

**ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN
AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)
Pada Program Studi Hukum
Fakultas Syariah Dan Hukum

OLEH:

SOPHIA GHANIA

NIM. 0206203131



**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2024 M/1445 H**

**PERSETUJUAN
ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA KUASA
MENJUAL DALAM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
OLEH :**

SOPHIA GHANIA
0206203131

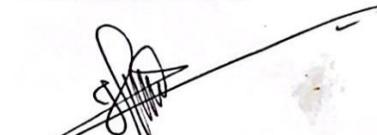
Menyetujui,

PEMBIMBING I



Dr. Adlin Budhiawan, S.H., M.Hum
NIP. 19820510 200901 1 014

PEMBIMBING II



Syaddan Dintara Lubis, M.H
NIP. 198902142019031010

**Mengetahui,
Ketua Prodi Hukum**



Dr. Adlin Budhiawan, S.H., M.Hum
NIP. 19820510 200901 1 014

PENGESAHAN

Skripsi berjudul "ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH" atas nama Sophia Ghania Nim. 0206203131 Program Studi Hukum telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan pada tanggal 22 Agustus 2024. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum.

Medan, 02 Oktober 2024
Panitia Sidang Munaqayah
Prodi Studi Hukum

Ketua



Dr. Adlin Budhiawan, S.H., M.Hum
NIP. 19820510 200901 1 014

Sekretaris



Rasina Padeni Nasution, M.H
NIP. 19930104 201903 2 013

Anggota-anggota:



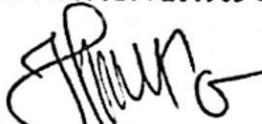
1. Dr. Adlin Budhiawan, S.H., M.Hum
NIP. 19820510 200901 1 014



2. Syaddan Dintara Lubis, M.H
NIP. 19890214 201903 1 010



3. M. Rizal, M. Hum
NIP. 19650716 199403 1 003



4. Dr. Ivann, S.H., M.HI
NIP. 19880909 202421 1 008

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah Dan
Hukum UINSU Medan



Dr. Syafruddin Syam, S.Ag., M.Ag
NIP. 19750531 200710 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya dengan bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SOPHIA GHANIA
Nim : 0206203131
Jurusan : HUKUM
Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa jurnal yang berjudul “ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH” adalah hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah disebutkan sumbernya. Saya bersedia menerima segala konsekuensi bila pernyataan saya tidak benar.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Atas perhatiannya Bapak/Ibu saya ucapkan terimakasih.

Medan, 14 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



Sophia Ghania

SOPHIA GHANIA

Nim: 0206203131

ABSTRAK

ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Sophia Ghania

Akta pengakuan utang adalah dokumen resmi yang menyatakan bahwa seseorang atau suatu pihak mengakui adanya utang kepada pihak lain. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, akta ini biasanya digunakan sebagai jaminan bahwa debitur akan melunasi utangnya dengan cara menyerahkan hak atas tanah kepada kreditur jika debitur gagal membayar utangnya. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*kracht van bewijs*). Akta pengakuan utang adalah dokumen resmi yang menyatakan bahwa seseorang atau suatu pihak mengakui adanya utang kepada pihak lain. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, akta ini biasanya digunakan sebagai jaminan bahwa debitur akan melunasi utangnya dengan cara menyerahkan hak atas tanah kepada kreditur jika debitur gagal membayar utangnya. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*kracht van bewijs*). Adapun tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis kedudukan kedua akta tersebut yakni Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual dalam proses peralihan hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, Pendekatan penelitian melalui perundang-undangan (*Statuta Approach*) yaitu penelitian yang menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar penelitian ini, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hasil dari pembahasan ini adalah (1). Hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan utang dilindungi oleh hukum Indonesia melalui berbagai instrumen hukum seperti hipotek, hak tanggungan, dan fidusia. Hal ini memberikan perlindungan apabila terjadi wanprestasi. (2). Prosedur peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang melibatkan beberapa langkah hukum yang harus dipenuhi, termasuk pendaftaran di Kantor Pertanahan dan pencatatan di lembaga yang berwenang. Oleh karena itu pentingnya akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual dan kedudukannya dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Akta Pengakuan Utang, Akta Kuasa Menjual.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT penulis ucapkan, karena atas izin dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kemudahan dan tepat waktu. Selawat dan salam kepada Baginda Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya, semoga kita mendapat syafa'atnya di hari akhir kelak.

