

SKRIPSI

**LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA
PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK**



Diajukan oleh

MUHAMMAD ARYANTA PUTRA

NIM. 2010211210064

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, April 2024

SKRIPSI

**LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA
PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK**



Diajukan oleh

MUHAMMAD ARYANTA PUTRA

NIM. 2010211210064

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, April 2024

**LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA
PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

MUHAMMAD ARYANTA PUTRA

NIM. 2010211210064

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, April 2024

LEMBAR PERSETUJUAN

**LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP
JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA
BANK**

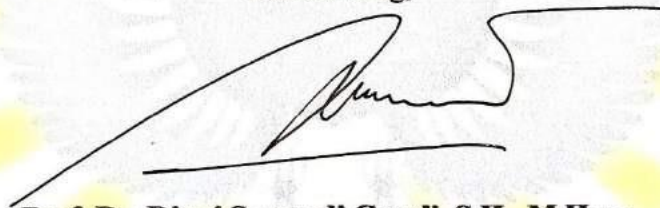
Diajukan oleh

MUHAMMAD ARYANTA PUTRA

NIM. 2010211210064

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Pembimbing,



Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

NIP.196106191986031015

Diketahui

Banjarmasin, 25 April 2024

Ketua Program



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PERSETUJUAN

**LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP
JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA
BANK**

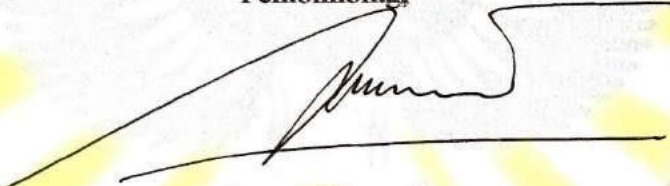
Diajukan oleh

MUHAMMAD ARYANTA PUTRA

NIM. 2010211210064

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2024 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,



Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

NIP.196106191986031015

Diketahui

Banjarmasin, 06 Mei 2024

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP
JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA
BANK**

Diajukan oleh
MUHAMMAD ARYANTA PUTRA
NIM. 2010211210064

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor: 246/U.N.B.1.11/SP/2024

Kode : 08 MAY 2024

Disahkan

Dekan,

Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 197506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2024
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.
Sekretaris/Anggota : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.
Anggota : Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 514/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 29 April 2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Aryanta Putra
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211210064
Tempat/Tanggal lahir : Banjarmasin/16 Mei 2002
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 25 April 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Aryanta Putra

NIM. 2010211210064

MOTTO

Semua hal baik benar-benar membutuhkan waktu

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Mama dan abah terkasih,

Sebagai tanda bukti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua orang tuaku, mamaku **Bina Listiana** yang telah melahirkanku, membersarkanku, mengasihiku, serta menjagaku hingga dewasa saat ini, abahku **Buyung Keriyanto** yang telah banyak sekali membantu, membimbing, dan memberikan dukungan doa tiada henti kepada ku.

Kakakku tercinta dan tersayang

Diucapkan terima kasih kepada kakanda tercinta **Kerina Maulidya Putri** yang telah memberikan dorongan, motivasi, doa, serta memberikan semangat selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dosen pembimbing skripsi

Terima kasih kepada bapak **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

