

**ANALISA HUKUM TERHADAP AKTA PENGAKUAN
HUTANG DENGAN JAMINAN YANG DISERTAI DENGAN
KUASA MENJUAL**

(Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
28/Pdt.G/2018/PN.CBI)

SKRIPSI

Untuk memenuhi dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum Universitas
Kristen Indonesia



Disusun Oleh :

Nama : Immanuel Tamaro Malau

NIM : 1540050082

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA**

2019

Visi Universitas Kristen Indonesia

Menjadi Universitas yang unggul dalam bidang pendidikan, penelitian, pengabdian, dan pelayanan kepada masyarakat di Indonesia dan Asia sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila pada tahun 2034.

Misi Universitas Kristen Indonesia

1. Meningkatkan kualitas proses pembelajaran dan sistem pelayanan administrasi akademik dan umum dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.
2. Meningkatkan mutu lulusan yang berintegritas dan kompeten di bidangnya serta mampu bersaing di era global.
3. Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia yang berkelanjutan.
4. Meningkatkan kualitas penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.
5. Mengembangkan hubungan kerjasama dengan intitusional/internasional yang saling menguntungkan dan lembaga-lembaga gerejawi dalam semangat ekumenis.

**ANALISA HUKUM TERHADAP AKTA PENGAKUAN
HUTANG DENGAN JAMINAN YANG DISERTAI
DENGAN KUASA MENJUAL**

(Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
28/Pdt.G/2018/PN.CBI)

SKRIPSI

Untuk memenuhi dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia



Disusun Oleh :

Nama : Immanuel Tamaro Malau

NIM : 1540050082

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA 2019**

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISA HUKUM TERHADAP AKTA PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN YANG DISERTAI DENGAN KUASA MENJUAL

(Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi)

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas
Hukum Universitas Kristen Indonesia

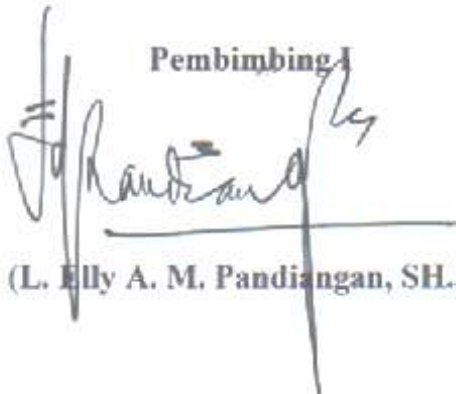
Nama : Immanuele Tamaro Malau

NIM : 1540050082

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji Skripsi

Pada tanggal 13 Febuari 2019 dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim Penguji

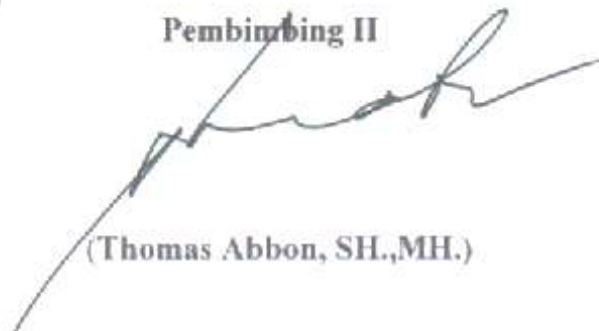
Pembimbing I

(L. Elly A. M. Pandiangan, SH.,MH.)

Anggota Tim Penguji



(Nanin Koeswidi Astuti SH.,MH.,MM.)

Pembimbing II


(Thomas Abbon, SH.,MH.)

HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG

NAMA : IMMANUELE TAMARO MALAU

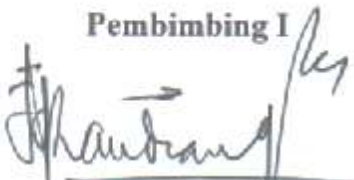
NIM : 1540050082

**ANALISA HUKUM TERHADAP AKTA PENGAKUAN HUTANG
DENGAN JAMINAN YANG DISERTAI DENGAN KUASA MENJUAL**

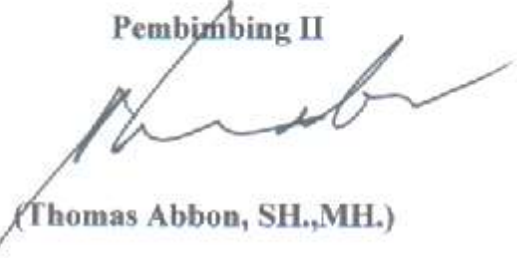
**(Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi)**

Disetujui,

Pembimbing I



(L. Elly A. M. Pandiangan, SH.,MH.)

Pembimbing II


(Thomas Abbon, SH.,MH.)

Mengetahui

Kepala Departemen Hukum Perdata


(Kraius Sitanggang, SH., MH.)

