

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN DALAM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 17 TERKAIT  
PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (*TAKE OVER*)**

Oleh:

**Nani Hidayati, Tetti Samosir**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

[nanjuliarto@gmail.com](mailto:nanjuliarto@gmail.com), [tettisamosir@univpancasila.ac.id](mailto:tettisamosir@univpancasila.ac.id)

**ABSTRAK**

Tanggung jawab Notaris terhadap kesalahannya dalam pembuatan PPJB *take over* rumah. Menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme *Take Over* memiliki prosedur berbeda dengan pemberian kredit biasa, dan setiap bank memiliki aturan khusus dalam pemberian KPR. Notaris harus menjalankan kewajibannya sesuai peraturan perundang-undangan. Dalam membuat akta otentik, Notaris harus merumuskan dengan rinci isi akta dan menjelaskan maksud dari isi tersebut, untuk meminimalisir perbuatan wanprestasi antara para pihak. Apabila terjadi pelanggaran, Notaris dapat dihadapkan pada tuntutan tanggung jawab yang mencakup aspek hukum administrasi, hukum perdata, hukum pidana, dan kode etik profesi Notaris.

**Kata Kunci:** Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kredit Pemilikan Rumah, *Take Over*

**ABSTRACT**

*Notary's responsibility for errors in making PPJB take over the house. Using normative research with a statutory approach and a case approach. The results showed that the Take Over mechanism has a different procedure from ordinary lending, and each bank has special rules in granting mortgages. Notaries must carry out their obligations in accordance with laws and regulations. In making an authentic deed, the Notary Public must formulate in detail the contents of the deed and explain the purpose of the contents, to minimize acts of default between the*

*parties. In the event of a violation, the Notary Public may be faced with a claim of responsibility covering aspects of administrative law, civil law, criminal law, and the Notary professional code of ethics.*

**Keywords:** *Notary, Sale and Purchase Binding Agreement, Home Ownership Loan, Take Over*

## A. LATAR BELAKANG

Setiap individu memiliki hak untuk memiliki sebuah residensi, karena tempat tinggal adalah kebutuhan dasar manusia. Ini dijelaskan dalam Pasal 28 huruf (H) ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, memiliki tempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang sehat dan baik, serta berhak atas pelayanan kesehatan.”<sup>1</sup> Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama setelah pakaian dan makanan, tetapi untuk memenuhi kebutuhan ini seringkali diperlukan ketentuan yang tidak mudah, terutama jika ada warga negara Indonesia yang belum memiliki rumah, yang disebabkan oleh faktor seperti pendapatan pribadi yang tidak mencukupi untuk memiliki rumah.

Peraturan yang mengatur tentang tempat tinggal diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (dikenal sebagai Undang Undang Perumahan) dan juga diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (dikenal sebagai Undang Undang Ciptaker). Sesuai dengan Pasal 1 angka 7 Undang Undang No. 1 Tahun 2011, rumah didefinisikan sebagai “bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sebagai sarana pembinaan keluarga, mencerminkan martabat dan harkat penghuninya, serta menjadi aset bagi pemiliknya.”<sup>2</sup>

Walaupun rumah merupakan kebutuhan utama, banyak masyarakat yang kesulitan memenuhi kebutuhan tersebut. Salah satu faktor utama yang

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, LN. 1945, No. 75, Pasal 28 huruf (H) ayat (1).

<sup>2</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, LN 2011, No. 7, TLN No. 5188, Pasal 1 angka (7).

menyebabkan kesulitan ini adalah masalah finansial. Sebagai contoh, di DKI Jakarta, Badan Pusat Statistik mencatat bahwa Pendapatan Domestik Bruto per kapita Indonesia mencapai Rp. 71.000.000,00 pada tahun 2022, yang berarti penduduk Indonesia rata-rata menghasilkan Rp. 5.900.000,00 per tahun.<sup>3</sup> Sementara itu, harga properti perumahan di Jakarta saat ini dimulai dari Rp. 2.200.000.000,00 ke atas,<sup>4</sup> sehingga sangat sulit bagi masyarakat untuk mencapai angka tersebut.

Oleh karena itu, pemerintah Indonesia berusaha memberikan bantuan melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).<sup>5</sup> Terkait dengan KPR, Undang-Undang Perumahan Pasal 118 ayat (1) jo. Pasal 121 ayat (1) memberikan penjelasan bahwa Pemerintah dan/atau pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk mengembangkan sistem pembiayaan guna memfasilitasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pendanaan dan sistem pembiayaan ini bertujuan untuk menyediakan dana dengan suku bunga yang rendah dalam jangka panjang, sehingga memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat.

Dari pernyataan tersebut, dapat disimpulkan bahwa program KPR adalah salah satu bentuk kepedulian dan perhatian pemerintah Indonesia terhadap kepemilikan rumah yang layak, terutama bagi masyarakat dengan tingkat penghasilan yang rendah. Dalam pelaksanaan program ini, pemerintah telah melakukan persiapan terkait lembaga yang mengelola program KPR, prosedur pengelolaan dan pembangunan rumah dan perumahan. Pemerintah juga telah mempersiapkan regulasi yang mendukung pelaksanaan program KPR dan sistem pengelolaan dana terkait rumah dan perumahan melalui KPR. Bank adalah salah satu lembaga yang membantu pemerintah dalam pelaksanaan program KPR ini.

---

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik, *Pertumbuhan Ekonomi Indonesia (2014-2022)*.

<sup>4</sup> Property Market Index <http://indonesiaproertywatch.com/#PropertyMedia> dilansir pada Selasa, 25-07-2023, Pukul 14.29 WIB.

<sup>5</sup> Hendri Rahardjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2003), hlm. 94.

