

**KARAKTERISTIK UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI AKTA PENGIKATAN
JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS
WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

MOCH. FAISOL KARIM AMIRULAH

NPM : 16300065

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2022

**KARAKTERISTIK UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI AKTA PENGIKATAN
JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL**

SKRIPSI



OLEH :

MOCH. FAISOL KARIM AMIRULAH
NPM : 16300065

SURABAYA, 07 Januari 2022

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

Dr. Fani Martiawan Kumala Putra, S.H., M.H.

KARAKTERISTIK UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :

MOCH. FAISOL KARIM AMIRULAH
NPM : 16300065

TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL JANUARI 2022
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. (KETUA) 1.
2. (ANGGOTA) 2.
3. (ANGGOTA) 3.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunianya yang luar biasa selama proses penulisan skripsi saya. Sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya dengan baik yang berjudul **KARAKTERISTIK UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL.**

Dengan terselesaikannya penulisan skripsi ini, saya ingin mengucapkan terima kasih yang teramat dalam atas segala bentuk semangat dan inspirasi yang telah diberikan untuk saya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. THT-KL (K), FICS sebagai Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan kesempatan bagi saya untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H.,M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Dr. Fani Martiawan Kumala Putra, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi saya yang sudah dengan sabar dan selalu memberikan semangat serta teramat banyak memberikan saya arahan dan berbagai saran sehingga penulisan skripsi saya dapat selesai dengan baik dan bagus.
4. Ibu Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama masa perkuliahan saya.
5. Bapak Djupri, S.E yang telah memberikan saya inspirasi dan saran dalam penulisan skripsi saya sehingga saya akhirnya dapat menentukan konsep untuk skripsi saya.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum untuk saya selama mengikuti perkuliahan.

7. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan yang sangat ramah selama saya mengikuti perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Saya yang tercinta, yang selalu sabar menunggu anaknya menjadi Sarjana Hukum di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya dan memberikan semangat yang luar biasa kepada saya.
9. Hisyam teman terdekat dan seperjuangan angkatan saya di perkuliahan yang selalu sabar dan setia menemani dalam kelulusan.
10. Serta Para Rekan seperjuangan saya tetap semangat.
11. Semua yang turut memberikan doa dan dukungan untuk saya, semoga selalu diberikan berkat yang melimpah.

Semoga penulisan skripsi saya dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca di lingkungan kampus, masyarakat dan bagi saya sendiri.

Hormat saya,

MOCH. FAISOL KARIM AMIRULLAH

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Moch. Faisol Karim Amirullah

NPM : 16300065

Alamat : Pondok Benowo Indah Blok EE-23

No. Telp (HP) : 083831136463

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: **KARAKTERISTIK UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL.** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 07 Januari 2022

Yang Menyatakan,

MOCH. FAISOL KARIM AMIRULLAH
NPM: 1600065

ABSTRACT

Lobster is one of the most valuable commodities in Indonesia. Lobster is also an export commodity that is in demand by business actors. Lobster seed export activities have been regulated several times in different regulations in each leadership of the Minister of Marine Affairs and Fisheries. The purpose of this study is to determine the effectiveness of policies in regulations made by the Ministers of Maritime Affairs and Fisheries in regulating lobster seed export activities in Indonesia and to find out whether lobster seed export regulations in Indonesia are in accordance with the principle of sustainability in Law Number 45 of 2009 about Fisheries. The research method used in this thesis is a normative research method with a statutory approach. Based on the results of the study, it can be concluded that the regulation on the export of lobster seeds that have been made by the Ministers of Maritime Affairs and Fisheries started from the leadership of Susi Pudjiastuti, Edhy Prabowo, and Sakti Wahyu Trenggono. In terms of effectiveness, the most effective regulation was during the leadership of Susi Pudjiastuti and Sakti Wahyu Trenggono. Every regulation that is made must still pay attention to the nature of the principle of sustainability in management in the fisheries sector. The principle of sustainability has the aim of ensuring the sustainability of resources in the fisheries sector for future generations. Not all of the regulations made by the Ministers of KKP are in accordance with the principle of sustainability.

Keywords: *export of lobster, lobster seeds, ministry of marine and fisheries, the principle of sustainability.*

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang diperlukan oleh makhluk hidup khususnya manusia untuk menjalankan kehidupan seluruh umat manusia. Setiap pengalihan atau pengalihan hak atas tanah, baik hak milik maupun hak atas tanah lainnya yang dapat dipindahtangankan atau dibebani, menurut peraturan perundang-undangan, wajib didaftarkan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan fenomena yang terjadi di masyarakat mengenai akta notaris yang digunakan untuk kepentingan piutang, serta sebagai upaya memberikan solusi dan upaya memberikan informasi kepada masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut yang digunakan dalam skripsi ini yaitu metode penelitian Normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) serta menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor terjadinya pembatalan akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah Karena adanya kesepakatan dari para pihak. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak yang biasanya salah satu pihak wanprestasi dan unsur perbuatan melawan hukum. Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 BW dan Pasal 1244 BW, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. tuntutan hukum dapat dilakukan ke Pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut. Apabila suatu akta Hutang-piutang yang menjadi dasar untuk pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara seimbang dan adil.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hutang-Piutang, Notaris, Pidana Pemalsuan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRACT	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah	1
B. Tujuan Penulisan	9
C. Manfaat Penulisan	9
D. Kerangka Konseptual	10
E. Metode penelitian	24
F. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	24
G. Analisa Bahan Hukum	25
BAB II AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG DI BUAT TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN	26
A. Analisa Hukum Akta Hutang Piutang Yang Diikat Dengan Akta Perjanjian Jual Beli Dan Kuasa Menjual	26

B.	Faktor Yang Dapat Menyebabkan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris	34
C.	Batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris ...	43
BAB III	AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL YANG PARA PIHAKNYA MEMBERIKAN DOKUMEN SERTA KETERANGAN PALSU	56
A.	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Yang Diterbitkan Oleh Notaris	56
B.	Kedudukan Notaris Apabila Para Pihak Yang Memberikan Dokumen Ataupun Keterangan Palsu	56
BAB IV	PENUTUP	62
A.	Kesimpulan	74
B.	Saran	76

DAFTAR BACAAN