RINGKASAN

Muhammad Aryanta Putra. April 2024. **LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 65 halaman. Pembimbing: Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Pada masa ini tempat tinggal sudah tentu saja menjadi suatu kebutuhan utama bagi seseorang. Selain menjadi kebutuhan utama, tempat tinggal juga dapat sebagai sarana usaha atau bisnis maupun investasi. Perumahan serta pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam menunjang kelangsungan dan peningkatan ekonomi kehidupan masyarakat. Terkait dalam menunjang kelangsungan serta peningkatan perekonomian kehidupan, bagi masyarakat yang ingin membuka suatu usaha atau bisnis maka sudah sejatinya bagi masyarakat memerlukan suatu modal. Hal tersebut yaitu bertujuan untuk keperluan usaha ataupun bisnis yang ingin dikembangkan lagi. Tetapi keinginan terhadap pengembangan usaha atau bisnis tersebut justru terhambat pada besarnya modal yang dimiliki. Untuk itu dibutuhkan lah untuk masyarakat akan pinjaman dana yang mana di sini salah satunya adalah bank yang merupakan lembaga yang memiliki sarana peminjaman serta penyediaan uang kepada masyarakat yang memerlukannya untuk keperluan modal. Namun, dalam prakteknya, ada beberapa permasalahan yang terjadi pada penerapan hukum antara perjanjian pokok dan ikutan (accessoir) nya terkait objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan. Pada saat dilaksanakannya perjanjian utang-piutang yang dilakukan di hadapan notaris, kreditur membuat kuasa untuk menjual yang diminta kepada debitur ketika penandatanganan awal perjanjian pokok dilakukan. Kuasa untuk menjual yang diminta kreditur tersebut beralasan bahwa jika debitur pada akhirnya tidak melaksanakan prestasinya atas utang, maka solusi cepat dari kreditur untuk menyelesaikannya yaitu melakukan penjualan langsung dengan surat kuasa untuk menjual dengan status hak atas tanah tersebut masih jaminan utang. Hal tersebut sebenarnya menimbulkan kekeliruan pengaplikasian perjanjian pokok serta perjanjian ikutannya karena semenjak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dengan merujuk pada pasal 6 yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Tujuan penelitian skripsi ini yaitu untuk mengetahui dan memahami tentang status keabsahan dari kuasa untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan yang dilakukan pada saat dibuatnya penandatanganan perjanjian awal serta untuk mengetahui dan memahami tentang konsekuensi dari kuasa untuk menjual untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan serta prosedur penyelesaian yang tepatnya jika memang terjadi.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu jenis penelitian hukum melalui penelitian kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

Hasil dari penelitian ini didapati bahwa:

1. Keabsahan dari adanya teknis pembuatan surat kuasa untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan yang dilakukan pada saat dibuatnya penandatanganan perjanjian awal tersebut terkait absahnya atau tidak dikarenakan ada dua sudut pandang cara menyikapinya yaitu sudut pandang nasabah (debitur) dan sudut pandang pihak bank (kreditur) maka tergantung bagaimana kesepakatan antara pihak debitur (nasabah) dan kreditur (bank) dalam melakukan kontraknya dan juga memperhatikan bagaimana situasi dari kedua belah pihak tersebut. Karena secara dari segi kerangka hukum Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri tidak mengenal adanya kuasa untuk menjual namun dalam ketentuannya tidak ada mengatakan kata dilarang, atas dasar asas kebebasan berkontrak maka didapatkan suatu kebolehan sepanjang teknis dan prosedur yang dilakukan itu dilaksanakan dengan benar dan baik.
2. Adanya teknis kuasa untuk menjual, untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan ini apabila dilakukan dengan tidak tepat penerapannya akan berimbas kepada salah satu pihak yang berkepentingan karena tidak memberikan perlindungan hukum seutuhnya, khususnya pihak nasabah (debitur). Jika memang dilakukannya teknis kuasa untuk menjual yang dibuat pihak perbankan untuk kepentingan eksekusi objek jaminan dengan tanpa dilakukan lelang apabila debitur (nasabah) cedera janji sebenarnya dapat dilakukan dalam penerapannya yang mana syarat tersebut yaitu surat peringatan bank 3 kali berturut-turut secara layak selama 3 bulan (minimal 1 kali dalam sebulan), surat pernyataan dari debitur bahwa dia sudah tidak bisa/ tidak sanggup mengangsur dan surat pernyataan mengizinkan bank menjual jaminan di luar lelang, lalu disertai kuasa untuk menjual dari debitur kepada pihak bank. Kuasa untuk menjualnya notariil.

Muhammad Aryanta Putra. April 2024. **LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 65 halaman. Pembimbing: Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan memahami tentang status keabsahan dari kuasa untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan yang dilakukan pada saat dibuatnya penandatanganan perjanjian awal serta untuk mengetahui dan memahami tentang konsekuensi dari kuasa untuk menjual untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan serta prosedur penyelesaian yang tepatnya jika memang terjadi. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan tipe penelitian terhadap sistematika hukum yaitu untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok/dasar dalam hukum.