Hukum mengenai perbankan diatur oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah mengalami perubahan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan). Pasal 1 angka 2 UU Perbankan mendefinisikan bank sebagai entitas usaha yang memiliki peran penting dalam menghimpun dana dari masyarakat melalui program simpanan, serta mengalirkan dana tersebut untuk membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat. Beberapa ahli memberikan definisi bank sebagai lembaga keuangan yang berfungsi sebagai tempat bagi individu, perusahaan swasta, perusahaan milik negara, dan bahkan lembaga pemerintahan untuk menyimpan dana yang mereka miliki.<sup>6</sup>

Menurut Kasmir, bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menerima simpanan berupa giro, tabungan, dan deposito.<sup>7</sup> Sementara menurut O.P. Simorangkir, bank adalah badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa<sup>8</sup> Pemberian kredit ini bisa dilakukan dengan modal sendiri atau dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga, dan dapat juga dilakukan melalui distribusi alat-alat pembayaran baru, seperti uang. Sehubungan dengan peran bank sebagai penyedia dana dari masyarakat, bank memiliki wewenang untuk memberikan bantuan kepada masyarakat melalui pinjaman, yaitu melalui pembayaran kredit.<sup>9</sup> Terkait dengan kepemilikan rumah, bank juga memiliki program khusus untuk membantu masyarakat melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Lebih lanjut, perjanjian kredit antara bank dan individu terkait rumah merupakan bagian dari rencana pembangunan nasional.

---

<sup>6</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 7.

<sup>7</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, edisi ke-6 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 23

<sup>8</sup> O.P. simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1998), hlm. 10.

<sup>9</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cet.6, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 1.

UU Perbankan menjelaskan bahwa lembaga perbankan memiliki peran strategis dalam pelaksanaan trilogi pembangunan nasional. Bank memiliki kemampuan untuk menghimpun dan mengalirkan dana kepada masyarakat dengan efektif dan efisien, sesuai dengan prinsip demokrasi ekonomi yang bertujuan untuk meratakan pembangunan nasional, mendorong pertumbuhan ekonomi, mencapai stabilitas nasional, dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Terkait dengan fungsi bank dalam menghimpun dana dari masyarakat, bank juga memiliki tanggung jawab untuk menjaga keamanan dana simpanan tersebut karena hal ini berhubungan dengan kepentingan umum. Selain itu, ketika bank mengalirkan dana melalui kredit, bank harus memberikannya kepada sektor yang produktif dan sejalan dengan tujuan pembangunan nasional.<sup>10</sup>

Bank harus mematuhi prinsip-prinsip 5C saat melakukan penyaluran dana kepada masyarakat melalui kredit, sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. *Character* (Kepribadian)

Ini digunakan untuk menilai integritas dan niat baik calon debitur agar penagihan di masa depan tidak menjadi masalah.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Prinsip ini menilai kemampuan debitur untuk membayar kredit yang diajukan dengan mempertimbangkan potensi bisnisnya.

3. *Capital* (Modal)

Ini mencerminkan modal usaha yang sudah ada di bank, di mana bank berperan sebagai penyedia tambahan modal.

4. *Collateral* (Jaminan)

Ini berkaitan dengan jenis jaminan yang mudah diuangkan jika diperlukan.

5. *Condition of economy* (Kondisi Ekonomi)

---

<sup>10</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm.105-106

<sup>11</sup> Badriyah harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Jenis Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 5-6

Ini melibatkan penilaian prospek usaha debitur. Bank harus memastikan bahwa pinjaman yang diberikan akan memberikan manfaat dan memiliki prospek yang baik.<sup>12</sup>

Indikator-indikator ini digunakan saat bank mengevaluasi permohonan pinjaman kredit dari individu atau entitas. Prinsip-prinsip ini umumnya telah diadopsi oleh semua bank karena membantu mengurangi risiko yang terkait dengan penyaluran kredit kepada Masyarakat.<sup>13</sup> Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bertujuan memudahkan kepemilikan rumah bagi masyarakat, masih sering terjadi masalah terkait pembayaran kredit oleh masyarakat. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian KPR dengan bank, terkadang mereka tidak dapat memenuhi kesepakatan dalam perjanjian tersebut, yang pada akhirnya dapat menghasilkan masalah hukum.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah aspek penting karena memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada semua pihak yang terlibat. Biasanya, perjanjian KPR mencantumkan jumlah kewajiban bulanan dengan jangka waktu panjang.<sup>14</sup> Permasalahan hukum muncul ketika nasabah, yang merupakan pihak dalam perjanjian KPR, tidak memenuhi kewajibannya, yaitu wanprestasi.<sup>15</sup> Untuk menghindari wanprestasi, nasabah dapat menjual rumah yang diperoleh melalui KPR kepada pihak lain dengan persetujuan dari bank. Namun, sertifikat kepemilikan rumah tetap berada di bank hingga pembayaran kredit selesai sesuai perjanjian KPR. Pengalihan hak atas tanah atau rumah ini biasanya melibatkan pejabat yang berwenang, seperti Notaris, dengan perwakilan bank.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 556.

<sup>13</sup> Rani Sri Agustina, *Rahasia Bank*, (Bandung: Keni Medi, 2017), hlm. 23.

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009), hlm. 3.

<sup>15</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 51

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 70.