Dalam proses penulisan skripsi ini penulis tidak sendiri, melainkan ada beberapa pihak yang terlibat dalam proses pembuatan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Nurhayati, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Syarifuddin Syam M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Adlin Budhiawan, S.H., M.Hum selaku Kepala Prodi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera sekaligus Pembimbing Skripsi I yang telah memberikan banyak ide dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Rasina Padeni Nasution, S.H., M.Hum selaku Sekertaris Prodi Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

5. Bapak Syaddan Dintara Lubis, M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak ide dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Teruntuk papa saya Mukhlis Lubis, S.H. dan mama saya Ratna Arminda, S.H, M.Kn., kakak saya Sarah Humaira, S.H dan Salsabila Azzahra, S.H., adik saya Sabrina Amanda besertakeluarga tercinta yang telah membesarkan saya hingga di titik ini, sehingga saya dapat menyusun skripsi ini atas dasar semangat dan dukungan penuh dari keluarga tercinta.
7. Teruntuk dua sahabat ambis yang penulis sayangi yaitu Najiha Shimy Saragih dan Salsabila Nasution, yang selalu berbagi kisah delapan semester ini, lika liku pertemanan kita selalu diiringi dengan tawa, karenanya penulis menjadi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini, terimakasih sekali lagi penulis ucapkan.
8. Teruntuk sahabat saya dari masa Aliyah yang sangat spesial yaitu :
Khairun Nikmah, Toyyibah Nur Nasution, Yunia Tasya Wanda,
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Silvana Roriska Tanjung, Nur Annisatur Ridho.
9. Teruntuk seorang yang memberikan ketulusan dan kebaikannya kepada penulis yang selalu memberi semangat untuk mengerjakan skripsi ini, penulis tidak bisa menyebutkan namanya karenanya ia sungguh istimewa.

10. Teruntuk teman satu juris saya yaitu Nurul Yusro Sirait, terimakasih telah mendengarkan keluhan penulis disetiap harinya dan selalu memberikan tawa yang menghibur penulis.

11. Teruntuk Sahabat saya dari KKN di grup instagram “namai grup ini” kalian orang yang selalu menghibur penulis dan semangat untuk melanjutkan tugas akhir ini penulis ucapkan sangat terimakasih.

12. Teruntuk Wina Marpaung dan Sarah Rana Rizqah yang telah memberikan semangat serta menjadi tempat pendengar cerita penulis diakhir semester, penulis harap kedepannya tetap terjaga hubungan baik pertemanan ini.

13. Teruntuk Syakirah Salsabila, Salwa Salsabila, Lisa Ramadhani, Dini Rizky Marshanda yang telah menjadi pendukung dan selalu menghibur penulis dengan kebaikannya.

14. Teman-teman tercinta yang selalu memberi motivasi penulis yaitu Keluarga Besar Fakultas Syariah dan Hukum angkatan 2020 khususnya kelas Hukum D tercinta yang tak bisa penulis ketik namanya satu persatu.

15. Teruntuk Keluarga Besar KPS FSH UINSU serta Keluarga Besar Akademi Mawapres UINSU yang seperti rumah pengembangan diri yang telah memberikan kesan yang luar biasa untuk penulis dan

menjadi tempat penulis diapresiasi setiap prestasinya sehingga penulis menjadi semangat untuk terus maju pada sampai tahap ini.

16. Teruntuk teman basecamp saya Rona Nada Nadhifa, Yusna Br. Manik, Wahyu Sulistry, jarak yang jauh tetapi selalu berkomunikasi dan memberikan dukungan penuh kepada penulis.

17. Terakhir teruntuk semua teman-teman penulis yang telah memberikan semangat kepada penulis yang tak dapat penulis ketik satu persatu namanya. Penulis mengucapkan terimakasih dan bersyukur selalu dikelilingi orang-orang yang baik dan sayang kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa hasil skripsi ini masih banyak kurang dan jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu penulis mengharapkan masukan dari para pembaca sehingga dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya.

Medan, 14 Agustus 2024

Penulis

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

Sophia Ghania
NIM.0206203131

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN.....ii

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....iii

SURAT PENGESAHAN.....iv

ABSTRAK.....v

KATA PENGANTAR.....vi

DAFTAR ISI..... x

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang..... 1

B. Rumusan Masalah..... 10

C. Tujuan Penelitian..... 11

D. Manfaat Penelitian..... 11

E. Kajian Terdahulu..... 12

F. Metode Penelitian..... 14

1. Jenis Penelitian..... 14

2. Pendekatan Penelitian..... 15

3. Sumber Bahan Hukum..... 15

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum..... 16

5. Analisis Bahan Hukum..... 17

G. Sistematika Pembahasan..... 17

**BAB II KETENTUAN PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
SEBAGAI OBJEK JAMINAN UTANG..... 19**

- A. Pengertian Peralihan..... 19
- B. Pengertian Hak Milik Atas Tanah..... 20
- C. Objek Jaminan Utang..... 21
- D. Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Utang..... 21

**BAB III PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA KUASA MENJUAL..... 27**

- A. Pengertian Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah..... 27
- B. Pengertian Akta..... 28
- C. Jenis-Jenis Akta..... 30
- D. Akta Pengakuan Utang..... 34
- E. Pengertian Kuasa..... 39
- F. Pengertian Akta Kuasa Menjual..... 41
- G. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Utang..... 46

**BAB IV KEDUDUKAN HUKUM AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA
KUASA MENJUAL DALAM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH..... 50**

- A. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 Tentang Larangan
Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah..... 50
- B. Perbedaan Kuasa Mutlak dengan Kuasa Menjual..... 53
- C. Larangan Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Berdasarkan Utang Piutang..... 54
- D. Kedudukan Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual Dalam Peralihan
Kepemilikan Hak Atas Tanah..... 57

BAB V PENUTUP..... 65

- A. Kesimpulan..... 65

B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	71



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN