

Pendampingan Pelaksanaan Prosedur Kuasa Untuk Menjual Pada Kredit Macet di Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H

Asep Rinaldy¹, Ninne Zahara Silviani²

Universitas Internasional Batam

Email : 1951084.asep@uib.edu, ninne@uib.ac.id

Abstrak

Pelaksanaan proyek laporan kerja praktik yang dilakukan oleh pelaksana untuk memberikan solusi atas permasalahan yang ada di dalam ruang lingkup Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anly Cenggana, S.H. Dalam hal ini, Kantor Notaris & PPAT Anly Cenggana, S.H menyediakan beberapa pelayanan yang berkaitan dengan pembuatan Akta Otentik lain antaranya ialah penyedia fasilitas pembuatan Akta Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual (KUM), Waris, dan akta perjanjian lainnya yang bersifat otentik. Dalam kehidupan sehari-hari kita membutuhkan seperti tempat tinggal dan kendaraan. Oleh karena itu, bank hadir sebagai penyedia jasa kredit yang bertujuan untuk memberi pinjaman kepada masyarakat dengan pembayaran secara berskala sesuai dengan jangka waktu dan bunga sesuai dengan yang disepakati. Akan tetapi, masih banyak masyarakat yang mengambil kredit tersebut tanpa perhitungan, sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet. Jika mengalami kredit macet, maka objek yang di agunkan akan dilelang atau dijual dibawah harga pasaran, hal ini tentu menambah kerugian debitur tersebut. Akan tetapi ada suatu solusi yang jarang diketahui oleh masyarakat umum yang dapat dimanfaatkan dalam penyelesaian kredit macet yaitu pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual, keuntungan menggunakan cara tersebut ialah nilai objek yang di agunkan dapat dijual dengan nilai yang lebih tinggi disbanding dengan melalui lelang, sehingga berikut langkah yang dapat diambil jika mengalami kredit macet, lain diantaranya ialah: diskusikan dengan pihak bank untuk membuat KUM atas kredit macet, kemudian jika kedua belah pihak sepakat maka dilanjutkan ke proses pembuatan akta ke kantor Notaris yang berkerjasama dengan bank, dan jika pembuatan KUM telah diselesaikan oleh notaris maka pihak bank sudah mempunyai kuasa atas objek tersebut dan dapat di jual sesuai kesepakatan awal, sehingga di harapkan solusi ini dapat membantu masyarakat untuk menyelesaikan kredit macet.

Abstract

Implementation of practical work report projects carried out by implementers to provide solutions to problems that exist within the scope of the Notary and Land Deed Making Officer Anly Cenggana, S.H. In this case, the Notary Office & PPAT Anly Cenggana, S.H. provides several services related to the making of Authentic Deeds, including providing facilities for making Sale and Purchase Deeds, Authorization Deeds to Sell, Inheritance, and other authentic deed of agreement. In everyday life we need a place to live and a vehicle. Therefore, banks are present as credit service providers with the aim of providing loans to the public with payments on a scale according to the agreed term. However, many people who take the credit without calculation, If you have bad credit, the object will be auctioned, this will certainly increase the debtor's loss. However, there is a solution that is rarely known by the general public that can be used in the settlement of bad loans, namely the making of a Power of Attorney to Sell, the advantage of using this method is that the value of the object that is pledged can be sold at a higher value than through an auction, so the following steps that can be taken if you experience bad credit, among others are: discuss with the bank to make KUM for bad loans, then if both parties agree then proceed to the process of making a deed to the Notary's office in collaboration with the bank, and if the making of KUM has been completed by a notary then the bank already has power over the object and can sold

according to the initial agreement, so it is hoped that this solution can help the community to resolve bad loans.

Keywords: *Notary, Transfer of Certificate Names, BPN Online Counters*

Pendahuluan

Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H. merupakan salah satu kantor notaris yang berdiri sudah cukup lama di Kota Batam, Kantor ini merupakan kantor penyedia jasa hukum yang bergerak dibidang usaha kenotariatan. Notaris Anly Cenggana, S.H disahkan sebagai seorang notaris sejak tahun 2002 sebagaimana berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 28 Oktober 2002 Nomor: C-1533.HT.03.01-Th.2002. Kantor ini sendiri terletak pada Komplek Penuin Center Blok OC Nomor 6 – 7, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam.