Namun, terdapat kasus di mana pengalihan hak dilakukan tanpa konfirmasi dari bank, yang menjadi permasalahan hukum karena tidak memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan rumah kepada pihak lain di luar perjanjian dengan bank. Sebenarnya, nasabah tidak dapat menjual atau mengalihkan hak kepemilikan rumah sebelum melunasi seluruh kewajiban dalam perjanjian KPR dengan bank. Berbeda dengan *Subrogatie*, di mana pihak ketiga telah melunasi sepenuhnya utang yang ada. Dalam subrogasi, pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditor terhadap debitur.<sup>17</sup>

KPR dimaksudkan untuk memudahkan kepemilikan rumah bagi nasabah, tetapi masalah sering timbul ketika penjualan dan pengalihan hak dilakukan tanpa konfirmasi bank. Sebagai akibatnya, penerima hak kepemilikan rumah tersebut mungkin mengalami kesulitan mendapatkan sertifikat karena dokumen tersebut masih atas nama penjual atau pengalih hak, bahkan jika mereka memiliki surat kuasa.<sup>18</sup> Hal ini bisa menjadi masalah hukum yang kompleks.

Didalamnya terdapat hal-hal terkait kewenangan yang harus Notaris jalankan, kewajiban yang harus dipatuhi, dan larangan. Notaris memiliki tiga kewenangan yaitu kewenangan khusus, umum, dan kewenangan kondisional dan ketiga hal tersebut sudah diatur dengan rinci dalam Pasal 15 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.<sup>19</sup> Kewenangan yang dimiliki Notaris tidak dijelaskan secara gamblang dalam kode etik Notaris, namun tetap memiliki rujukan jelas yang dirujuk pada Pasal 1 ayat (4) tentang Kode Etik Notaris yaitu Notaris merupakan seseorang yang memiliki dan memangku suatu jabatan sebagai pejabat umum. Kewenangan hasil rujukan tersebut diperjelas dalam Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan uraian

---

<sup>17</sup> Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2021), hlm. 146

<sup>18</sup> Aprilia Alam dan Tetti Samosir, "Akibat Hukum Pembatalan Secara Sepihak Akta Notaris Perjanjian Kesepakatan Transplantasi Organ Ditinjau Dari Pasal 24 Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016", *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2, 2022, hlm. 163 <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/4440>

<sup>19</sup> Adjie Habib, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet. II, (Jakarta: Refika Aditama, 2009), hlm. 78

tersebut diambil kesimpulan kalau sebenarnya kewenangan Notaris yang terdapat dalam Undang-undang dan kode etik nyatanya memiliki esensi yang sama.<sup>20</sup> Pelanggaran tersebut juga terjadi pula pada Kantor Notaris TRI MARLIANTO ROSTRIADI, S.H., M.M., M. Kn, yang merupakan Notaris dengan wilayah jabatan Kabupaten Sukabumi. Pada akhirnya, setelah peneliti memberikan uraian dan penjelasan terkait beberapa permasalahan yang terjadi, akan dilakukan penelitian yang berjudul: **“Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 Terkait Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (*Take Over*)”**.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang berfokus pada analisis norma, asas hukum, dan doktrin hukum yang berlaku dalam konteks kredit pemilikan rumah.<sup>21</sup> Penelitian ini mencakup inventarisasi hukum positif, analisis asas hukum, serta penerapan konsep hukum dalam situasi konkret. Pendekatan penelitian ini melibatkan wawancara terstruktur dan analisis yang bersifat normatif untuk memahami aspek-aspek hukum, asas hukum, dan kaidah hukum yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statue approach*) untuk mengumpulkan data sekunder dari berbagai sumber seperti buku, jurnal hukum, penelitian terkait, dan dokumen peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu yang diteliti.<sup>22</sup> Selain itu, penelitian juga mengadopsi pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis kasus-kasus yang telah menjadi putusan pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap yang

---

<sup>20</sup> Roesnastiti Prayitno, *Bahan Kuliah Kode Etik*, (Depok: Universitas Indonesia, 2018), hlm. 62.

<sup>21</sup> Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004), hlm. 52.

<sup>22</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 81.

terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 terkait pengalihan kredit pemilikan rumah (take over).<sup>23</sup> Pendekatan ini digunakan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif tentang isu tersebut dari berbagai sudut pandang.

Adapun data yang digunakan adalah data sekunder.<sup>24</sup> Data penelitian yang telah diolah akan disajikan melalui teknik deskriptif, yang bertujuan memberikan gambaran mengenai persoalan-persoalan yang terkait dengan objek penelitian. Ini termasuk fakta kasus, fakta hukum, dan proses penegakan hukum dalam konteks Hukum Kenotariatan, Hukum Perdata, Hukum Perbankan, Hukum Perumahan dan Pemukiman, serta Hukum Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dengan mempertimbangkan pertimbangan hukum. Hasil dari analisis ini akan membantu dalam merumuskan kesimpulan yang berdasar pada ilmu pengetahuan.

Dalam analisis data, penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris atau yuridis empiris. Pendekatan ini melibatkan pengamatan terhadap perilaku nasabah dalam interaksi mereka terkait aspek kenasabahan. Metode penelitian ini mengidentifikasi hukum dan menguji efektivitas hukum dalam konteks kehidupan nyata.<sup>25</sup> Data yang digunakan mengacu pada peraturan-peraturan tertulis yang bersifat sekunder, dan untuk memahami langkah-langkah penerapannya, wawancara dilakukan dengan pihak-pihak terkait yang memiliki pemahaman dalam permasalahan yang sedang diteliti, yaitu tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta yang terkait dengan Take Over rumah untuk menjamin kepastian hukum.

## C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Ketentuan Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (*Take Over*)

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, edisi Revisi, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 134

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia UI Press), hlm. 12

<sup>25</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 43.