Menurut hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: **Pertama**, Keabsahan dari adanya teknis pembuatan surat kuasa untuk menjual objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan yang dilakukan pada saat dibuatnya penandatanganan perjanjian awal tersebut terkait absahnya atau tidak dikarenakan ada dua sudut pandang cara menyikapinya yaitu sudut pandang nasabah (debitur) dan sudut pandang pihak bank (kreditur) maka tergantung bagaimana kesepakatan antara pihak debitur (nasabah) dan kreditur (bank) dalam melakukan kontraknya dan juga memperhatikan bagaimana situasi dari kedua belah pihak tersebut. **Kedua**, Jika memang dilakukannya teknis kuasa untuk menjual yang dibuat pihak perbankan untuk kepentingan eksekusi objek jaminan dengan tanpa dilakukan lelang apabila debitur (nasabah) cedera janji sebenarnya dapat dilakukan dalam penerapannya yang mana syarat tersebut yaitu surat peringatan bank 3 kali berturut-turut secara layak selama 3 bulan (minimal 1 kali dalam sebulan), surat pernyataan dari debitur bahwa dia sudah tidak bisa/ tidak sanggup mengangsur dan surat pernyataan mengizinkan bank menjual jaminan di luar lelang, lalu disertai kuasa untuk menjual dari debitur kepada pihak bank. Kuasa untuk menjualnya notariil.

Kata Kunci: Kuasa untuk menjual, Objek Jaminan, Hak Tanggungan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **LEGALITAS KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA BANK** ini dengan tepat pada waktunya sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Tak lupa pula disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para *tabi'in* dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini, di antaranya yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum;
2. Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H. selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Bapak Prof. Dr. Rachmadi Usman, S.H., M.H. selaku ketua Bagian Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
4. Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta nasehat kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi;
5. Ibu Lena Hanifah, S.H., LL.M., Ph.D. selaku dosen pembimbing akademik yang telah membantu dan membimbing penulis selama kuliah mulai dari semester pertama hingga akhir;

6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan khususnya kepada seluruh dosen Program Kekhususan Perdata Universitas Lambung Mangkurat;
7. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Lambung mangkurat yang selama ini telah melayani dengan baik terhadap keperluan-keperluan penulis selama berkuliah;
8. Ibu Bina Listiana, selaku ibunda penulis yang telah melahirkan, membesarkan, mengasihi, serta menjaga penulis hingga saat ini serta doa-doa dari beliau;
9. Bapak Buyung Keriyanto, selaku ayahanda penulis yang telah banyak sekali membantu, membimbing, dan memberikan dukungan doa tiada henti kepada penulis;
10. Kerina Maulidya Putri, selaku saudari penulis yang selama ini telah banyak memberikan doa, dukungan, serta semangat kepada penulis;
11. Keluarga besar penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang selama ini telah banyak memberikan dukungan doa kepada penulis;
12. Kepada seluruh teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan serta menghibur kepada penulis saat selama penyusunan skripsi.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis sangat sadari bahwa skripsi ini sangat jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan hati yang tulus penulis memohon dengan sangat kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum serta para pihak yang membacanya.

Banjarmasin, April 2024

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	vi
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....	vii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	viii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	ix
RINGKASAN	x
ABSTRAK	xii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Keaslian Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan	10

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A.	Perjanjian	11
1.	Perjanjian Secara Umum.....	11
2.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	12
3.	Unsur-Unsur Perjanjian.....	15
4.	Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian	16
5.	Perjanjian Jaminan Kredit Pada Perbankan	17
B.	Jaminan	18
1.	Pengertian Jaminan	18
2.	Sifat Jaminan Dari Suatu Perjanjian.....	19
3.	Pengaturan Hukum Jaminan	21
4.	Asas-Asas Hukum Jaminan.....	22
5.	Bentuk-Bentuk Jaminan	23
6.	Macam-Macam Lembaga Jaminan	26
C.	Hak Tanggungan	27
1.	Hak Tanggungan Secara Umum	27
2.	Ciri-Ciri Hak Tanggungan	29
3.	Asas-Asas Hak Tanggungan	31
4.	Subjek Hak Tanggungan	32
5.	Objek Hak Tanggungan	33
D.	Kuasa.....	34
1.	Pengertian Kuasa.....	34

2. Sifat Perjanjian Kuasa	35
3. Kewajiban Penerima Kuasa	36
4. Kewajiban Pemberi Kuasa	38
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Status Keabsahan Dari Kuasa Untuk Menjual Jaminan Yang Dibebankan Hak Tanggungan Yang Dilakukan Pada Saat Dibuatnya Penandatanganan Perjanjian Awal	40
B. Konsekuensi Dari Kuasa Untuk Menjual Untuk Menjual Objek Jaminan Yang Dibebankan Hak Tanggungan Serta Prosedur Penyelesaian Yang Tepatnya Jika Memang Terjadi	53
BAB IV PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran.....	64
DAFTAR RUJUKAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

(*Staatsblad* 1847 Nomor 23);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (LN. 1960/No.104, TLN No. 2043);

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah

Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (LN. 1996,
TLN No. 3632).