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala bimbingan, berkat dan karuniaNya yang senantiasa memberikan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

Penulisan Hukum ini berjudul **“ANALISA HUKUM TERHADAP AKTA PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN YANG DISERTAI DENGAN KUASA MENJUAL** (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi)”

Adapun penulisan hukum ini disusun untuk memenuhi persyaratan Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Dengan segala keterbatasan yang penulis miliki, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahannya. Namun demikian, penulis berharap dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran dalam bidang Ilmu Pengetahuan Hukum, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang.

Dalam Skripsi ini penulis telah mencurahkan segenap kemampuan yang dimiliki, namun penulis juga menyadari tanpa adaya bantuan dari berbagai pihak, Skripsi ini tidak dapat terwujud. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga atas segala bantuan, bimbingan dan perhatian kepada:

Jakarta, 13 Febuari 2019

Penulis,

(Immanuele Tamaro Malau)

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan rasa terima kasih yang besar dan mendalam kepada semua pihak yang telah membantu, baik moral maupun materil dalam merealisasikannya penulisan hukum ini.

Ucapan terima kasih ini secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Rektor Universitas Kristen Indonesia, Bapak Dr. Maruarar Siahaan, SH;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Bapak Hulman Panjaitan, SH.,M.H;
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Ibu L. Elly A.M Pandiangan, SH.,MH;
4. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Poltak Siringoringo, SH.,MH;
5. Dosen Pembimbing Skripsi I, Ibu L. Elly A.M Pandiangan, SH.,MH, yang telah membimbing penulis, semoga Tuhan memberkati Ibu sekeluarga;
6. Dosen Pembimbing Skripsi II, Bapak Thomas Abbon, SH.,MH, yang telah membimbing penulis dengan sabar dan kebaikan hatinya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan ini, semoga Tuhan memberkati bapak sekeluarga;
7. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, yang telah memberikan pengarahan dan pengajaran selama penulis menjadi mahasiswa, semoga Tuhan memberkati Ibu dan Bapak sekeluarga;
8. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Universitas Kristen Indonesia;
9. Orang Tua tercinta, terimakasih atas segala pengorbananmu yang telah kalian berikan, panjang umur kalian ya Mak, Pak. Tuhan Yesus selalu melindungi kalian.

10. Ivana Mianro Malau, adik tercinta yang selalu mendukung dan memperhatikan;
11. Inang tercinta, makasih inang buat segala bantuan biaya yang inang udah keluarkan buat kelulusanku selama ini. Panjang umur dan sehat selalu ya nang.
12. Kevin Kaleb, terimakasih sudah meminjamkan laptop selama penulisan skripsi.
13. Sejahtera Giovani dan Ricky Yosua, Terima kasih telah membimbing dengan teori-teori forsotnya.
14. Lucky yang selalu membantu dalam mobilitas dan ketersediaan pangan sandang papan.
15. Mufti yang selalu mensupport dan menemani serta mendengarkan cerita keluh kesah kehidupan ini.
16. Karang Taruna 1,7,8 dan Warung Umi yang selalu mendukung dalam mencapai tujuan dan mengisi kesepian.
17. Kefas Sidauruk yang selalu menyalurkan berkat nya melalui rekeningnya, upahmu besar disurga.
18. Hilda Marbun, yang selalu memberikan informasi tentang segala hal yang menyangkut tentang perkuliahan, semoga sukses dan cita-citanya terkabul.
19. Anak-anak kelas D yang selalu mensupport dan memberikan informasi, terlebih untuk Niko, Nata, Kevin, Ben Lewi, Partogi, Oloan, Pilipus, Salomo, Audrey, Amel, Fifi, Tulus. yang selalu mensupport. Sukses kawan.
20. Nantulang dan Tulang Kefas sekeluarga yang selalu membantu dan memberi sukacita.
21. Teman-teman seangkatan 2015 Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia sukses selalu. Tuhan memberkati;

21. Dan semua rekan-rekan terkasih yang tidak bisa disebutkan satu persatu, semoga damai Kristus selalu menyertai kita.

Jakarta, 13 Febuari 2019

Penulis

(Immanuele Tamaro Malau)

ABSTRAK

- A. Nama : Immanuele Tamaro Malau
- B. NIM : 1540050082
- C. Judul : Analisa Hukum Terhadap Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Yang Disertai Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi)
- D. Dosen Pembimbing I : L. Elly A. M. Pandiangan, SH.,MH.
Dosen Pembimbing II : Thomas Abbon, SH.,MH.
- E. Jumlah Halaman : 79 halaman + lampiran
- F. Kata Kunci : Pengakuan Hutang, Kuasa Menjual
- G. Ringkasan Isi :

Praktek hutang piutang biasanya dilandasi dengan Akta Pengakuan Hutang dan dikuatkan dengan adanya jaminan hak atas tanah yang kemudian diikuti dengan kuasa menjual. Permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum terhadap perbuatan pengalihan kepemilikan atas jaminan dalam akta pengakuan hutang dengan akta kuasa menjual dan bagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dan teori yang dipakai adalah teori kepastian hukum dengan pendekatan kasus. Bahan hukum pimer dan sekunder : Undang Undang Nomor Tahun 1996, KUHPerdata, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi., buku-buku hukum.

