

## JUAL BELI AGUNAN DI BAWAH TANGAN DENGAN PENERBITAN AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL (STUDI KASUS BANK TABUNGAN NEGARA CABANG YOGYAKARTA)

Rindang Puspita\* dan Irna Nurhayati\*\*

### INTISARI

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis: kesesuaian pelaksanaan jual beli agunan secara bawah tangan atas Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 00005201709270\*\*\*\*\* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta dengan prinsip Hukum Perbankan Indonesia, kajian yuridis atas penyebutan jual beli bawah tangan sebagai alih Debitur bawah tangan oleh Bank, dan kekuatan Akta Kuasa Menjual yang diterbitkan oleh Notaris sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian ini mengkaji mengenai perilaku nyata (*in action*) dari warga sebagai akibat berlakunya hukum normatif. Data primer dalam penelitian ini didapat dari hasil wawancara berbagai narasumber diantaranya: *Area Collection Head* Kanwil 6 Bank Tabungan Negara, *Departement Head of Consumer Collection and Recovery Asset Sales Division 1* Kantor Pusat Bank Tabungan Negara, 1 (satu) orang notaris, dan 2 (dua) orang akademisi sekaligus notaris. Sedangkan data sekunder berasal dari hasil wawancara narasumber berupa aturan-aturan internal Bank Tabungan Negara, dokumen kredit atas objek Penulisan, serta Penulisan kepustakaan.

Berdasarkan penelitian, Penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli agunan secara bawah tangan dalam penelitian ini tidak sesuai dengan prinsip Hukum Perbankan Indonesia, dimana Debitur menjual objek agunan yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama Bank kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Bank. Bank juga telah melanggar prinsip kehati-hatian, prinsip Tata Kelola yang Baik (*Good Corporate Governance*), prinsip kepastian hukum, dan prinsip perlindungan konsumen. Bahwa dengan membiarkan proses jual beli agunan dan peralihan tanggung jawab bayar atas kredit tersebut terjadi tanpa hambatan, secara tidak langsung Bank melakukan *fraud*, dan Akta Kuasa Menjual yang muncul berisiko untuk batal demi hukum, atau dapat dibatalkan.

**Kata Kunci:** Jual Beli Agunan, Bawah Tangan, Akta Kuasa Menjual

---

\* Pangenrejo RT 002 RW 004, Kelurahan Pangenrejo, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah

\*\* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia Nomor 1 Bulaksumur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**UNNOFICIAL COLLATERAL TRANSACTION WITH THE  
ISSUANCE OF A NOTARY'S POWER OF SELLING DEED  
(CASE STUDY ON BANK TABUNGAN NEGARA  
BRANCH OF YOGYAKARTA)**

Rindang Puspita\* and Irna Nurhayati \*\*

**ABSTRACT**

The purpose of this research is to analyze: the suitability of the implementation of private sales of collateral under the Home Ownership Credit Agreement Number 00005201709270\*\*\*\*\* at Bank Tabungan Negara Yogyakarta Branch with the principles of Indonesian Banking Law, a legal study on the designation of private sales as a private transfer of debtors by the Bank, and the validity of the Power of Attorney to Sell issued by the Notary as evidence of ownership rights to the land.

This type of research is normative-empirical legal research. It examines the actual behavior (in action) of citizens as a result of the application of normative law. Primary data in this research is obtained from interviews with various sources, including the Area Collection Head of Kanwil 6 Bank Tabungan Negara, the Department Head of Consumer Collection and Recovery Asset Sales Division 1 at the Bank Tabungan Negara Head Office, 1 (one) notary, and 2 (two) academics who also serve as notaries. Secondary data comes from interviews with sources regarding the internal regulations of Bank Tabungan Negara, credit documents related to the subject of the study, and library research materials.

Based on the research, the researchers concluded that the implementation of the sale and purchase of collateral through underhanded means in this study does not comply with the principles of Indonesian Banking Law, where the debtor sells the collateral object that has been encumbered with a Mortgage in the name of the Bank to a third party without written approval from the Bank. The Bank has also violated the principles of prudence, Good Corporate Governance, legal certainty, and consumer protection. That by allowing the process of buying and selling collateral and the transfer of payment responsibility for the credit to occur without obstacles, the Bank is indirectly committing fraud, and the Power of Attorney to Sell that arises is at risk of being null and void by law, or may be canceled.

**Keywords:** Collateral Transaction, Underhand, Power of Attorney to Sell.

---

\* Pangenrejo RT 002 RW 004 Kelurahan Pangenrejo, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah

\*\* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia Nomor 1 Bulaksumur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.