

**ANALISIS HUKUM TENTANG AKTA PENGAKUAN UTANG  
YANG DIKUTI KUASA MENJUAL DENGAN  
JAMINAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt/2014)**

**Chairul Aman**  
**chairulaman@stih-painan.ac.id**  
**STIH Painan, Banten**

---

**ABSTRAK**

Ada hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum, hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban, hal ini membuat hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Pada perkembangannya, hukum yang ada ini dibarengi dengan kemajuan pembaruan dibidang hukum dan perundangan. Interaksi dari masyarakat yang semakin universal seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya, akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Adapun uraian dalam jurnal ini mengangkat permasalahan yang masih belum terjawab menyangkut adanya Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian timbul atau diikuti dengan adanya Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang disertai kuasa menjual. Penelitian ini tergolong jenis penelitian normatif<sup>1</sup> yaitu penelitian terhadap ketentuan yang berkaitan dengan kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah yang berdasarkan pada Akta Pengakuan Utang melalui pendekatan deskriptis analitis yuridis. Hasil dari penelitian ini adalah Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti dengan surat kuasa menjual pada dasarnya tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku

**Kata Kunci:** *Hukum, APHT, Hak dan kewajiban.*

**PENDAHULUAN**

Pada perkembangannya, hukum yang ada ini dibarengi dengan kemajuan pembaruan dibidang hukum dan perundangan. Interaksi dari masyarakat yang semakin universal seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya, akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain Undang-Undang.<sup>1</sup>

Alasan pemilihan judul “Analisis Hukum Tentang Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT) Atas Tanah Yang Diikuti Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan dan Kuasa Menjual (Studi kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt/2014)”

---

<sup>1</sup> Indonesia, Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1, LN RI Tahun 2014 No.3, Tambahan LN RI No. 5491

didasarkan atas hasil pengamatan dan praktek yang penulis alami dalam penanganan kasus keperdataan bahwa mengenai Hutang piutang lazim dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh dana yang digunakan sebagai modal usaha. Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan fasilitas tersebut. Namun hal itu tidak menutup adanya praktek hutang piutang dari orang perorangan yang dilandasi dengan Akta Pengakuan Hutang. Berlandaskan Akta Pengakuan Hutang tersebut maka Debitur berhak memperoleh sejumlah uang dari Kreditur sebagai hutang dan Kreditur berhak memperoleh pengembalian atas hutang tersebut berikut bunga sesuai jangka waktu yang disepakati bersama. Akta Pengakuan Hutang lazim dikuatkan dengan adanya penjaminan hak atas tanah yang kemudian diikuti dengan kuasa menjual. Hal tersebut dilakukan sebagai pegangan bagi Kreditur atas pengembalian hutang Debitur apabila dikemudian hari Debitur ternyata melakukan wanprestasi atau gagal bayar. Baik Akta Pengakuan Hutang maupun surat kuasa menjual merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana diketahui perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Salah satu contoh perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian hutang-piutang, dalam praktek perjanjian ini banyak terjadi di masyarakat, dimana pada awalnya para pihak telah sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Pada perjanjian hutang piutang dalam bentuk tertulis yang diikuti dengan penyerahan jaminan. Terhadap akta pengakuan hutang sebenarnya merupakan *acesoir* bagi perjanjian pokok yang telah diperjanjikan lebih dulu, akta pengakuan hutang tidak akan muncul sebelum perjanjian pokok hutang piutang ada terlebih dahulu. Akta pengakuan hutang dihadapan notaris dan menjadi kekuatan pembuktian. Secara umum, utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Perkembangan perekonomian dewasa ini berbanding lurus dengan meningkatnya pemahaman masyarakat Indonesia akan pentingnya akta otentik sehingga tidak dapat dipungkiri peran Notaris sebagai pejabat umum semakin dibutuhkan.

Adapun kasus yang akan diangkat Penulis dalam penelitian ini adalah kasus antara **P.T. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PERSERO)** selaku penggugat melawan **H. WAGIMOEN TOEGIMAN (Tergugat I), Nyonya WIDYARTI (Tergugat II), SUWARTO (Tergugat III), Nyonya SUKIMIN (Tergugat IV), dan AFRIDA PURNAMAWATI (Tergugat V)**, kasus ini bermula ketika Tergugat I

mantan Pekerja pada Perusahaan Penggugat sejak tanggal 2 Maret 1974, dengan status sebagai Pekerja Tetap Golongan III/a, dengan jabatan terakhir sebagai Pelaksana Yuniior/ Divisi Umum. Tergugat I telah pensiun pada tanggal 8 Desember 2009, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 161/HKO.01/DIR/XII-2009 tertanggal 08 Desember 2009. Gugatan ini dilakukan di Pengadilan Negeri Bekasi, kemudian melakukan banding di Pengadilan Tinggi Bandung dan melakukan kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut di atas Penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang masih belum terjawab menyangkut adanya Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian timbul atau diikuti dengan adanya Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang disertai kuasa menjual dengan judul **“Analisis Hukum Tentang Akta Pengakuan Utang Yang diikuti Kuasa Menjual dengan Jaminan Hak Atas Tanah (Studi kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt/2014).”**

Ada beberapa kajian teori yang digunakan diantaranya adalah sebagai berikut :

### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Subekti, "Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>2</sup> Dari peristiwa itu timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan”.

### **2. Pengertian Jaminan Kredit**

Secara umum jaminan kredit diarahkan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.<sup>3</sup>

Dalam pembahasan masalah penelitian ini rumusan permasalahan yang akan diteliti yang meliputi :

1. Bagaimanakah sejarah hukum perjanjian hutang piutang dengan jaminan hak atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimanakah pelaksanaan kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah yang berdasarkan pada Akta Pengakuan Utang?

---

<sup>2</sup> Subekti, *Op.Cit*, hal. 1.

<sup>3</sup> T. Suyatno, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta : Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, 1993), hal. 70.

3. Apakah pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara No. 1011 K/Pdt/2014 telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

Dalam peneliitian ini metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian yang tergolong jenis penelitian normatif<sup>3</sup> yaitu penelitian terhadap ketentuan yang berkaitan dengan kuasa menjual atas jaminan hak atas tanah yang berdasarkan pada Akta Pengakuan Utang melalui pendekatan deskriptis analitis yuridis. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk melukiskan, menggambarkan, membahas dan menguraikan gejala atau peristiwa hukum dengan tepat dan jelas.

## **PEMBAHASAN PENELITIAN**

### **A. Kasus Posisi**

Dalam Perkara nomor. 1011 K/Pdt/2014 pihak-pihak yang bersengketa adalah **P.T. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PERSERO)** selaku penggugat melawan **H. WAGIMOEN TOEGIMAN (Tergugat I)**, **Nyonya WIDYARTI (Tergugat II)**, **SUWARTO (Tergugat III)**, **Nyonya SUKIMIN (Tergugat IV)**, dan **AFRIDA PURNAMAWATI (Tergugat V)**, kasus ini bermula ketika Tergugat I mantan Pekerja pada Penggugat sejak tanggal 2 Maret 1974, dengan status sebagai Pekerja Tetap Golongan III/a, dengan jabatan terakhir sebagai Pelaksana Yunior/ Divisi Umum. Tergugat I telah diberhentikan oleh Penggugat karena pensiun pada tanggal 8 Desember 2009, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 161/HKO.01/DIR/XII-2009 tertanggal 08 Desember 2009.

### **B. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor. 1011 K/Pdt/2014**

Dari kasus posisi di atas diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat I dan II telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Akta Pengakuan Utang yang dibuat secara otentik. Berdasarkan Akta Pengakuan Utang Akta Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N. tersebut muncul hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu Penggugat mempunyai hak berupa pelunasan pinjaman pokok, bunga pinjaman, dan adanya jaminan, dan berkewajiban

memberikan uang pinjaman kepada Debitur sesuai dengan perjanjian sedangkan di sisi lain Tergugat I dan II berkewajiban mengembalikan sejumlah pinjaman beserta bunga kepada Penggugat sesuai dengan yang diperjanjikan antara kedua pihak.

Jadi dapat disimpulkan bahwa perbuatan hukum utang piutang dengan suatu perikatan mengakibatkan suatu perhubungan hukum antara 2 (dua) pihak yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lain lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Hal-hal pokok yang diatur dalam Akta Pengakuan Utang adalah mengenai para pihak, besarnya pinjaman serta jangka waktu berlakunya akta tersebut. Para pihaknya adalah **P.T. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PERSERO)** selaku Penggugat dan **H. WAGIMOEN TOEGIMAN** dan **Nyonya WIDYARTI**, selaku Tergugat I dan II. Jangka waktu keberlakuan akta adalah 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Utang sehingga berakhir pada tanggal 20 Oktober 2014. Karena Selama bekerja di perusahaan Penggugat, ternyata Tergugat I telah menggunakan uang milik Penggugat, sehingga total berjumlah Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen). Kemudian atas penggunaan tersebut, maka sebelum Tergugat I diberhentikan, Tergugat I telah menyatakan kebenaran jumlah penggunaan uang tersebut dan berjanji untuk mengembalikan seluruh uang yang telah digunakannya, dan selanjutnya uang yang telah digunakan oleh Tergugat I tersebut adalah merupakan hutang Tergugat I kepada Penggugat, sebagaimana pernyataan tertulisnya tertanggal 24 Juli 2009 (bukti P-1).

Apa-apa yang dicantumkan dan diatur dalam Akta Pengakuan Utang tersebut merupakan suatu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak karena perjanjian menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya. Mengingat bahwa Akta Pengakuan Utang tersebut dibuat oleh seorang Notaris maka akta tersebut bersifat otentik sehingga berlaku sebagai alat bukti sah yang mempunyai kekuatan sempurna.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, agar suatu akta menjadi akta otentik harus dipenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal ini yaitu:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pada kasus ini, para pihak sepakat untuk Akta Pengakuan Utang tersebut dibuat oleh Notaris Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N. Notaris di Jakarta yang berwenang untuk membuatnya dan dibuat dengan bentuk formal yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Jadi pada dasarnya Akta Pengakuan Utang tersebut tidak melanggar ketentuan mengenai syarat akta otentik yang diatur Pasal 1868 KUHPerdara.

Menilik lebih dalam maka baik Penggugat maupun Tergugat dalam Akta Pengakuan Utang tersebut telah cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta tidak mengandung unsur cacat kehendak. Bentuk perjanjian juga tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan isinya tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana merupakan syarat kebatalan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris:

1. Ketidaccakapan bertindak
2. Ketidakwenangan bertindak
3. Cacat kehendak
4. Bentuk perjanjian
5. Bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan

Didalam setiap perjanjian utang piutang dicantumkan mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Debitur atau prestasi atas utang yang diberikan oleh Kreditur. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, maka prestasi dapat berwujud sebagai memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam hal ini penggugat hanya meminta pembayaran utang pokok Rp 2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen) merupakan prestasi yang disepakati para pihak. Apabila tidak dipenuhi maka Tergugat dianggap lalai dan melakukan wanprestasi.

Kewajiban memenuhi prestasi dari Debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*). Dalam praktek perbankan apabila terjadi kredit macet upaya yang biasa dilakukan adalah:

1. Memberikan perpanjangan waktu pinjaman apabila memenuhi syarat (pinjaman masih berputar secara efektif, modal masih diperlukan).
2. Penjadwalan kembali, memberikan kesempatan kepada Debitur untuk mengadakan konsolidasi usahanya dengan cara penjadwalan kembali kredit (perusahaan masih mempunyai prospek untuk bangkit kembali).
3. Penataan kembali kredit, yaitu dengan menambahkan kembali jumlah pinjaman atau mengkonversi sebagian atau seluruh pinjaman menjadi penyertaan ke dalam perusahaan tersebut.
4. Eksekusi. Eksekusi benda jaminan baru akan dilaksanakan apabila cara-cara lain sudah tidak dapat lagi ditempuh. Jadi eksekusi benda jaminan baru dilaksanakan pada tahap akhir.

Dalam kasus ini Tergugat I memohon agar diberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dalam menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/ Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, sampai selambat-lambatnya tanggal 25 Oktober 2009. Namun ternyata sampai tanggal tersebut lewat, bahkan sampai hari ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak kunjung menyerahkan sertifikat-sertifikat yang dimaksud. Dengan tidak diserahkannya jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/ Kelurahan Kalibaru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat, maka sudah terbukti Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi. Dari kasus ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Sah dan mengikat perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:
  - a. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;
  - c. Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 20 Agustus 2009, yang ditandatangani

di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., Sp.N., Notaris di Jakarta;

2. Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Tergugat III dan Tergugat IV beritikad baik dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melinjo Nomor 14-14 A (Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman), dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pisang Ambon Raya Nomor 10 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti) adalah didasarkan atas itikad baik;
4. Transaksi pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat III atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2436/Kelurahan Kalibaru, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434/ Kelurahan Kalibaru, keduanya tertulis atas nama pemegang hak Haji Wagimoen Toegiman, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193/Kelurahan Kalibaru, atas nama Ny. Widyarti, adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak;
5. Besarnya hutang Tergugat I, Tergugat II yang telah jatuh tempo dan wajib dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
6. Tergugat I, Tergugat II dikenakan membayar kewajiban pembayaran hutangnya kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp2.720.399.288,63 (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh delapan Rupiah enam puluh tiga sen);
7. Tergugat I dan Tergugat II dikenakan mengganti kerugian Penggugat, berupa:
  - Kerugian materiil dari keuntungan yang semestinya bisa didapatkan oleh Penggugat.
8. Tergugat I dan Tergugat II dikenakan secara tanggung renteng harus membayar bunga atas hutang yang belum dibayarnya, yaitu sebesar 6% (enam persen) per



tahun, terhitung sejak jatuh tempo, yaitu tanggal 20 Oktober 2009 sampai dilunasinya seluruh hutang secara sekaligus;