Tidak hanya sebagai seorang Notaris, Anly Cenggana, S.H. juga menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini berdasarkan pada Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 01 September 2008 Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 Anly Cenggana, S.H disahkan atau di angkat sebagai PPAT dengan domisili kerja di Kota Batam. Dengan kedua peran tersebut, hingga saat ini kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H telah memiliki 25 karyawan serta berkerja sama dengan sejumlah bank seperti Bank Central Asia (BCA), Bank Mandiri, Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan lain sebagainya baik Bank Swasta maupun Bank Negeri. Tidak hanya melakukan kerjasama dengan sejumlah bank, akan tetapi Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H juga melakukan kerjasama dengan sejumlah Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) dan juga Sejumlah Delevoper seperti One Residence, Azurebay, Glory point.

Sebagai seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai

sejumlah tugas dan wewenang (Prawira, 2016), diantaranya ialah:

1. Menjalankan tugas dan wewenang sebagai seorang Notaris

Pasal 15 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut “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 undangundang.” Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa jika masyarakat memiliki suatu kepentingan untuk mendokumentasikan suatu perbuatan hukum secara tertulis, maka Notaris memiliki tugas dan wewenang untuk mencantumkan perbuatan hukum masyarakat tersebut secara tertulis dalam suatu akta yang kemudian disebut sebagai akta autentik.

2. Menjalankan Tugas dan Wewenang selaku PPAT Pengaturan mengenai Tugas seorang PPAT tercantum dalam Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu sebagai berikut “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

kecenderungannya ialah untuk membeli rumah maupun kendaraan, dua hal atau kebutuhan tersebut merupakan alasan terbanyak seseorang untuk melakukan kredit, walaupun kredit banyak juga di gunakan ataupun dimanfaatkan untuk mendapatkan dana yang akan di gunakan untuk memperbesar suatu usaha (Eriza & Afriyeni, 2019). Karena rumah serta kendaraan menjadi kebutuhan dasar dan juga menjadi cita-cita seseorang maka tidak banyak dari mereka memilih untuk melakukan pinjaman ke bank atau dengan kata lain kredit ke bank. Tentunya dalam kegiatan Pengkreditan ini membutuhkan pelayanan jasa Notaris (Kamelia & Mashdurohatun, 2017). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan: "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". Sehingga berdasarkan hal tersebut setiap kredit atau pengikatan kredit wajib menghadirkan yang namanya seorang Notaris. Setiap pengkreditan tentu saja perlu dipikirkan matang-matang atau di pikirkan dengan baik agar tidak terjadi kredit macet, namun sayangnya masih banyak orang yang melakukan kredit tanpa berfikir panjang atas kesanggupan atas kredit itu sendiri, kebanyakan dari mereka cenderung "memaksa" yang pada akhirnya sering sekali terjadi kredit macet pada bank. Kredit macet dapat disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal. Faktor internal penyebab, kredit macet yaitu: kebijakan perkreditanyang ekspansif, menyimpang dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank, lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternal penyebab kredit macet adalah: kegagalan usaha debitor, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitor, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku

bunga kredit. Tentu saja jika terjadi kredit macet pihak bank akan melakukan pelelangan terhadap jaminan yang telah dijaminkan dan tentu saja harga jual terhadap objek jaminan tersebut akan sangat rendah serta jauh dari harga pasaran yang dimana hal ini tentu menambah kerugian yang akan didapatkan oleh Debitur atau orang yang melakukan pengkreditan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah pelaksaana tuangkan maka Kegiatan ini memiliki tujuan dan manfaat untuk:

1. Membantu mitra dalam mengatasi serta menerima pembuatan akta Kuasa Untuk Menjual terhadap kredit macet di Bank.
2. Menjelaskan mengenai tata cara yang harus dilakukan dalam pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual

Beberapa manfaat yang di dapatkan dari kerja praktek ini antara lain sebagai berikut:

1. Memberikan gambaran kepada masyarakat mengenai Pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual terhadap kredit macet pada perbankan.
2. Membantu mitra agar pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual terhadap kredit macet pada Bank bisa terlaksana dengan baik.

Tahap pelaksanaan terdiri dari tahap persiapan, pelaksanaan, penilaian dan pelaporan.

1. Persiapan Pelaksanaan

Dalam tahap persiapan pelaksanaan pada kerja praktik ini, diawali dari penulis mencari mitra untuk penulis melakukan kerja praktik, serta mencari contoh permasalahan yang sesuai, yang nantinya penulis akan memberikan solusi untuk memecahkan masalah yang ada dan serta output dari kegiatan ini dapat berguna bagi banyak pihak. Disamping menemukan mitra dan masalah yang tepat tentunya penulis juga harus mendapatkan persetujuan dari dosen pembimbing yang nantinya akan membimbing jalannya kerja praktek ini. Kemudian setelah

mendapatkan persetujuan maka penulis akan mengajukan MoU dan MoA.

2. Pelaksanaan

Dalam tahap pelaksanaan, tentunya penulis melaksanakan, serta memecahkan masalah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kredit macet pada perbankan di kantor Notaris Anly Cenggana, S.H, kemudian penulis juga memberikan solusi atas kredit macet tersebut.

3. Penilaian

Pada tahap ini penulis akan memberikan evaluasi pelaksanaan berupa memaparkan beberapa bukti mengenai keberlangsungan proses selama penulis melaksanakan kerja praktek ini, dimulai dari lokasi mitra, solusi yang di tawarkan hingga penilaian penulis terhadap prosedur tersebut apakah layak dipublikasikan dan digunakan atau belum layak. Dan apabila belum layak atau belum sesuai, penulis akan mencari informasi lebih lanjut mengenai hal tersebut dan memperbaiki prosedur tersebut sehingga dapat di manfaatkan dengan baik.

4. Pelaporan

Tahap ini merupakan tahap akhir dari proses pelaksanaan dimana laporan berfungsi untuk memberikan informasi mengenai hal apa saja yang sudah dikerjakan dan dijadikan sebagai *output*.

Pembahasan

Target yang hendak dicapai oleh penulis dan bisa dikatakan mencapai keberhasilan apabila bisa dilaksanakannya pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual terhadap kredit macet pada bank dari Debitur kepada Kreditur (Bank), dan dalam hal ini diharapkan nantinya dapat menjadi solusi baru kepada Debitur yang mengalami kredit macet.

Dalam melakukan kegiatan praktik kerja di Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana S.H., Pelaksana melihat dan menilai bahwa masih banyak masyarakat yang mengalami kebingungan ketika menghadapi kredit macet pada bank, hal ini tentu bukan tanpa alasan, rasa khawatir, takut dan gelisah yang mereka alamin

dikarenakan objek yang dijaminakan sebelumnya terancam untuk di lelang. Kita tahu bahwa jika harga atau nilai jual pelelangan sangat rendah atau dapat dikatakan dibawah harga rata-rata pasar, hal ini tentu saja menambah kerugian bagi pihak debitur. Sehingga pelaksana menemukan sebuah solusi yang jarang diketahui oleh masyarakat umum yaitu dengan cara membuat Kuasa Untuk Menjual (KUM), Kuasa Untuk Menjual ini dapat diartikan sebagai pemberian kuasa atau hak dari pemilik kepada orang yang akan diberikan kuasa atau hak untuk melakukan penjualan terhadap objek yang dimiliki oleh si pemberi kuasa. Dalam hal ini maka debitur yang mengalami kredit macet dan sudah tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi dapat memberikan atau membuat akta Kuasa Untuk Menjual kepada pihak bank, sehingga pihak bank yang mendapat kuasa dapat melakukan penjualan terhadap objek yang dijaminakan tersebut. Sehingga berdasarkan fakta lapangan atas banyaknya kebingungan masyarakat terhadap kredit macet pada perbankan maka, pelaksana akan membuat tatacara yang bersifat informatif mengenai Kuasa Untuk Menjual (KUM) dalam bentuk brosur yang akan disediakan di Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H oleh pelaksana dan berikut cara atau langkah yang dapat dilakukan oleh debitur untuk membuat Kuasa Untuk Menjual ke pihak bank, sebagai berikut:

1. Debitur dan pihak bank dapat melakukan pembahasan serta melakukan kesepakatan mengenai solusi atas kredit macet tersebut.
2. Debitur dan pihak Bank yang telah sepakat untuk melakukan Kuasa Untuk Menjual (KUM) dan dapat membuat akta tersebut di Kantor Notaris.
3. Jika kedua belah pihak telah menandatangani akta Kuasa Untuk Menjual (KUM), maka pihak bank sudah memiliki kuasa atas objek tersebut

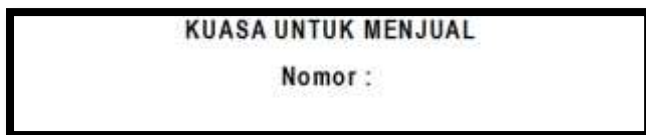
sehingga dapat melakukan penjualan sesuai kesepakatan.

Dalam pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual (KUM), berikut beberapa bagian yang perlu di perhatikan dalam pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual (KUM):

1, Judul

Dalam penulisan judul, biasanya ditulis dengan huruf tebal serta diposisikan dibagian tengah.

Gambar 1.5 Contoh Penulisan Judul Akta Kuasa Untuk Menjual



Sumber : Dokumen Pribadi (2022)

1. Identitas Lengkap Pemberi Kuasa

Identitas pemberi kuasa harus lengkap dan sesuai pada Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan jika sudah menikah wajib lempirkan identitas pasangan.



Gambar 1.6 Contoh Penulisan Identitas Pemberi Kuasa atau Pihak Pertama

Sumber : Dokumen Pribadi (2022)

2. Identitas Lengkap Penerima Kuasa

Identitas Penerima Kuasa Wajib dilampirkan dengan lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP).

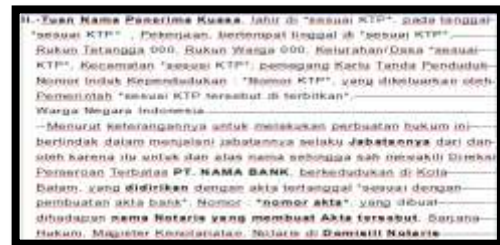


Kemudian menjelaskan Jabatan yang beliau sedang menjabat dan juga wajib menyertakan Komparasi bank tersebut.

Gambar 1.7 Contoh Penulisan Identitas Penerima Kuasa atau Pihak kedua
Sumber : Dokumen Pribadi (2022)

3. Hal yang Dikuasakan

Dalam tahap ini, menjelaskan pemberian kuasa apa saja yang akan diberikan secara jelas, sehingga tidak terjadi kesalahan pahaman dikemudian hari.



Gambar 1.8 Contoh Penulisan Tujuan Penguasa Berserta Objek Yang Dikuasakan

Sumber : Dokumen Pribadi (2022)

4. Tanda tangan para pihak

Dalam bagian terakhir, para pihak yang wajib menandatangani akta Kuasa ialah Pemberi kuasa, Penerima Kuasa, Notaris, dan dua orang saksi.

Gambar 1.9 Contoh Penulisan Penutup Dalam Akta Kuasa Untuk Menjual

Sumber : Dokumen Pribadi (2022)

Beberapa hal di atas perlu diperhatikan dalam pembuatan akta Kuasa Untuk Menjual agar sah dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Setelah melakukan perancangan luaran kegiatan, pelaksana akan melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu proses pembuatan



design untuk brosur, dalam tahap ini pelaksana membuat tampilan brosur yang menarik serta mudah dipahami oleh masyarakat umum, agar keberhasilan dan

manfaat brosur ini dapat tersampaikan dengan baik ke masyarakat, maka pelaksana menggunakan bahasa yang ringan dan mudah di mengerti dengan kata lain tidak menggunakan bahasa yang terlalu baku ataupun formal. Setelah pembuatan design dirasa sudah baik dan menarik maka selanjutnya pelaksana mencari tempat pencetakan brosur. Ketika brosur tersebut telah dicetak keluar maka selanjutnya pelaksana akan membagikan brosur tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan, agar brosur tersebut dapat tersampaikan kepada orang yang tepat maka pelaksana akan meletakkan brosur tersebut di bagian resepsionis di Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H , sehingga siapa saja yang mengalami permasalahan kredit macet pada perbankan yang datang ke kantor Notaris untuk mencari solusi atas kredit macet yang mereka alami dapat melihat brosur tersebut dan mendapat gambaran besar mengenai solusi yang akan mereka bahas dengan pihak Notaris dan Pihak Bank. Dengan demikian di harapkan dengan adanya brosur yang berisi mengenai tata cara Kuasa Untuk Menjual (KUM) dapat membawa manfaat serta solusi yang baik bagi masyarakat yang sedang kebingungan atas permasalahan yang dialami yaitu kredit macet pada perbankan.



Gambar 1.10 Brosur tata cara menghadapi kredit macet.

Simpulan

Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana S.H., yang terletak di Komplek Penuin Centre Blok OC Nomor 7 Jl.

Bunga Raya, Kel. Batu Selicin, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau. Dalam melaksanakan kerja praktik disini, pelaksana telah memberikan dampak yang bisa dikatakan positif, dan dalam hal ini pelaksana melakukan observasi lapangan dan menemukan suatu permasalahan yang menarik yaitu kredit macet sehingga pelaksana memberikan solusi berupa tata cara terhadap permasalahan kredit macet. Dengan tahapan berupa:

1. Debitur yang sedang mengalami kredit macet dapat menunjukkan etikat baik dengan cara komunikasi dengan pihak bank, dan mengajukan pembuatan Kuasa Untuk Menjual (KUM) atas permasalahan kredit macet yang dialami.
2. Jika pihak debitur dan kreditur sudah bersepakat untuk membuat Akta Kuasa Untuk Menjual, maka pembuatan Akta tersebut dapat dibuat di kantor Notaris yang berkerjasama dengan pihak kreditur (pihak bank).
3. Setelah pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual telah selesai dibuat oleh Notaris, maka pihak bank sudah memiliki Kuasa untuk menjual atas objek yang telah dikuasakan dan tentunya sesuai dengan kesepakatan.

Dalam hal ini, pelaksana membuat sebuah brosur yang dimana brosur ini berisi mengenai penjelasan singkat mengenai kredit macet dan kemudian penjelasan singkat mengenai langkah apa saja yang bisa dilakukan dalam pembuatan Kuasa Untuk Menjual atas kredit macet yang sedang dialami. Pelaksana juga membuat design yang menarik agar dapat menarik perhatian orang sehingga tertarik untuk membacanya, Pelaksana juga menggunakan bahasa yang sederhana atau bahasa yang tidak terlalu formal agar orang yang membaca brosur tersebut dapat memahami serta mengerti isi dari brosur tersebut. Setelah brosur tersebut telah disediakan di kantor Notaris Anly

Cenggana, S.H, banyak pengunjung tertarik dan membaca brosur tersebut serta memberikan respon positif, sehingga bisa dikatakan pelaksanaan kegiatan ini dapat terbilang berhasil dikarenakan banyak pengunjung yang tertarik akan brosur tersebut dan memberikan respon yang positif.

Berdasarkan hal ini tentunya penulis ingin mengucapkan terima kasih atas segala bantuan baik dari Dosen Pembimbing, pemilik mitra, orang terdekat, teman-teman atas segala bantuan untuk menyelesaikan kegiatan ini.

Daftar Pustaka

- Eriza, A. J., & Afriyeni. (2019). Prosedur Pemberian Kredit Usaha Rakyat PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat. *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang*.
- Ginting, S. B. (2019). *Peranan Kredit Upc Pegadaian Dalam Meningkatkan Pendapatan Pedagang Kecil*. Universitas Quality.
- Kamelia, M., & Mashdurohatun, A. (2017). Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam. *Jurnal Akta*, 4(4), 575–584.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS*, 4(1).
- Rokhayati, I. (2010). Lembaga Keuangan Dan Bank Sebagai Pendukung Kegiatan Usaha / Bisnis Untuk Pencapaian Tujuan Perusahaan. *Majalah Ilmiah Ekonomika*, 13(3), 110–129.