Ketentuan *Take Over* merupakan usaha pengambilan kepemilikan dan pembayaran sebuah rumah/apartemen ke pihak lain yang diawasi oleh bank dengan ketentuan berdasarkan hukum yang berlaku. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadi *Take Over*, yaitu:

- a. Faktor Internal, adalah faktor yang berasal dari bank itu sendiri yang berhubungan dengan manajemen tentang pembiayaan, sebagai salah satu sumber pendapatan bank.<sup>26</sup>
- b. Faktor eksternal, adalah faktor yang berasal dari luar bank dalam hal ini berasal dari nasabah maupun lingkungannya. Beberapa faktor yang mendorong terjadinya *Take Over* adalah ketidakmampuan nasabah untuk melanjutkan angsuran KPR.<sup>27</sup>

*Take Over* KPR adalah ketika nasabah memutuskan untuk mengambil alih pinjaman rumah (Kredit Pemilikan Rumah) dari bank lain karena merasa beban cicilan terlalu berat akibat bunga yang berlaku setelah periode bunga awal berakhir. Terdapat beberapa jenis *Take Over*, yaitu:<sup>28</sup>

1. *Take Over* KPR antar Bank

Pemindahan program KPR dari satu bank ke bank lain, seringkali karena penawaran harga atau suku bunga yang lebih menarik. Ini biasanya digunakan ketika nasabah ingin beralih dari bank konvensional ke bank syariah karena bank syariah menawarkan cicilan tanpa bunga.

2. *Take Over* KPR Jual-Beli

Dalam jenis ini, pemohon mengambil alih cicilan KPR yang belum lunas dari pemilik sebelumnya dan melanjutkan pembayaran cicilan tersebut kepada bank. Proses ini melibatkan tiga pihak: pemohon, penjual rumah, dan bank.

---

<sup>26</sup> Yudha Arnoldi, *Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai*, (Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2022), hlm. 30

<sup>27</sup> Berliani, R. I. (2021). Faktor Penyebab *Take Over*, <http://Repository.usu.ac.id/Bitstream/>.

<sup>28</sup> Indonesia Property Expo, 2021, *Jangan KPR Sebelum Baca Ini*, <https://www.indonesiapropertiexpo.com/news/prosedur-take-over-kpr-dan-syaratnya>

### 3. Take Over KPR Bawah Tangan:

Adalah cara tidak resmi di mana calon pembeli mengambil alih cicilan KPR tanpa melibatkan bank. Pembeli biasanya membayar biaya Take Over kepada pemilik sebelumnya, dan bank tidak mengetahui bahwa cicilan rumah tersebut sudah dipindahtangankan.

Prosedur *Take Over* tentunya tergantung pada tiap-tiap bank, karena mempunyai kebijakan yang berbeda. Namun, prosesnya tidak jauh berbeda dari pengajuan KPR pertama, bedanya ada proses *appraisal* lagi atau perhitungan ulang nilai rumah. Biasanya bank-bank di Indonesia memberikan beberapa syarat umum dan khusus. Prosedur *Take Over* dapat dilakukan melalui 2 skema, yaitu *Take Over* Notaris masih nama pihak pertama atau *Take Over* resmi yang di proses oleh pihak bank dengan cara *appraisal* ulang dan proses Analisa data calon debitur pihak kedua.<sup>29</sup> Adapun prosedur atau mekanisme peralihan kredit (*Take Over*) pada beberapa pihak bank yang dianggap paling aman untuk dilaksanakan dan minim resiko, yaitu:<sup>30</sup>

#### 1. *Credit Officer*

Bertanggung jawab untuk menganalisis permohonan kredit yang diajukan oleh Marketing. Selain mengecek karakter nasabah, mereka juga memeriksa jenis usaha nasabah untuk menentukan kelayakan pemberian kredit. Verifikasi jaminan juga dilakukan untuk menghindari risiko wanprestasi.

#### 2. Administrasi Kredit

Bertugas memeriksa kelengkapan data pinjaman dari calon nasabah sebelum diserahkan kepada Credit Officer untuk dilakukan survei. Mereka juga berperan dalam aspek legalitas kredit, termasuk penelitian terkait

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Ade Saputra, selaku Legal Konsumen di Bank BTN

<sup>30</sup> Nurfauzia, "Mekanisme peralihan (Take Over) Kredit Perbankan di Indonesia", *Jurnal Lex Specialis*, Vol. 1, No. 1, (2013), hlm. 97, [http://jih.unbari.ac.id/index.php/LEX\\_SPECIALIST/article/view/66](http://jih.unbari.ac.id/index.php/LEX_SPECIALIST/article/view/66)

perjanjian kredit dan dokumen hukum lainnya. Data yang sudah lengkap diajukan ke *Credit Officer* untuk evaluasi.

### 3. *Marketing* Kredit

Bertugas mencari calon nasabah atau debitur potensial. Meskipun membawa calon nasabah, mereka harus memastikan kelengkapan data dan kelayakan nasabah untuk menghindari risiko atau kecurangan. Jika syarat-syarat terpenuhi, calon debitur akan diberikan Formulir Permohonan Pengajuan Kredit untuk diisi, termasuk informasi identitas, jumlah kredit yang diminta, tujuan penggunaan, jenis jaminan, dan tanda tangan pihak debitur dan bank. Jika formulir lengkap dan benar, formulir tersebut diajukan untuk tahapan selanjutnya, yaitu *BI Checking* dan Analisa kelengkapan dokumen

### 4. *Survey Credit Officer*

Survey akan dilakukan jika semua data awal sudah lengkap yang memiliki tujuan untuk mengetahui kelayakan dan penilaian terhadap terhadap calon nasabah/kreditur terkait watak, kemampuan, modal, agunan, kondisi atau prospek usaha debitur atau biasa disebut dengan prinsip analisa 5C. Terdapat 3 bagian proses dalam Rangkaian kegiatan *survey*, yaitu *Crosscheck* data (wawancara debitur), *Trade checking* (survey usaha), dan Survey jaminan (*appraisal*).

### 5. Pembuatan Rekomendasi Kredit

Pemrakarsa Kredit harus memastikan bahwa tidak ada pelanggaran kebijakan atau prosedur, serta masalah hukum dalam pembuatan rekomendasi. Untuk kredit yang kompleks, dapat diminta pendapat ahli hukum bank. Proposal kredit yang disetujui oleh kantor cabang harus ditandatangani oleh *Marketing*, *Credit Officer*, *Senior Credit Officer*, dan *Area Manager*. Nota rekomendasi kredit berisi hasil survei, identitas debitur, jenis usaha, latar belakang usaha, fasilitas yang diminta, data

jaminan, tujuan penggunaan dana, analisis keuangan, dan hubungan dengan bank. Setelah rekomendasi ini ditandatangani, Surat Keputusan Kredit diterbitkan untuk mengonfirmasi persetujuan pengajuan kredit oleh bank.

6. Proses akad kredit

Jika permohonan kredit ditolak, pihak administrasi kredit akan memberitahu calon debitur bahwa kredit tidak dapat disetujui. Namun, jika permohonan disetujui, calon debitur diundang ke bank untuk proses akad kredit dan pengikatan jaminan. Proses ini melibatkan pimpinan unit, administrasi kredit, Notaris rekanan, calon debitur, serta penjamin jika ada. Proses akad kredit mencakup penawaran kredit, penandatanganan pernyataan pendebitan rekening dan surat pernyataan pengawasan terhadap jaminan oleh bank, dan penandatanganan akta perjanjian kredit.

7. Dalam mekanisme peralihan hutang (*Take Over*) maka debitur memiliki kewajiban untuk membuat surat pernyataan kesanggupan untuk mengganti setiap kerugian yang dialami bank apabila dalam jalannya proses peralihan kredit, pihak debitur membatalkan permohonan kredit dan atau pihak bank melihat ada tanda-tanda itikad buruk dari calon nasabah yang bersangkutan.

8. Proses pengikatan jaminan

Langkah berikutnya adalah melakukan pengikatan terhadap jaminan, yang dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT yang bekerja sama dengan bank. Dalam situasi peralihan kredit, sertifikat masih berada di bawah kendali bank atau lembaga keuangan asal dan belum dapat diperiksa secara fisik di Badan Pertanahan Nasional.

9. Proses pencairan kredit

Setelah semua dokumen dan persyaratan disetujui dan ditandatangani oleh debitur, proses selanjutnya adalah pencairan kredit, di mana bank

memberikan sejumlah uang sesuai dengan *plafon* kredit yang disetujui kepada debitur. Biasanya, bank tidak langsung memberikan seluruh plafon kredit yang diminta, melainkan hanya sebagian dari total utang yang harus dibayar kepada kreditur awal.

#### 10. Proses alih jaminan

Setelah kredit dicairkan, debitur harus menggunakan sebagian uangnya untuk melunasi kredit di bank atau lembaga keuangan asal. Marketing bank akan mendampingi debitur untuk melakukan pembayaran sesuai saldo utang di bank asal. Hal ini dilakukan untuk menunjukkan bahwa debitur sendiri yang membayar dan mencegah keterlambatan proses pembebanan jaminan oleh bank asal serta mempertahankan hubungan baik dengan bank tersebut. Jika ada pihak ketiga yang ingin memberikan tambahan dana, kredit akan dialihkan ke bank yang memberi dana tambahan. Bank asal akan mengeluarkan sertifikat dan bukti pelunasan, kemudian proses pengikatan jaminan atau *fiducia* akan dilakukan.

Berdasarkan hasil penelitian, pemberian peralihan kredit (*Take Over*) dalam kasus ini memiliki mekanisme dan prosedur yang berbeda dari pemberian kredit biasa. Peralihan kredit hanya diperuntukkan kepada calon debitur yang memiliki catatan kredit lancar selama menjadi nasabah di bank asal, artinya tidak ada tunggakan pada angsuran pokok. Meskipun menjadi nasabah bank lain, debitur tetap memiliki kebebasan untuk melakukan perjanjian dengan syarat memenuhi kewajiban pada bank asal sesuai dengan kesepakatan awal.

#### 2. **Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan dan Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terkait Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (*Take Over*) Tanpa Persetujuan Bank**

PPJB yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna. Notaris, sebagai pejabat publik berwenang membuat

akta otentik, harus memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan profesional tanpa berpihak kepada salah satu pihak. Notaris menuangkan PPJB sesuai dengan kepentingan para pihak dan Undang-Undang. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan tugas pokoknya adalah menciptakan alat bukti yang sempurna untuk menjaga hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan.<sup>31</sup> Tanggung jawab Notaris berawal dari sumpah jabatan yang diucapkan saat dilantik dan harus memastikan bahwa semua prosedur berjalan sesuai peraturan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut.<sup>32</sup> Oleh karena itu, Notaris harus berhati-hati dalam pembuatan akta agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat<sup>33</sup>

Ketika Notaris membantu dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), langkah-langkah yang diambil meliputi:

1. Memeriksa kelengkapan berkas, terutama sertipikat tanah. PPJB tidak dapat dibuat tanpa sertipikat yang sah.
2. Menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan dalam PPJB, yang biasanya tergantung pada jenis pembayaran (lunas atau termin).
3. Jika pembayaran lunas, pembeli harus membayar pajak penjual sesuai dengan perjanjian.
4. Jika pembayaran dalam termin, pembayaran pajak pertama harus dilakukan sebelum tanda tangan PPJB.

---

<sup>31</sup>Afrah Siti Afifah, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah.", *Law Journal*, Vol. 4, No. 2 (2020), hlm. 136, <https://dx.doi.org/10.24815/sklj.v4i2.17021>

<sup>32</sup> Ivan Chairunanda Kusuma Putra, "Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang.", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3, No. 2, (2018), hlm. 385, <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art8>

<sup>33</sup> Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya.", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1, (2017), hlm. 148, <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art10>

5. Pembayaran pajak penjual biasanya dilakukan melalui KPP Pratama atau kantor Notaris.
6. Dalam kasus PPJB lunas, Notaris juga membantu dalam pembuatan kuasa menjual yang memungkinkan pembeli untuk mewakili penjual dalam transaksi jual beli tanah setelah pembayaran lunas dilakukan. Kuasa ini penting untuk melindungi kepentingan pembeli dan memfasilitasi transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan (PPJB Nomor 17), terjadi transaksi tanpa pengetahuan bank atau pihak developer. PPJB semacam ini sangat berisiko karena tidak tercatat secara resmi. Risiko ini mencakup:

1. Ketidakjelasan Status KPR: KPR yang belum lunas bisa menjadi masalah di masa mendatang karena statusnya tidak terdaftar dengan jelas baik di bank maupun oleh developer. Pihak bank atau developer hanya memiliki catatan tentang transaksi dengan penjual (Pihak Pertama), bukan dengan pembeli.
2. Sengketa di Masa Depan: Jika terjadi sengketa atau masalah di masa mendatang, baik antara pembeli dan penjual maupun dengan bank atau *developer*, maka PPJB di bawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat. Pihak bank atau developer tidak akan bertanggung jawab karena mereka tidak terlibat secara resmi dalam transaksi ini.
3. Resiko bagi Pembeli: Pembeli juga memiliki risiko, karena pembayaran cicilan tetap tercatat atas nama penjual. Jika pembeli gagal membayar atau wanprestasi, implikasi hukumnya akan melekat pada penjual, bahkan jika pembayaran cicilan sudah dilakukan oleh pembeli.
4. Keterbatasan Agunan: Menurut Undang-Undang Perbankan, jaminan kredit harus berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit tersebut. Dalam hal KPR, agunan biasanya adalah tanah dan

bangunan terkait. PPJB saja tidak memberikan dasar hukum yang kuat sebagai jaminan. Beberapa bank mungkin bersedia memberikan KPR dengan PPJB sebagai jaminan, tetapi biasanya hanya untuk pembelian rumah baru dan dalam kerjasama dengan *developer* yang direkomendasikan oleh bank.

Dalam hal PPJB, sangat penting untuk mengikuti prosedur yang benar dan memahami risiko yang terlibat dalam transaksi semacam itu. Transaksi yang sah dan tercatat secara resmi biasanya memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat.<sup>34</sup> Dalam Akta PPJB Nomor 50, dinyatakan bahwa Notaris tidak akan terlibat dalam menyelesaikan sengketa jika ada perselisihan di masa depan. Akta otentik, seperti PPJB, adalah akta yang dibuat secara resmi di hadapan Notaris dan memiliki bukti yang kuat. Kekuatan pembuktian akta otentik melibatkan pembuktian lahir, formal, dan materiil.<sup>35</sup>

Notaris bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya, dan setiap kesalahan dalam akta adalah tanggung jawab Notaris. Notaris harus mematuhi norma-norma umum dan khusus, termasuk ketentuan etika dalam kode etik profesi Notaris. Irwan Soerodjo mengidentifikasi tiga unsur yang diperlukan untuk memastikan keotentikan suatu akta, yaitu:

1. Bentuknya sesuai dengan keterangan dalam UU
2. Pembuatan dilakukan oleh dan didepan Pejabat Umum
3. Tempat Pembuatan disesuaikan dengan lokasi pejabat umum

Akta otentik adalah alat bukti yang sangat kuat dan memiliki peran penting dalam hubungan hukum nasabah. Ini memberikan kepastian hukum karena secara jelas mencantumkan hak dan kewajiban individu, dan memiliki

---

<sup>34</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditarna, 2008), hlm. 49.

<sup>35</sup> Ling Fransisca, "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung jawab Notaris dalam Membuat PPJB Nomor 32 (Studi Putusan Nomor : 28/PDT.G/2015/PN.BGR)", *Jurnal Paradigma*, Vol. 1, No. 2, (2018), hlm. 5, <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2746>

peran penting dalam mencegah persengketaan. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian tinggi jika tidak ada bantahan atau bukti sebaliknya terhadap kebenarannya.<sup>36</sup> Dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Notaris bertanggung jawab atas:

**a. Kebenaran materiil dalam pembuatan aktanya secara perdata.**

Seorang Notaris memiliki wewenang untuk melayani kebutuhan nasabah terutama dalam pembuatan akta. Notaris memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran materiil dalam pembuatan akta perdata. Jika ada kesalahan atau isi akta yang bertentangan dengan hukum, Notaris yang bertanggung jawab atas kesalahan tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, Notaris hanya bertugas menuliskan apa yang disampaikan oleh pihak yang memiliki kepentingan dalam akta, dan tidak bertanggung jawab untuk mengecek kebenaran isi materiilnya.<sup>37</sup>

Kesalahan dalam penelitian informasi dalam akta oleh Notaris tidak menjadi tanggung jawab Notaris, karena informasi dalam akta sudah dikonfirmasi kebenarannya oleh pihak yang memiliki kepentingan. UUJN juga mengonfirmasi bahwa kebenaran akta otentik bergantung pada pernyataan informasi dari pihak yang berkepentingan. Notaris hanya mengkonfirmasi apa yang disampaikan oleh pihak tersebut dalam akta dan membacakan kepada mereka. Jika tidak ada bantahan, Notaris akan mengesahkan akta tersebut, dan para pihak memiliki kebebasan untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta tersebut sebelum menandatangani.

**b. Pertanggungjawaban Notaris berdasarkan UUJN**

---

<sup>36</sup> Djoko Sukisno, "Pengambilan Fotocopy minuta akta dan pemanggilan Notaris", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 20, No. 1, (2008), hlm. 58, <https://media.neliti.com/media/publications/40504-ID-pengambilan-foto-copi-minuta-akta-dan-pemanggilan-notaris.pdf>

<sup>37</sup> Sudikono Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm.149

Gabungan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatur profesi Notaris di Indonesia, khususnya Pasal 65 dalam UU No. 30 Tahun 2004 dan UU No. 2 Tahun 2014, secara jelas menjelaskan tentang tanggung jawab Notaris meskipun protokol Notaris telah dipindah-alihkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris. Jika suatu akta kehilangan keotentikannya karena ada cacat seperti cacat yuridis dalam informasi dalam akta atau pihak yang berkepentingan merasa dirugikan, maka Notaris yang bertanggung jawab memberikan keabsahan pada akta tersebut harus bertanggung jawab dengan memenuhi tuntutan seperti penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.

UUJN mengatur syarat-syarat formal yang harus dipatuhi dalam pembuatan akta, dan jika syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi karena kelalaian atau ketidaktahuan Notaris, maka Notaris bisa dipertanggungjawabkan. Namun, penting untuk dicatat bahwa ketika terjadi sengketa atas akta yang sudah disahkan antara pihak yang berkepentingan, Notaris tidak memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Tanggung jawab Notaris terbatas pada pembuatan akta, bukan pada kebenaran materiil yang terkandung dalam akta tersebut. Isi akta yang ditulis oleh Notaris merupakan hasil dari ide dan persetujuan pihak yang berkepentingan. Notaris tidak terikat untuk memastikan pemenuhan janji atau kewajiban yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena hal tersebut berada di luar lingkup tugasnya sebagai Notaris.

**c. Pertanggungjawaban Notaris Dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris**

Profesi Notaris adalah profesi yang memiliki keterkaitan langsung dengan nasabah, organisasi profesi, dan negara. Kesalahan yang dilakukan oleh seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya dapat berdampak

merugikan dirinya sendiri, organisasi profesi, masyarakat, dan negara. Peraturan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur hubungan antara Notaris dengan nasabah dan negara, sedangkan kode etik Notaris mengatur hubungan Notaris dengan organisasi profesi Notaris.

Seorang Notaris wajib mematuhi peraturan dan ketentuan yang tercantum dalam UUJN dan kode etik profesi. Melalui memberikan pelayanan kepada nasabah, organisasi profesi, dan negara, Notaris menjaga integritas dan martabat profesi tersebut. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan sanksi, seperti teguran atau pemecatan dari anggota organisasi profesi Notaris, serta pencabutan jabatan sebagai Notaris. Pelanggaran yang terjadi di dalam organisasi Ikatan Notaris Indonesia dianggap sebagai pelanggaran terhadap kode etik dan disiplin organisasi.

**d. Pertanggungjawaban Notaris Secara Organisasi**

Seorang Notaris memiliki tanggung jawab yang besar dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam pembuatan akta. Tanggung jawab ini mencakup memastikan kebenaran materiil dalam akta, mematuhi peraturan perundang-undangan, serta menjalankan kode etik profesi Notaris. Pelanggaran terhadap kode etik profesi merupakan pelanggaran terhadap pedoman moral dan kesusilaan yang menjadi landasan profesi Notaris. Notaris juga harus memiliki pengetahuan umum dan yuridis yang kuat, serta kemampuan dalam menerapkan hukum dalam kasus-kasus yang dihadapi oleh kliennya. Pembuatan akta oleh Notaris menjadi penting untuk menciptakan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Namun, akta tersebut baru bisa dijadikan dasar pendaftaran tanah setelah proses jual beli selesai dan sertifikat atas nama pemilik baru diterbitkan.

Tanggung jawab Notaris berakhir setelah tahap penerbitan sertifikat atas nama pemilik baru dan setelah pembayaran antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi diselesaikan. Notaris bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi dalam pembuatan akta, baik itu kesalahan disengaja maupun tidak. Pelanggaran terhadap kode etik profesi dapat berakibat pada sanksi administrasi, pidana, atau sanksi lain sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan oleh Notaris.<sup>38</sup> Seorang Notaris juga harus menjalankan tugasnya dengan rasa profesionalitas dan memiliki integritas moral dan intelektual yang tinggi. Memberikan pelayanan kepada nasabah merupakan bagian integral dari tanggung jawab Notaris, dan ia harus menjaga kepercayaan dan integritas dalam menjalankan tugasnya.<sup>39</sup>

Sanksi administratif yang bisa diterapkan terhadap Notaris meliputi peringatan lisan atau tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian dengan atau tanpa hormat. Sanksi perdata bisa berupa ganti rugi atau bunga. Sanksi pidana hanya akan diberikan jika Notaris terlibat dalam penipuan atau perbuatan melawan hukum, dan hal ini memerlukan penyelidikan dan peninjauan yang mendalam.<sup>40</sup> Dalam konteks PPJB, jika terjadi wanprestasi oleh pihak ketiga dalam akta *Take Over*, tanggung jawabnya akan ada pada pihak ketiga tersebut, karena pihak kedua telah melakukan peralihan hak dan

---

<sup>38</sup> Rifki Anggatiartara, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, (2020), hlm. 892, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>

<sup>39</sup> Lawrensia Angelina, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Jual Beli Dan Pengalihan Hak Atas Saham Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back-Dated)*, Universitas Indonesia, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2983957&val=26769&title=TANGGUNG%20JAWAB%20NOTARIS%20DALAM%20AKTA%20JUAL%20BELI%20DAN%20PENGALIHAN%20HAK%20ATAS%20SAHAM%20YANG%20DIBUAT%20DENGAN%20TANGGAL%20MUNDUR%20BACK-DATED>

<sup>40</sup> Ni Kadek, "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli", *Jurnal Inteprestasi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 156, <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2201.143-147>

kewajiban ke pihak ketiga. Pihak kedua tidak akan terlibat dalam permasalahan tersebut setelah peralihan hak dilakukan.<sup>41</sup>

#### D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, maka peneliti menyimpulkan bahwa:

1. *Take Over* adalah proses pengambilan kepemilikan dan pembayaran rumah/apartemen dari pihak lain yang diawasi oleh bank dan berdasarkan hukum yang berlaku. Proses ini bervariasi tergantung pada kebijakan bank. Rekomendasi pemberian kredit harus tertulis dan disampaikan ke komite kredit oleh *Credit Officer*, yang memiliki wewenang untuk menentukan jumlah kredit yang diberikan. Proses kredit melibatkan beberapa tahapan seperti akad kredit, pengikatan jaminan, pencairan kredit dihadapan Notaris/PPAT, dan alih jaminan setelah pencairan kredit. Mekanisme *Take Over* memiliki prosedur berbeda dengan pemberian kredit biasa, dan setiap bank memiliki aturan khusus dalam pemberian KPR.
2. Notaris memiliki tanggungjawab atas akta yang dibuatnya terkait kesalahan dan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terkait pengalihan kredit kepemilikan rumah (*take over*) tanpa persetujuan bank. Pertanggungjawaban tersebut mencakup: Pertanggungjawaban Notaris secara perdata; Pertanggungjawaban Notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN); Pertanggungjawaban Notaris secara kode etik Notaris; dan Pertanggungjawaban Notaris secara organisasi. Apabila terjadi pelanggaran, Notaris dapat dihadapkan pada tuntutan tanggung jawab yang mencakup aspek hukum administrasi, hukum perdata, hukum pidana, dan kode etik profesi Notaris. Sanksi administrasi yang diberlakukan dapat berupa peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, bahkan sampai pemberhentian tidak hormat.

---

<sup>41</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ade Saputra, selaku Legal konsumen di Bank BTN

## E. DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Agustina, Rani Sri. *Rahasia Bank*. Bandung: Keni Medi, 2017.
- Badruzaman, Mariam Darius. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2000.
- Badruzaman, Mariam Darius. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.
- Gazali, Djoni S. dan Usman, Rachmadi. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Habib, Adjie. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. II. Jakarta: Refika Aditama, 2009.
- Habib, Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Hadisaputro, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Jenis Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Cet.6. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Kadir, Abdul. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi ke-6. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. XIII. Jakarta: Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 1995.
- Prayitno, Roesnastiti. *Bahan Kuliah Kode Etik*. Depok: Universitas Indonesia, 2018.
- Rahardjo, Hendri. *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2003.
- Setiawan, Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Bumi Aksara, 2021.
- Simorangkir, O.P. *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1998.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia UI Press.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

## 2. Jurnal

Afrah Siti Afifah, “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Beli (PPJB) Hak Atas Tanah.”, *Law Journal*, Vol. 4, No. 2 (2020), hlm.

136.

Aprilia Alam dan Tetti Samosir, “Akibat Hukum Pembatalan Secara Sepihak Akta Notaris Perjanjian Kesepakatan Transplantasi Organ Ditinjau Dari

Pasal 24 Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016”, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2, 2022, hlm. 163.

Djoko Sukisno, “Pengambilan Fotocopy minuta akta dan pemanggilan Notaris”,

*Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 20, No. 1, (2008), hlm. 58.

Ivan Chairunanda Kusuma Putra, “Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan

Hutang.”, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3, No. 2, (2018), hlm. 385.

Kunni Afifah, “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya.”, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol.

2, No. 1, (2017), hlm. 148.

Ling Fransisca, “Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung jawab Notaris dalam Membuat PPJB Nomor 32 (Studi Putusan Nomor : 28/PDT.G/2015/PN.BGR)”, *Jurnal Paradigma*, Vol. 1, No. 2, (2018), hlm. 5.

Ni Kadek, “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan

Jual Beli”, *Jurnal Inteprestasi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 156.

Nurfauzia, “Mekanisme peralihan (Take Over) Kredit Perbankan di Indonesia”, *Jurnal Lex Specialis*, Vol. 1, No. 1, (2013), hlm. 97.

Rifki Anggatiartara, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta

Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, (2020),

hlm. 892.

## 3. Internet

Berliani, R. I. (2021). Faktor Penyebab Take Over,

<http://Repository.usu.ac.id/Bitstream/>.

Indonesia Property Expo, 2021, Jangan KPR Sebelum Baca Ini,

<https://www.indonesiaproportiexpo.com/news/prosedur-take-over-kpr-dan-syaratnya>

Lawrensia Angelina, Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Jual Beli Dan Pengalihan Hak Atas Saham Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back-Dated), Universitas Indonesia, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2983957&val=26769&title=TANGGUNG%20JAWAB%20NOTARIS%20DALAM%20AKTA%20JUAL%20BELI%20DAN%20PENGALIHAN%20HAK%20ATAS%20SAHAM%20YANG%20DIBUAT%20DENGAN%20TANGGAL%20MUNDUR%20BACK-DATED>

Yudha Arnoldi, 2022, Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai, Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

#### 4. Peraturan Perundang-Undangan

\_\_\_\_\_, Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*, LN. 1945, No. 75,

\_\_\_\_\_, Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, LN 2011, No. 7, TLN No. 5188.