

PENCANTUMAN KLAUSULA KUASA MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN

Fernando^a, Firman Muntaqo^a

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: nandodempo@gmail.com

Naskah diterima: 18 Februari; revisi: 16 April; disetujui: 30 Mei 2023

DOI: 10.28946/rpt.v12i1.2866

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 ditinjau dari sudut asas keseimbangan terutama bagi notaris yang memiliki kewajiban untuk seimbang atas akta otentik yang dibuatnya. 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 penelitian tesci 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 peledangan 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; Klausula Kuasa Menjual; Hak Tanggungan

Abstract:

Notaries have an important role in the process of making credit agreement deeds in the banking sector. With the inclusion of the clause of the power to sell the object of the purchase of the right to purchase in the credit agreement for the purchase of apartment units, it is important to be viewed from the point of balance principle, especially for notaries who have the obligation to balance the authentic deed they make. In this paper will discuss about How the Legal Basis, Position, Role of Notaries and future legal

arrangements related to the Inclusion of the Power of Attorney Clause to Sell Objects of Liability in the Credit Agreement for the Purchase of Flats Unit Viewed from the Principle of Balance, this research itself was carried out normatively. The results of this research are in the form of The results of the study show that the legal basis for the Inclusion of the Power of Attorney to Sell Objects of Liability Clause in the Credit Agreement for the Purchase of Flats Unit is carried out in consideration of the principle of banking prudence and the UUHT, Underhand sales regulated by Law are determined by the collateral owner / debtor related to the Inclusion of the Power of Attorney to Sell Objects Clause The purchase liability in the credit agreement for the purchase of apartment units must contain the phrase "it will be able to obtain the highest price that benefits all parties.", the role of Notaries in providing legal counseling and their obligations to be balanced on the Authentic Deeds made, legal reform and modernization are needed in the public auction section and the active role of the Financial Services Authority in issuing rules that are firm and imperative. It is hoped that later the bank can provide clear arrangements and provide more legal protection which is manifested in the balance in the credit agreement, for the government should provide a clearer explanation socialization related to the Inclusion of the Power of Attorney to Sell Dependent Objects Clause in the Credit Agreement for the Purchase of Flats including improving regulatory and supervisory functions through the Financial Services Authority in issuing rules that are firm and imperative so that they can be complied with by creditors/banks.

Keywords: *Credit Agreemen; Power of Attorney to Sell Clause; Liability*

LATAR BELAKANG

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)¹ 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.

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 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

¹ Kadek Mery Herawati, Fakultas Hukum, and Universitas Mahendradatta, "Dalam Tatanan Hukum Pertanahan" 15, no. 2 (2021): 45–58.

ketentuan peraturan perundangan-undangan.² Dengan demikian pengaturan tersebut memberikan lingkup Kepemilikan Satuan Rumah Susun untuk dapat dijamin pada Hak Tanggungan.³

Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1 Angka (1)⁴ 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).⁵

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 tersebut, Dalam Hal Ini Notaris Tidak mempunyai Kewenangan untuk Membuat Akta Jaminan Hak Tanggungan Untuk Tanah-Tanah yang Terdaftar.⁶, 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 KUHPdata ialah akta otentik merupakan akta yang mengenai bentuknya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan dikeluarkan pejabat berwenang yang diberikan kewenangan oleh undang-undang.⁷

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 ditandatangani 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 pembangunan ekonomi yang berkeadilan yang berasaskan demokrasi ekonomi diantara para pihak (Pasal 2 J.o Pasal 4 Undang- Undang Perbankan).⁸

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

² 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.”

³ 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>.

⁴ 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>.

⁵ 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.

⁶ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁷ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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.⁹

Selain dari itu apabila mengkajinya dengan pemahaman dan pengaturannya 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 dengan adanya alternatif penyelesaian sengketa yang dapat digunakan dalam hal ini kuasa menjual dalam proses Hak Tanggungan.¹⁰

Adapun yang menjadi permasalahannya yaitu apakah pengaturan secara hukum diperkenankan dalam mencantumkan 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 Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun. Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis tertarik untuk membahas mengenai permasalahan sebagai berikut bagaimana dasar hukum pencantuman klausula kuasa menjual objek Hak Tanggungan pada perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun ditinjau dari sudut Asas Keseimbangan. Bagaimana kedudukan pencantuman klausula kuasa menjual objek Hak Tanggungan pada perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun ditinjau dari sudut Asas Keseimbangan. Bagaimana peran notaris dalam pencantuman klausula kuasa menjual objek Hak Tanggungan pada perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun ditinjau dari sudut Asas Keseimbangan. Terakhir 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?

METODE

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.¹¹ Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum *doktrinal*. Pada penelitian hukum jenis ini, Yang 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.

ANALISIS DAN DISKUSI

⁹ Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹⁰ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.93.

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

Dalam ketentuan 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.¹²

Menurut Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan Bahwa Dasar Pencatuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun bank harus menyesuaikannya dengan pengaturan terkini ihwal kuasa menjual diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU 4/2023) yang mengubah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.¹³ Pasal 12A dalam Pasal 14 angka 7 UU 4/2023 menguraikan bahwa:

- 1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar pelelangan dari pemilik Agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank, dengan ketentuan Agunan yang dibeli wajib dicairkan secepatnya.
- 2) Dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu, dan tidak terdapat permasalahan terhadap kepemilikan Agunan, Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan.
- 3) Bank Umum harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan kewajiban Nasabah Bank Umum yang bersangkutan.
- 4) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Umum, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.¹⁴

Menurut Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan Bahwa Mendasarkan pada ketentuan di atas, terdapat frasa “kuasa untuk menjual di luar pelelangan”. Menjadi pertanyaan berikutnya, bilamana dalam suatu perjanjian kredit yang dibuat notaris mencantumkan klausula “kuasa menjual terhadap objek hak tanggungan”, apakah dibenarkan secara yuridis, kami dapat tuturkan tidak dibenarkan. Mengingat, klausula tersebut terdapat dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris yang menyimbolkan bahwa ditetapkan secara sepihak oleh kreditur (bank).¹⁵

Jelas kiranya bahwa Pasal 12A ayat (1) dalam Pasal 14 angka 7 UU 4/2023 mengatur tegas ihwal “kuasa untuk menjual di luar pelelangan dari pemilik Agunan dalam hal Nasabah Debitur

¹² Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

¹³ Wawancara dengan Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan yang berada di wilayah Jakarta Selatan. Rabu, 5 April 2023, Pukul 11.08.

¹⁴ Wawancara dengan Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan yang berada di wilayah Jakarta Selatan. Rabu, 5 April 2023, Pukul 11.08.

¹⁵ Wawancara dengan Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan yang berada di wilayah Jakarta Selatan. Rabu, 5 April 2023, Pukul 11.08.

tidak memenuhi kewajiban kepada Bank...”. Artinya, kuasa untuk menjual diluar pelelangan ialah bersumber dari pemilik agunan bukan dari bank.¹⁶

Karena itu, menjawab pertanyaan di atas, ternilai klir kiranya bahwa pencantuman klausula kuasa menjual objek hak tanggungan pada perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun tidak dibenarkan dan mestinya kuasa menjual objek hak tanggungan ditetapkan oleh pemilik agunan sebagaimana termaktub dalam undang-undang.

Semestinya kuasa menjual objek hak tanggungan ditetapkan oleh pemilik agunan bukan oleh kreditur (bank). Sebagai informasi, dalam pengawasan yang kami lakukan, kami telah menyergap dan mendudukkan persoalan tersebut karena tidak sebangun dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan OJK Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang menguraikan “Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan”. Artinya, ihwal kuasa menjual di luar lelang menjadi wilayah/pranata dari pemilik agunan bukan bank.¹⁷

Maka dari itu yang menjadi dasar secara yuridis memberikan norma hukum yang bersifat fakultatif yang artinya membolehkan dilakukan dan diselenggarakan penjualan secara di bawah tangan jika dengan demikian dan catatan bahwa penjualan dibawah tangan itu akan diselenggarakan dengan tujuan untuk dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan demikian Secara tegas Pasal 20 Ayat (2) menjadi dasar bagi Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun akan tetapi perlu diperjelas mengenai perlindungan hukum dan kepastian hukum yang diberikan bagi kedua belah pihak sehingga terdapat rumusan frasa yang menjelaskan bahwa Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun tetap berpedoman pada norma yang bersifat proposal dan keseimbangan antara pihak kreditur/perbankan dan debitur dalam hal ini untuk mengupayakan diselenggarakan penjualan secara di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Yang mana dengan dirumuskannya frasa “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”¹⁸

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

Terkait dengan perumusan pada pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Artinya perumusan dari pasal ini menjelaskan bahwa eksekusi terhadap hak menjual hak tanggungan dilakukan dengan cara pelelangan umum. Akan tetapi Pasal 20 Ayat (2) menjelaskan Atas kesepakatan pemberi dan

¹⁶ Wawancara dengan Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan yang berada di wilayah Jakarta Selatan. Rabu, 5 April 2023, Pukul 11.08

¹⁷ Wawancara dengan Pihak Direktorat Pengembangan Sektor Jasa Keuangan yang berada di wilayah Jakarta Selatan. Rabu, 5 April 2023, Pukul 11.08

¹⁸ 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>.

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. Sehingga dapat dipahami bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan keleluhan dalam melakukan eksekusi dengan penjualan dibawah tangan dengan catatan bahwa penjualan dibawah tangan tersebut diselenggarakan dalam tujuan untuk “diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Terkait dengan permasalahan pada penulisan tesis ini yang mana dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan. didalam akta yang menjadi penemuan fakta hukum didalam praktik penyaluran kredit ini berupa perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris yang memuat Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun pada bagian Pasal 16 Mengenai Eksekusi Jaminan bahwa klausula dirumuskan dengan “melaksanakan penjualan terhadap angunan berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh debitur”.

Dengan demikian hal ini bertentangan dengan pengaturan yang secara tegas diatur dan dirumuskannya Pasal 20 Ayat (2) UU Hak Tanggungan yang dapat memberikan keadilan bagi kreditur/perbankan dan debitur dalam hal mewujudkan keseimbangan dan proposional terhadap kreditur/perbankan dan debitur terkait dengan eksekusi hak tanggungan menjadi jalan keluar atau solusi yang terbaik bagi kedua belah pihak yang mana dijelaskan diselenggarakan penjualan secara di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Yang mana dengan dirumuskannya frasa “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Maka dari itu perumusan dari pasal 20 Ayat (2) UU Hak Tanggungan ini berusaha mengejawantahkan norma hukum sifat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat termasuk dalam praktik penyaluran kredit terkait Eksekusi Hak Tanggungan.

Melihat permasalahan didalam akta yang menjadi penemuan fakta hukum didalam praktik penyaluran kredit ini berupa perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris yang memuat Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun pada bagian Pasal 16 Mengenai Eksekusi Jaminan bahwa klausula dirumuskan dengan “melaksanakan penjualan terhadap angunan berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh debitur”.

Dengan demikian terlihat hal yang bertentangan pada Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun pada bagian Pasal 16 Mengenai Eksekusi Jaminan bahwa klausula dirumuskan dengan “melaksanakan penjualan terhadap angunan berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh debitur”. Berdasarkan perumusan Pasal 20 Ayat (2) UU Hak Tanggungan.

Apabila kita mengkajinya secara lebih luas dalam teori perjanjian dalam hal ini mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan asas kebebasan berkontrak maka kaitannya erat dengan ketentuan pasal 1320 Mengenai Syarat Sahnya suatu perjanjian J.o Pasal 1338 mengenai kebebasan berkontrak maka dapat diambil penjelasan bahwa akibat pencantuman menimbulkan kedudukan dan akibat hukum bahwa perjanjian yang telah dilakukan antara pihak perbankan/kreditur dan debitur dapat mengakibatkan syarat objektif dari sebuah perjanjian tidak dipenuhi karena telah bertentangan dengan keseimbangan dalam perjanjian yang mana juga telah menyalahi ketentuan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan J.o Pasal 1320 KUHPerdara berkaitan dengan Causa Yang Halal dalam perjanjian J.o Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak perjanjian mengikat sebagai

undang-undang bagi para pihak apabila tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undang, kesesuaian dan ketertiban umum. Sebagaimana Batal demi hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1332-1336 KUHPerduta.

Menurut Notaris H. Kemas Abdullah Hamid Peran dan Brahmada Dharmawangsa, keduanya sependapat bahwa akibat dari pencantuman Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun. Menimbulkan kedudukan serta akibat hukum yang akan membuat perjanjian kredit yang memuat pencantuman Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak disepakati perjanjian kredit tersebut

Maka dari itu pentingnya untuk memahami dan mengkajinya secara lebih jelas terkait dengan pencantuman klausula tujuannya agar keabsahan dan keotentikan dari akta yang dibuat oleh notaris menjadi mengikat bagi pihak kreditur/perbankan dan debitur sehingga didalam kedudukannya dapat membuat kedudukan yang seimbang dan proposional sehingga dapat tercapainya keadilan bagi para pihak yaitu kreditur/perbankan dan debitur maka dengan demikian tentunya kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diselenggarakan pada perjanjian kredit dapat mengikat dan mempunyai kekuatan pembuktian hubungan hukum perjanjian kredit terutama dalam hal pada kemungkinan di kemudian hari yang apabila terjadi cedera janji dari debitur maka terkait dengan eksekusi dapat diselenggarakan dengan bersesuaian dengan norma hukum yang mengikat yang telah diatur dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Sehingga mampu mengejawantahkan tujuan dari diterbitkan dan diberlakukannya norma hukum dalam mencapai ketertiban, ketertiban dan kedamaian sehingga penyaluran kredit dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan antara pihak kreditur/perbankan dan pihak debitur.

Peran Notaris dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun

Peran Notaris dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat Akta Otentik Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) UUJN yang menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁹

Menurut Kemas Abdullah Hamid berbicara mengenai peran notaris dalam pembuatan Akta dalam hal ini Khususnya Akta Perjanjian Kredit maka Peran Notaris itu diwujudkan pada kewajiban dalam memberikan penyuluhan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) Point e UUJN yang menjelaskan bahwa dalam menjalankan jabatan dan membuat

¹⁹ Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

akta otentik bagi para penghadap notaris wajib memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta.²⁰

Menurut Notaris H. Kemas Abdullah Hamid Notaris memiliki Peran Dalam Penyuluhan hukum, notaris harus aktif dalam memberikan penjelasan termasuk penyuluhan hukum berkaitan kedudukan dan akibat hukum yang akan diperoleh pada saat dimasukkannya Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun berkaitan dengan keseimbangan kedudukan sampai dengan akibat hukum termasuk berkaitan dengan eksekusi yang diselenggarakan karena dimasukkannya Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun.²¹

Menurut Notaris Kemas Abdullah Hamid Bahwasanya Peran Notaris dalam Menjalankan jabatannya secara filosofis notaris harus mampu hadir dan menjembatani keseimbangannya bagi kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 16 Ayat (1) point a UUJN bahwa Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum yang mana dikenal dengan asas keseimbangan notaris dalam menjalankan jabatannya.²²

Berdasarkan hasil analisis yang diperoleh pada peninjauan secara lapangan dengan wawancara bahwa ternyata peran aktif notaris dalam hal pembuatan akta perjanjian kredit pembelian atas satuan rumah susun khususnya dalam hal pencantuman klausula kuasa menjual objek hak tanggungan yang seharusnya pencantuman itu harus memuat frasa “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Sebagaimana pencantuman klausula kuasa menjual objek hak tanggungan mencerminkan perumusan dari pasal 20 Ayat (2) UU Hak Tanggungan. Maka berdasarkan fakta dan peninjauan secara lapangan ini yang mana perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris yang memuat Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun pada bagian Pasal 16 Mengenai Eksekusi Jaminan bahwa klausula dirumuskan dengan “melaksanakan penjualan terhadap angunan berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh debitur”. ini yang menjelaskan bahwa belum dapat dilaksanakan sepenuhnya atau dengan seyogyanya yang dikarenakan keseimbangan notaris dalam melaksanakan kewajiban yang berkaitan langsung dengan kewenangan dalam menjalankan jabatan notaris ialah untuk memberikan keseimbangan bagi para pihak yang menghadap dan memberikan penyuluhan hukum atas akta otentik yang dibuat dihadapannya sebagaimana yang diatur dalam pasal 15 Ayat (2) Point f terkait dengan kewajiban Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum J.o Pasal 16 Ayat (1) Point a terkait dengan keseimbangan notaris atas akta otentik yang dibuat dihadapannya.

Dengan demikian ternyata terdapat Faktor yang mempengaruhi Notaris belum dapat dilaksanakan sepenuhnya dan juga kesulitan dalam mengejawantahkan terkait dengan kewajiban untuk memposisikan kedudukan keseimbangan bagi para pihak yang menghadap yaitu kreditur/pihak perbankan dan debitur adalah karena Notaris telah terikat sebagai Mitra

²⁰ Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

²¹ Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

²² Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

atau rekan dari kreditur/perbankan yang mana secara tidak langsung akan mengutamakan kepentingan dari kreditur/perbankan sehingga keseimbangan itu sulit untuk diwujudkan selain itu juga kurangnya pemahaman dari notaris terkait dengan kewajiban untuk memberikan keseimbangan dan memberikan penyuluhan hukum atas pembuatan aktanya serta kesadaran secara etika dan moral dalam menjalankan jabatan sedangkan faktor dari masyarakat atau debitur itu ternyata kurang memiliki pemahaman dan pengetahuan terkait akibat hukum yang timbul sebagaimana dengan adanya pencantuman klausula kuasa menjual tersebut, dan Sebagian diantaranya memiliki pemahaman akan tetapi karena kebutuhan yang sifatnya mendesak maka memilih untuk tetap menandatangani perjanjian kredit yang mencantumkan klausula kuasa menjual dengan pertimbangan kepentingan dan kebutuhan yang mendesak sehingga mengesampingkan akibat hukum dan ketidakseimbangan dalam perjanjian kredit yang mencantumkan klausula kuasa menjual tersebut.

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

Dengan melaksanakan fungsi pengawasan dan pembinaan yang aktif, OJK Kantor Regional 7 dapat membantu menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pembelian satuan rumah susun. Selain itu, OJK juga berperan dalam mewujudkan industri jasa keuangan yang adil, transparan, dan inklusif, serta melindungi hak-hak konsumen dan menjaga kestabilan sistem keuangan di wilayahnya.²³

Sedangkan Menurut Notaris Brahmada Dharmawangsa, bahwa berbicara mengenai pengaturan hukum sendiri selain dari norma hukum dalam hal ini pengaturan yang telah secara tegas diatur dalam Undang-Undang Dalam hal ini yang dirumuskan baik dari Lembaga legislatif atau eksekutif tentunya harus ada instrumen yang menunjang pelaksanaan hukum itu dapat berjalan sebagaimana norma hukum itu diatur tidak serta merta pengaturan yang sifatnya normatif Ketika diterbitkan dan dirumuskan akan berjalan sebagaimana ditujukan dan diperuntukan dalam pengaturan untuk mencapai ketertiban, kedamaian sehingga keadilan ditengah masyarakat dalam diperoleh yang mana dapat mengimplementasikan menjadi sebuah kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat atas norma hukum tersebut tentunya dibutuhkan penunjang berupa instrumen dari sikap aktif dan peduli dari pemerintah dalam memberikan jalan keluar atau solusi barulah dapat dikatakan sebuah norma hukum dapat berjalan sebagaimana yang dianut dalam Teori Penegakan Hukum dalam hal ini berkaitan dengan Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun.²⁴

Dalam hal ini dibutuhkan pembentukan hukum dimasa akan datang terbaik dengan Lembaga yang dapat menjamin dan menanggung atas kredit yang macet atau gagal bayar sehingga dalam hal eksekusi bukan menjadi persoalan dan perdebatan sehingga dalam artinya

²³ Wawancara dengan Pihak Otoritas Jasa Keuangan Kantor Regional 7 Sumatera Bagian Selatan yang berada di wilayah Palembang. Rabu, 5 April 2023, Pukul 13.09.

²⁴ Wawancara dengan Notaris Bramada Dharmawangsa. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat 17, Maret 2023, Pukul 10.18.

akan menimbulkan disharmonisasi antara hukum yang diatur (Law In Book) Terhadap Hukum yang diterapkan/dilaksanakan dalam masyarakat (Law In Action).²⁵

Dibutuhkan pembaharuan hukum pada Undang-Undang dan peraturan pelaksana yang dapat mendukung dan menunjang terkait dengan pelaksanaan eksekusi pelelangan umum yang sifatnya transparan, fleksibel, efisiensi waktu dan administrasi serta bebas dari praktik yang tidak dibenarkan menurut hukum termasuk pungutan liar/biaya diluar ketentuan hukum yang sebenarnya.

Menurut Notaris Kemas Abdullah Hamid, menjelaskan bahwa dibutuhkan pembaharuan hukum dalam yang melibatkan instrumen atau Lembaga pemerintah yang bertugas dalam bertugas dalam mengatur dan mengawasi penyelenggaraan sektor keuangan di Indonesia Yakini termasuk juga sektor perbankan Lembaga itu adalah Otoritas Jasa Keuangan yang mempunyai Kewenangan dalam menerbitkan Aturan-Aturan sehingga ketertiban dalam penyelarasan keharmonisan antara *das sein* dan *das sollen* dapat saling menunjang satu sama lain dalam penyelenggaraan praktik penyaluran kredit, terkait dengan pembaharuan hukum yang diterbitkan otoritas jasa keuangan dalam hal ini Peraturan Otoritas Jasa Keuangan(POJK) Sebagaiman seharusnya mencerminkan sifat hukum yang sifatnya imperatif memberikan ciri khas dari hukum yang sifatnya mengikat dan tentunya harus ditaati dalam pelaksanaan penyaluran kredit itu sendiri termasuk dalam Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan yang diatur Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dalam hal ini harus memberikan sifat yang imperatif sehingga dapat menunjang pelaksanaan ketertiban hukum dengan memberikan sifatnya mengikat berupa ciri khas hukum yang memberikan sanksi/hukuman agar kedepannya dalam penyelenggaraan kredit dapat berjalan sebagaimana mestinya dan dapat mampu mewujudkan rasa keadilan dari masyarakat sehingga kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur satu sama lain memiliki proposional dan keseimbangan dalam penegakan hukum khususnya berkaitan dengan penyaluran kredit dalam hal ini Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan.²⁶

Berdasarkan pengamatan dan analisis dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) sampai saat ini kurang mencerminkan sifat dan ciri khas dari hukum yang mampu memberikan bayangan dan rasa sifatnya imperatif memaksa untuk dapat diterapkan karena apabila tidak dijalankan atau diikuti akan ada konsekuensi dan akibat hukum yang berakibat sampai dengan sanksi/hukum baik berupa pidana(penjara), Perdata(Ganti Rugi) dan Administrasi (Denda) karena POJK dinilai sebagai peraturan yang sifatnya hanya sekedar Himbauan-himbauan atau surat edaran saja.

KESIMPULAN

Dasar dari Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan adalah berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian kredit diselenggarakan penjualan secara di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

²⁵ Wawancara dengan Notaris Bramada Dharmawangsa. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat 17, Maret 2023, Pukul 10.18.

²⁶ Wawancara Dengan Notaris Kemas Abdullah Hamid. Notaris Wilayah Jabatan Palembang, Palembang. Jumat, 17 Maret 2023, Pukul 14.15.

Kedudukan dari Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan adalah menimbulkan kedudukan dan akibat hukum yang mengakibatkan perjanjian kredit batal demi hukum apabila tidak dirumuskan secara jelas terkait dengan perumusan “itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” dan mestinya kuasa menjual objek hak tanggungan ditetapkan oleh pemilik agunan sebagaimana termaktub dalam undang-undang.

Peran dari Notaris dari Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan adalah Peran Aktif dari Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum dalam membuat akta otentik terhadap para penghadap dan kewajiban notaris dengan memberikan keseimbangan dalam membuat akta otentik tidak memihak kepentingan salah satu pihak saja. Bahwa Ternyata Notaris Belum dapat melaksanakan dan kesulitan dalam mengejawantahkan kewajibannya dalam memberikan keseimbangan dan penyuluhan hukum karena notaris terikat mitra atau rekan dengan kreditur/pihak perbankan.

Pengaturan Hukum di masa yang akan datang dari Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Sudut Asas Keseimbangan adalah dibutuhkan pembaharuan hukum dengan modernisasi juga reformasi dibagian pelelangan umum selanjutnya dibutuhkan pengaturan yang diterbitkan oleh Lembaga pemerintah Yaitu Otoritas Jasa Keuangan untuk menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang sifatnya imperatif dan memberikan sanksi/hukuman tidak hanya sebatas surat edaran dan surat himbauan bagi pihak perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Herawati, Kadek Mery, Fakultas Hukum, and Universitas Mahendradatta. “Dalam Tatanan Hukum Pertanahan” 15, no. 2 (2021): 45–58.
- Hutasoit, Beatrix, Ni Ketut, Sari Adnyani, Komang Febrinayanti Dantes, Program Studi, Ilmu Hukum, and Universitas Pendidikan Ganesha. “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.
- Kosanke, Robert M. “PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999 TENTANG ARBITRAS” VI, no. 2 (2019): 84–93.
- 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>.
- PUSPASARI, NUR ISLAMIYAH, Novilia Safitri Dewik, Sinta Amipatul Aisiyah, and Nur Putri Hidayah. “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>.
- Rachmayani, Dewi, 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>.
- Ramadhani, Tengku Rahmah, 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>.

- Yuliantini, Ni Putu Rai, 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>.
- Herawati, Kadek Mery, Fakultas Hukum, and Universitas Mahendradatta. “Dalam Tatanan Hukum Pertanahan” 15, no. 2 (2021): 45–58.
- Hutasoit, Beatrix, Ni Ketut, Sari Adnyani, Komang Febrinayanti Dantes, Program Studi, Ilmu Hukum, and Universitas Pendidikan Ganesha. “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.
- Kosanke, Robert M. “PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999 TENTANG ARBITRAS” VI, no. 2 (2019): 84–93.
- 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>.
- PUSPASARI, NUR ISLAMIYAH, Novilia Safitri Dewik, Sintia Amipatul Aisiyah, and Nur Putri Hidayah. “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>.
- Rachmayani, Dewi, 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>.
- Ramadhani, Tengku Rahmah, 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>.
- Yuliantini, Ni Putu Rai, 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>.