9. Tergugat I, Tergugat II dikenakan membayar denda kebahagiaan Penggugat, yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap bulannya, yang dihitung sejak wanprestasi terjadi sampai dengan dibayarkannya seluruh hutang Tergugat I dan bunganya kepada Penggugat;
10. Tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi, terhadap barang-barang sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 08/CB/2012/17/Pdt.G/2012/PN.Bks. tertanggal 13 Desember 2012;
  1. Pengadilan Negeri Bekasi dikenakan mengangkat kembali sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri.
  2. Pihak Tergugat III, adalah pihak yang benar dan beritikad baik;  
Menyatakan bahwa:
    - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh otaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn.;
    - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn.;adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi semua pihak;
  3. Menghukum Tergugat I Intervensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
  4. Pembanding semula Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;
  5. Jual beli dengan Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 22 Juli 2011 di hadapan Notaris Mochamad Soleh Alaidrus, S.H., M.Kn., adalah sah menurut hukum;
  6. Sertifikat Hak Milik Nomor 3648/Kota Baru, seluas 115 m<sup>2</sup>, adalah sah milik Pembanding semula Penggugat Intervensi;

Menurut Penulis, Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusannya telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar, yaitu bahwa Akta Pengakuan Hutang maupun Akta Kuasa Menjual bukanlah Akta Peralihan Hak atas tanah, sehingga terbitnya Akta Pengakuan Hutang tersebut tidak

mengalihkan hak seseorang in casu Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III atas tanah objek sengketa, karena itu Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III berhak mengalihkan tanah miliknya kepada pihak lain in casu Tergugat III /Penggugat Intervensi terlebih ketika alihkannya hak atas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III/Penggugat Intervensi

Selanjutnya Tergugat III dan IV serta Penggugat Intervensi dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik, karena pengikatan jual beli atas objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 2436, Sertifikat Hak Milik Nomor 2434, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2193 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3648) bahkan pembelian mana dilakukan oleh Tergugat III dan Penggugat Intervensi di hadapan Notaris karena itu pengikatan jual beli yang ditandatanganinya adalah sah dan mengikat. Dari hal tersebut maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **P.T. Pelayaran Nasional Indonesia (Persero)** tersebut patut ditolak Oleh Hakim Kasasi Mahkamah Agung

Pada dasarnya Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Surat Kuasa Menjual tidak melanggar hukum. Namun karena perjanjian tersebut berkaitan dengan suatu jaminan yaitu jaminan tanah, maka harus memperhatikan unsur-unsur dalam hukum jaminan. Subekti menyatakan bahwa hukum jaminan memberikan hak jaminan dengan tujuan mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak yaitu Kreditur dan Debitur dalam suatu hubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengamanan di bidang prekreditasi

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan atas perumusan masalah dan analisis terhadap penelitian mengenai pengakhiran perjanjian ini, maka dapat disimpulkan hal sebagai berikut:

1. Sejarah hukum perjanjian hutang piutang dengan jaminan hak atas tanah di Indonesia berlaku dalam beberapa Undang-Undang diantaranya dapat dijumpa dalam kitab Undang-Undang hukum Perdata Pasal 1721
2. Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti dengan surat kuasa menjual pada dasarnya tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undanganyang berlaku.

3. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara No. 1011 K/Pdt/2014 telah sesuai dengan hukum berlaku.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, Marhainis. *Hukum Perdata Material*. Jilid II. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Ardiwilaga, R. Roestandi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Masabaru, 1962.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- H.S., Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.
- Harsono, Boedi. *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Hasan, Djuhaendah *et. al.* *Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: Elips, 1998.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mantayborbir. *Hukum Perbankan dan Sistem hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006.
- Mashudi dan Chidir Ali. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju, 2001.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajagrafindo Persada 2007.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet. 1. Ed. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1993.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1994.
- Effendi. *401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Ed. I. Cet. 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prododikoro, R. Wiryono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Cet. VII. Bandung: Sumur Bandung, 1987.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

- Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Adtya bakti, 1993.
- Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Intermasa, 1995.
- Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1975.
- Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1963.
- Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*. Cet.11. Jakarta: Intermasa, 1975
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Cet. 7, Jakarta: Sumur Bandung, 1983.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media Kencana, 2008.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanian Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Toko Gunung Agung, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Tobing, Lumban G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. V. Jakarta: Erlangga, 1999.
- Indonesia. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. LN No. 117 Tahun 2004 TLN No. 4432.
- Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah. UU No. 4 tahun 1996. LN No. 42 tahun 1996.
- Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5 taun 1960. LN No. 104 tahun 1960 TLN No. 2043.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh: R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 21. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.