* 5, no. 1 (2022): 33–46, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.166>.
- Deasy Soeikromo, "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi," *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2017): 29–56.
- Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris," *Lex Jurnalica* Vol.12, no. No.3 (2017): p.248-258.
- Dewi Rachmayani and Agus Suwandono, "Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 1, no. 1 (2017): 73, <https://doi.org/10.24198/acta.v1i1.67>.
- Diah Pradhani Perwirasari and Zulfika Ikrardini, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Ditinjau Dari Sisi Hukum Perikatan (Studi Kasus Pada PT . Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk . Cabang Padalarang)," *Jurnal Dialektika Hukum* 2, no. 2 (2020): 148–72.
- dkk 2018) richard oliver (dalam Zeithml., "Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dengan Menggunakan Surat Kuasa Menjual (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 53/PDT.G/2017/PN.Pya)," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2021, 2013–15.

- et al., "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang," *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2020): 24–36, <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3371>.
- Evie Hanavia, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan," *Jurnal Repertorium* IV, no. 1 (2017): 21–27, <https://media.neliti.com/media/publications/213261-none.pdf>.
- Kadek Mery Herawati, Fakultas Hukum, and Universitas Mahendradatta, "Dalam Tatahan Hukum Pertanahan" 15, no. 2 (2021): 45–58.
- M. N. Imron, A. K., & Imanullah, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Jurnal Repertorium*, no. 4 (2017): 2.
- Marnita Marnita, "EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)," *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 3 (2017): 525–44, <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.791>.
- Ni Putu Rai Yuliantini and Kadek Desy Pramita, "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 7 Nomor 1 Februari 2021* 8, no. 1 (2022): 469–80, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/issue/view/863>.
- Noor Hafidah Nur Azizah , Abdul Halim Barkatullah and Magister, "Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi Di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)," *Nolaj* 1, no. 2 (2022): 84–99.
- Purbandari, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit," *Lex Jurnalica* 10, no. 3 (2013): 189–203, <http://ejournal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/366>.

Robert M Kosanke, "PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999 TENTANG ARBITRAS" VI, no. 2 (2019): 84–93.

Rosa Lianda Islami, Dahlan Dahlan, and Suhaimi Suhaimi, "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2021): 838, <https://doi.org/10.24843/jmhu.2020.v09.i04.p12>.

SH Ngadenan, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid," *Law Reform* 5, no. 3 (2020): 1–9.

Tengku Rahmah Ramadhani, Andri Brawijaya, and Imam Abdul Aziz, "Peran Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI) Dalam Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Di Bank Syariah," *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law* 4, no. 1 (2021): 14, <https://doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.8996>.

Tria Agustia, Yulia Mirawati, and Busyra Azheri, "Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 14, no. 2 (2019): 235–51, <https://doi.org/10.33059/jhsk.v14i2.1525>.

Wahyu Pratama, "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996," *Legal Opinion* 13 (2020): 1–9.

Yustiana Yustiana, "Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank," *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum* 23, no. 1 (2020): 77–97, <https://doi.org/10.56087/aijih.v23i1.38>.

Zaid Alfauza Marpaung, "Kedudukan Hukum Putusan Badan Arbitrase Syari'Ah Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Perbankan Syari'Ah Dalam Sistem Peradilan Indonesia," *Advokasi* 05, no. 02 (2017): 123–51.

c. Peraturan Perundang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

d. Wawancara

Wawancara dengan Yandik Pratama. Legal Officer PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan dan Bangka Belitung. Palembang. Rabu, 15 Maret 2023, Pukul 09.12.

Wawancara dengan Fandy Astradinata. Legal Officer PT. Bank Maybank Indonesia. Palembang. Rabu, 15 Maret 2023, Pukul 11.06.

Wawancara dengan Muhammad Rezza Hikmatullah. Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia, Palembang. Kamis 16 Maret 2023, Pukul 10.17.

Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

Wawancara dengan Notaris Bramada Dharmawangsa. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat 17, Maret 2023, Pukul 10.18.

Wawancara dengan Notaris David. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Senin 26 Maret 2023, Pukul 09.05.

Wawancara dengan Notaris Isnie Agustina Mahardika, S.H., M.Kn. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Senin 16 Maret 2023, Pukul 11.17.

Wawancara dengan Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan yang berada di wilayah Jakarta Selatan. Rabu, 5 April 2023, Pukul 11.08.

Wawancara dengan Pihak Otoritas Jasa Keuangan Kantor Regional 7 Sumatera Bagian Selatan yang berada di wilayah Palembang. Rabu, 5 April 2023, Pukul 13.09.