

TESIS

**PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL BERSAMAAN DENGAN
AKAD KREDIT TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN**



**Diajukan oleh:
SYARIF HIDAYAT
2120216310007**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
JUNI 2023**

**PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL BERSAMAAN DENGAN
AKAD KREDIT TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :
SYARIF HIDAYAT
2120216310007**

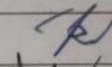
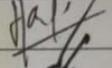
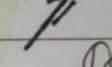
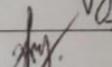
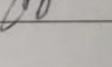
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
JUNI 2023**

PENGESAHAN REVISI TESIS

Pembuatan Surat Kuasa Menjual Bersamaan dengan Akad Kredit Terhadap Objek Hak Tanggungan
disusun oleh

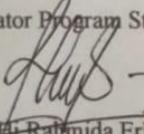
Nama : Syarif Hidayat, S.H
NIM : 2120216310007
Telah dipertahankan di depan dewan Penguji
Pada Tanggal:

Susunan Penguji

No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Dr.H.Rachmadi Usman, S.H.,M.H	Ketua Penguji	
2	Dr.Hj.Noor Hafidah, S.H.,M.Hum	Sekretaris	
3	Dr.Anang Shophan Tornado, S.H.,M.H.,M.Kn	Anggota	
4	Dr.Diana Haiti, S.H.,M.H	Anggota	
5	Prof.Dr.Ifrani, S.H.,M.H.	Anggota	

Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan


Prof. Dr. Hj. Rafnida Erliyani, S.H.,M.H
NIP.19730420 200312 2002

Dekan


Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Syarif Hidayat, S.H
NIM : 2120216310007
Program Studi : Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL
BERSAMAAN DENGAN AKAD KREDIT TERHADAP
OBJEK HAK TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 20 Juni 2023

Yang membuat Pernyataan



Syarif Hidayat, S.H



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 446/UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Syarif Hidayat

Dengan Judul Tesis:

Pembuatan Surat Kuasa Menjual Bersamaan dengan Akad Kredit terhadap Objek Hak Tanggungan
Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 8 Agustus 2023

Direktur,



Prof. Dr. Ir. Danang Biyatmoko, M.Si.

NIP. 196805071993031020

RINGKASAN

PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL BERSAMAAN DENGAN AKAD KREDIT TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN

Oleh :

Syarif Hidayat,¹ Rachmadi Usman², Noor Hafidah³

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, 101 Halaman

Selain melalui *parate* eksekusi, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUHT bahwa berdasarkan kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika hal tersebut menguntungkan bagi para pihak. Adanya frasa “menguntungkan bagi para pihak” menunjukkan bahwa kepentingan antara debitur dan kreditur harus seimbang dalam penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan. Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan dilakukan dengan membuat kuasa menjual sebagai dasar pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur.

Penjualan terhadap objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan menggunakan surat kuasa menjual yang tidak memenuhi mekanisme Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau penjualan objek hak tanggungan yang cacat hukum sehingga tidak memberikan kepastian hukum kepada Kreditur, akan tetapi apabila surat kuasa jual yang digunakan oleh kreditur sesuai dengan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka perlindungan hukum akan didapatkan oleh kreditur.

Penjualan objek jaminan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang dilakukan pada saat kredit lancar maka hal tersebut tidak dapat dilaksanakan disebabkan penjualan baru dapat dilakukan apabila terjadi wanprestasi yang harus memenuhi syarat sebagaimana amanat pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Penjualan objek jaminan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat pada saat kredit macet, hal tersebut dimungkinkan terhadap jual beli objek jaminan hak tanggungan dengan ketentuan jika debitur telah dipastikan Wanprestasi, dan harus berdasarkan pada persetujuan dan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan sebagaimana ketentuan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. sehingga atas jual beli objek jaminan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang

¹ NPM : 2120216310007

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

dilakukan pada saat kredit macet, asal dengan prosedur sesuai dengan persyaratan yang ditentukan, maka dinyatakan sah.

PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL BERSAMAAN DENGAN AKAD KREDIT TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN

ABSTRAK

Oleh :

Syarif Hidayat¹, Rachmadi Usman,² Noor Hafidah³

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, 101 Halaman

Kata Kunci : Surat kuasa menjual, Akad kredit, Objek hak tanggungan.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis surat kuasa menjual memberikan kepastian hukum dalam perjanjian hak tanggungan kepada kreditur serta menganalisis Keabsahan surat kuasa menjual terhadap objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan. Dengan menggunakan jenis penelitian normatif, Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu menjawab isu hukum dengan cara menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Hasil Penelitian *Pertama* : Penjualan terhadap objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan menggunakan surat kuasa menjual yang tidak memenuhi mekanisme Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau penjualan objek hak tanggungan yang cacat hukum sehingga tidak memberikan kepastian hukum kepada Kreditur, akan tetapi apabila surat kuasa jual yang digunakan oleh kreditur sesuai dengan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka perlindungan hukum akan didapatkan oleh kreditur. *Kedua* : Penjualan objek jaminan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang dilakukan pada saat kredit lancar maka hal tersebut tidak dapat dilaksanakan disebabkan penjualan baru dapat dilakukan apabila terjadi wanprestasi yang harus memenuhi syarat sebagaimana amanat pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Penjualan objek jaminan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat pada saat kredit macet, hal tersebut dimungkinkan terhadap jual beli objek jaminan hak tanggungan dengan ketentuan jika debitur telah dipastikan Wanprestasi, dan harus berdasarkan pada persetujuan dan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan sebagaimana ketentuan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

¹ NPM : 2120216310007

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

**THE MAKING OF POWER OF ATTORNEY TO SELL TOGETHER
WITH LOAN AGREEMENT UPON THE OBJECT
OF MORTGAGE RIGHT**

By

Syarif Hidayat¹, Rachmadi Usman², Noor Hafidah³

Master of Notarial Studies Program, Lambung Mangkurat University, 101 pages

ABSTRACT

Keywords: *Power of Attorney To Sell, Loan Agreement, Object of Mortgage Right*

The goals of this research are to analyze Power of Attorney To Sell in order to provide legal certainty in mortgage right agreement to creditor and to analyze the validity of Power of Attorney To Sell upon the object of collateral burdened with mortgage right. This is normative legal research, the characteristic of the research is prescriptive. The results of the research are *firstly*, the sale of the object of collateral of mortgage right conducted by the creditor by using Power of Attorney To Sell which does not comply with the mechanism of Article 20 of Act Number 4 of 1996 concerning Mortgage Right shall constitute a sale which is contrary to the provision of Act Number 4 of 1996 concerning Mortgage Right or the sale of the object of the mortgage right is legally invalid so it does not provide legal certainty to the creditor. However, if the Power of Attorney To Sell is used by the creditor in conformity with the mechanism stipulated in Article 20 of Act Number 4 of 1996 concerning Mortgage Right, then the creditor will get legal protection. *Secondly*, the sale of the object of collateral of mortgage right based on Power of Attorney To Sell performed at the time when the loan is well performed, it cannot be carried out because the sale can be executed if breach of contract occurs which must fulfil the requirement as stipulated in Article 20 paragraph (2) and (3). The sale of the object of collateral of mortgage right based on the Power of Attorney To Sell which is made at the time of non performing loan, this matter is still possible for the sale of the object of collateral of mortgage right with the provision that the debtor has been made sure that he has breached the contract and must be based on the presence of consent and approval between the giver and the holder of the mortgage right as determined in the provision of Article 20 paragraph (2) and (3) of Mortgage Right Act.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student number: 2120216310007

² Supervisor

³ Co-supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat-Nya ini lah penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul: **PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL BERSAMAAN DENGAN AKAD KREDIT TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Koodinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
3. Bapak Dr. H. Rachmadi Usman, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini;
4. Ibu Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
6. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;

8. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini;
9. Norwafa Rahmawati, S.H.,S.Kom, selaku kekasih penulis yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini;
10. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 20 Juni 2023

Syarif Hidayat, S.H

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
HALAMAN PLAGIASI	v
RINGKASAN	vi
<i>ABSTRAK</i>	viii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Keaslian Penelitian	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
E. Tinjauan Pustaka	14
F. Metode Penelitian.....	38
G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	43
BAB II SURAT KUASA MENJUAL MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN KEPADA KREDITUR.....	45
A. Kedudukan surat kuasa menjual setelah diundangkannya undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan	45
B. Perlindungan hukum kepada kreditur terhadap transaksi jual beli objek hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa menjual	74

BAB III	KEABSAHAN SURAT KUASA MENJUAL TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG DIBEKANI DENGAN HAK TANGGUNGAN.....	89
	A. Keabsahan Surat Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan Yang DibeKani Dengan Hak Tanggungan Ketika Kredit Lancar	89
	B. Keabsahan Surat Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan Yang DibeKani Dengan Hak Tanggungan Ketika Kredit Macet	93
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	100
	B. Saran	101
	DAFTAR PUSTAKA	