Akibat hukum terhadap pengalihan kepemilikan atas jaminan yang berdasarkan Akta Kuasa Menjual adalah batal demi hukum, menurut analisa perbuatan pengalihan kepemilikan atas jaminan bertentangan dengan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996. Seharusnya obyek jaminan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan agar dapat dilelang atau di eksekusi. Dan Majelis Hakim dalam memutus perkara nomor 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi., memutuskan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*). Dikarenakan penggugat mencampuradukkan dua dasar hukum yang berbeda, yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang didasari dengan Wanprestasi. Seharusnya penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terlebih dahulu sebelum perbuatan melawan hukum

- H. Daftar Acuan : 21 Buku + 4 peraturan perundang-undangan

ABSTRACT

- A. Name : Immanuele Tamaro Malau
B. NIM : 1540050082
C. Title : Legal Analysis of Debt Recognition Deed
Guarantees Accompanied by Selling Authorities
(Case Study of Decision of Cibinong District Court
Number 28 / Pdt.G / 2018 / Pn.Cbi)
D. Advisor I : L. Elly A. M. Pandiangan, SH.,MH.
Advisor II : Thomas Abbon, SH.,MH.
E. Number of Pages : 79 pages + attachment
F. Keywords : Debt Recognition, Authorization to Sell
G. Summary of Contents :

Debt practice which is usually based on the Deed of Recognition of Debt and strengthened by the existence of Debt Rights to land then followed by a guarantee of selling. The problems that will be discussed in this research are how the law against the transfer of ownership for collateral in the loan acknowledgment deed with the selling power deed and how the Judge judges the Cibinong District Court Decision Number 28 / Pdt.G / 2018 / Pn.Cbi.

The method used in this study is a normative legal research method and the theory used is the theory of legal certainty with case discussions. Pimer and secondary legal materials: Law Number 1996, Civil Code, Decision of Cibinong District Court Number 28 / Pdt.G / 2018 / Pn.Cbi. Law books.

Because the law regarding the transfer of ownership of the Selling Authority Deed is based on law, according to the analysis of the transfer action on the agreement with Law 6 of Act No. 4 of 1996. Guaranteed objects should be made to the Deed of Granting the Right to be auctioned or executed. And the Panel of Judges in deciding number 28 / Pdt.G / 2018 / Pn.Cbi., Deciding on a group is not acceptable (Niet Onvankelijk Verklaard). Because the plaintiffs confuse two different legal grounds, namely Law Against Actions based on Default. The plaintiff should have requested a default lawsuit before acting against the law.

- H. Reference List : 21 Books + 4 Constitution

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	v
Ucapan Terima Kasih	vi
Abstrak	ix
Daftar Isi	xi

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang	1
B.Rumusan Masalah	8
C.Ruang Lingkup Penulisan	8
D.Tujuan Penulisan.....	9
E.Metode Penelitian	11
F.Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	13
G.Kerangka Konseptual	16
F.Sistematika Penulisan	18

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A.Akta Pengakuan Hutang.....	20
1.Pengertian Akta Pengakuan Hutang	20
2.Bentuk dan Syarat Akta Pengakuan Hutang	24
3. Isi Akta Pengakuan Hutang	26

B.Jaminan.....	27
1.Pengertian Jaminan	27
2.Jenis-Jenis Jaminan	29
3.Fungsi Jaminan Kredit	31
C.Kuasa Menjual	32

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN ATAS JAMINAN DALAM AKTA PENGAKUAN HUANG DENGAN AKTA KUASA MENJUAL

A.Akta Kuasa Menjual yang Terkait dengan Utang Piutang.....	41
B.Akta Kuasa Menjual yang Bersifat Mutlak.....	47
C.Pengalihan Kepemilikan Tanah atas Jaminan dengan Kuasa	52
D.Kedudukan Surat Kuasa Menjual Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1960 Tentang Hak Tanggungan	56
E.Hasil Penelitian	62

BAB IV

PERTIMBANGAN HUKUM PADA PUTUSAN NO. 28/PDT.G/2018/PN.CBI

A.Kasus Posisi	65
B.Hasil Putusan Nomor: 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi.....	72
C.Analisa Putusan Majelis Hakim Nomor: 28/Pdt.G/2018/Pn.Cbi	73
D.Hasil Penelitian	76

BAB V

PENUTUP

A.Kesimpulan77

B.Saran.....78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN