

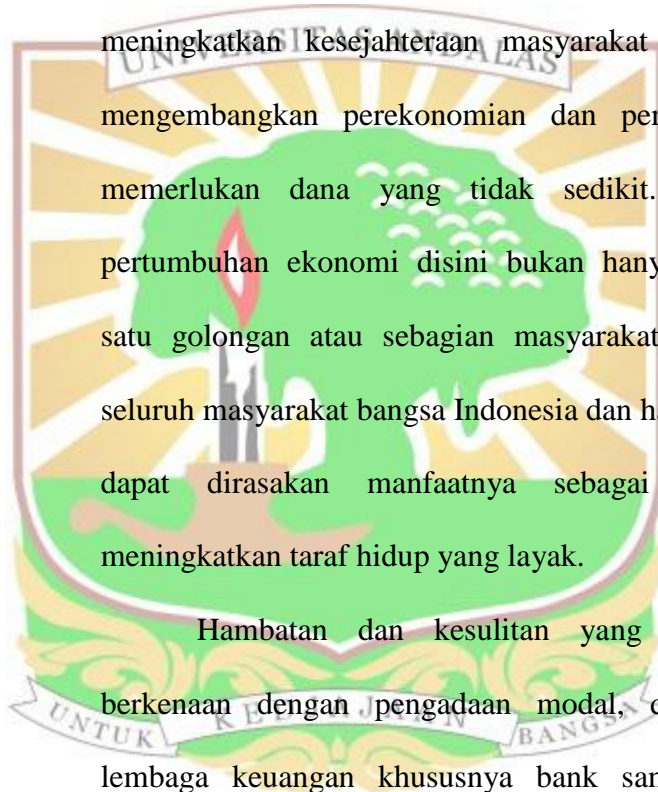
BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional merupakan program yang dilaksanakan pemerintah secara berkesinambungan dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat khususnya dari perekonomian. Salah satu cara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan yang memerlukan dana yang tidak sedikit. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi disini bukan hanya dimiliki oleh satu golongan atau sebagian masyarakat saja tapi oleh seluruh masyarakat bangsa Indonesia dan harus benar-benar dapat dirasakan manfaatnya sebagai usaha untuk meningkatkan taraf hidup yang layak.

Hambatan dan kesulitan yang muncul justru berkenaan dengan pengadaan modal, dimana peranan lembaga keuangan khususnya bank sangat dibutuhkan karena fungsi bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dananya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam



bentuk kredit dan atau bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Dalam kegiatan memberikan kredit kepada beberapa sektor perekonomian, bank melancarkan arus barang-barang dan jasa dari produsen kepada konsumen.

Salah satu peranan bank yaitu :

“Bank merupakan pemasok (*supplier*) dari sebagian uang yang beredar yang digunakan sebagai alat pembayaran atau alat tukar, sehingga mekanisme kebijaksanaan moneter dapat berjalan, hal tersebut menunjukkan bahwa bank terutama bank umum merupakan salah satu lembaga keuangan yang sangat penting dalam menjalankan kegiatan perekonomian dan perdagangan.²

Bertitik tolak dari kebutuhan akan modal tersebut peranan bank dalam masyarakat menjadi meningkat dengan pesat, khususnya peranan bank sebagai lembaga yang menyalurkan kredit kepada para pelaku usaha maupun kepada masyarakat perorangan. Namun pada prakteknya, sebagian masyarakat menghindari proses kredit dengan bank, karena dianggap bunga yang dikenakan terlalu tinggi, prosedur terlalu rumit, resiko takut tidak dapat melunasi hutang, tidak berpengalaman dalam urusan bank, dan sebagian orang merasa khawatir akan sistem riba.³Oleh karena itu sebagian masyarakat lebih memilih melalui

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, *Lembaran Negara Tahun 1992* Nomor 31 dan *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia* Nomor 3472.

² Suyatno Thomas, *Kelembagaan Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, hlm. XI.

³Awalil Riky, *Bank Subsidi yang Membebani*, E Pub, Jakarta, 2008, hlm. 2.

melakukan pinjaman melalui orang pribadi atau yang lebih dikenal dengan istilah utang piutang.

Secara umum, utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Salah seorang pakar hukum Indonesia R. Subekti memakai istilah pinjam meminjam dan memberikan definisinya yaitu:⁴

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KHUPerdata)”

Perjanjian itu sendiri mengandung 3 (tiga) asas yaitu pertama, asas konsensualisme yang artinya perjanjian itu terjadi karena persetujuan kehendak para pihak. Kedua, asas bahwa perjanjian mempunyai kekuatan pengikat antara para pihak yaitu perjanjian yang dibuat secara sah antara pihak merupakan undang-undang bagi para pihak sendiri. Ketiga, asas kebebasan berkontrak yang mengandung unsur: seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga dan mengenai isi dan luasnya perjanjian orang berhak menentukan sendiri sejauh

⁴Subekti, *Aneka Perjanjian*, Intermedia, Bandung, 1995, hlm. 125.

tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan maupun undang-undang.⁵

Definisi pinjam meminjam oleh R. Subekti tersebut diatas tidak menyebutkan apakah perjanjian itu berupa dibawah tangan ataukah akta otentik. Perjanjian pinjam meminjam bukan hanya sebagai bentuk kesepakatan antara para pihak tapi juga sebagai landasan yang mengakibatkan munculnya hak dan kewajiban. Oleh sebab itu, akta otentik adalah pilihan yang paling sesuai karena memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1870 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli-waris atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.⁶ Pengertian akta otentik sendiri dapat dilihat dari ketentuan pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:⁷

“Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.”

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta otentik merupakan perpaduan dari

⁵H. Mashudi dan Chaidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*; Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm.72.

⁶Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, Pasal 1870.

⁷G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta 1992, hlm. 60.

beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.⁸ Ada 3(tiga) kekuatan pembuktian akta otentik yaitu:⁹

1. Kekuatan pembuktian formal, yaitu membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;

2. Kekuatan pembuktian materil, yaitu membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta;

Kekuatan pembuktian luar atau keluar, yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap dimuka pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Akta lebih lanjut dapat dibedakan menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan¹⁰. Secara *teoritis* yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian, sedangkan secara dogmatis(menurut hukum

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 145.

⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, hlm.93.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke Tujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 149.

positif) apa yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan Undang-Undang (*welke in de wettelijke vorm is verdelen*) dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum (*door of ten overstaan openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) ditempat dimana akta dibuat.¹¹

Berdasarkan pembuatannya akta otektik dibagi lagi kepada akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan dibuat atas inisiatif sendiri dikenal dengan istilah *ambtelijk acte/ processverbal acte* seperti berita acara yang dibuat pejabat atas permintaan pihak-pihak dikenal dengan istilah *Partij acte* seperti akta notaril tentang jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya.¹²

Berbeda dengan akta otentik yang pembuatannya telah ditentukan Undang-undang dan dibuat harus dihadapan Pegawai atau Pejabat yang berwenang, maka akta dibawah tangan merupakan suatu kebalikan dari akta otentik karena dibuat tanpa memerlukan bantuan dari seseorang pegawai/pejabat. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa bantuan pejabat seperti Notaris, misalnya kwitansi, penjanjian sewa-menyewa, surat perjanjian perdamaian yang dibuat sendiri oleh pihak yang bersangkutan dan tidak

¹¹*Ibid*.hlm. 153.

¹²Krisna Harahap, *Hukum Acara perdata*, Grafitri Budi Utami, Bandung, 2009, hlm, 75.

diharuskan dibuat dalam bentuk akta otentik dan sebagainya. Bentuk dari suatu akta dibawah tangan juga bebas dan tidak harus mengikuti ketentuan suatu perundang-undangan, dengan kata lain para pihak dapat membuat suatu akta dibawah tangan dengan bentuk yang diinginkan oleh mereka sendiri¹³.

Pejabat umum adalah organ Negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum yang berwenang untuk menjalankan sebagian dari kekuasaan negara dalam membuat alat bukti tertulis secara otentik dalam bidang hukum perdata. Dengan demikian pejabat umum dapat diartikan kedudukannya sama dengan Pejabat Negara. Oleh sebab itu seorang pejabat umum diperkenankan untuk menggunakan lambang negara Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1958 tentang Penggunaan Lambang Negara.¹⁴

Pejabat umum yang dimaksud pasal 1868 KUH Perdata berkaitan erat dengan Profesi Notaris. Hal tersebut dikuatkan dengan kewenangan Notaris yang tercantum pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun

¹³ *Ibid*, hlm.76.

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1958 tentang Penggunaan Lambang Negara, Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 71 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 1636.

2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris(yang selanjutnya disebut UUJN), yaitu:¹⁵

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Selain itu dalam pasal 15 ayat (2) Undang-Undang jabatan Notaris mengatakan bahwa notaris berwenang pula untuk:¹⁶

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan fotocopy dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuatkan akta yang berkaitan dengan pertanahan atau risalah lelang.

Pada umumnya pejabat publik berstatus pegawai negeri akan tetapi tidak semua pejabat publik berstatus pegawai negeri, seperti halnya pemegang jabatan dari suatu jabatan Negara dan sebaliknya tidak semua pegawai negeri

¹⁵Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) pasal 1868, *Staatblad* Tahun 1847 Nomor 23.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, *Lembaran Negara* Nomor 117 Tahun 2004 dan *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia* Nomor 4432.

merupakan pemegang jabatan publik.¹⁷ Undang-Undang nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian memberikan pengertian yang tercantum dalam pasal 1 ayat (1), bahwa pegawai negeri adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan Negara yang digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Berbicara mengenai perjanjian utang piutang maka akan sangat berkaitan dengan jaminan karena setiap Kreditur membutuhkan rasa aman atas dana yang dipinjamkannya. Kepastian akan pengembalian dana tersebut ditandai dengan adanya jaminan. Jaminan yang ideal memenuhi kriteria sebagai berikut:¹⁹

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan pinjaman oleh pihak yang memerlukannya;
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari pinjaman untuk melakukan kegiatan usahanya;
3. Yang memberikan kepastian kepada pemberi pinjaman bahwa hutang yang diberikan tersedia pada saat tanggal pengembalian dana sesuai dengan kesepakatan.

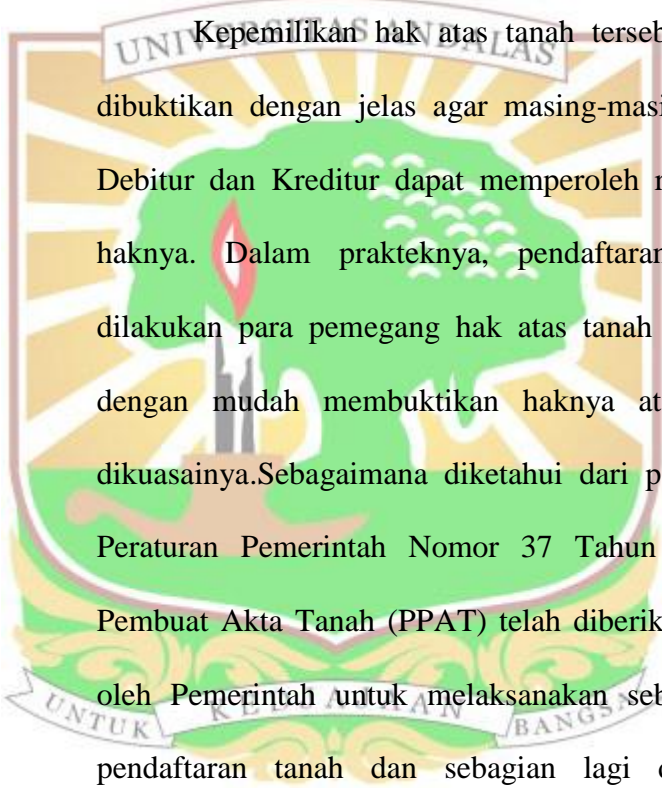
Untuk pinjaman yang relatif besar maka tanah menjadi jaminan yang umum dalam utang piutang. Hal itu

¹⁷Philips M. Hadjon, et, al, *Pengantar Administrasi Indonesia*, Gajah Mada Universitas Press, Yogyakarta, hlm 123.

¹⁸Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian, *Lembaran Negara* Tahun 1974 Nomor 55, dan *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia* Nomor 3041.

¹⁹Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan 2006, hlm. 38.

dilakukan karena nilai tanah selalu baik dan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting. Tanah dapat dinilai sebagai sesuatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan sebagai investasi bagi kehidupan manusia di masa yang akan datang mengingat fungsi tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia.



Kepemilikan hak atas tanah tersebut harus dapat dibuktikan dengan jelas agar masing-masing pihak yaitu Debitur dan Kreditur dapat memperoleh rasa aman akan haknya. Dalam prakteknya, pendaftaran tanah wajib dilakukan para pemegang hak atas tanah sehingga dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Sebagaimana diketahui dari pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dan sebagian lagi dilakukan oleh Pemerintah, yaitu oleh Badan Pertahanan Nasional.²⁰

Nilai bendajaminan biasanya pada saat dilakukan taksiran, bernilai lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga. Jaminan atas utang piutang antara debitur dan kreditur wajib diikuti dengan kuasa atas jaminan

²⁰Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, *Lembaran Negara Republik Indonesia* Tahun 1998 Nomor 52.

tersebut. Kuasa yang dimaksud adalah kuasa untuk menjual objek jaminan yang dijaminan tersebut, hal ini berfungsi apabila suatu saat debitur mengalami wanprestasi, Kreditur dapat langsung menjual objek jaminan tanpa harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Debitur.

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan pemberi kuasa sendiri.²¹

Bentuk pemberian kuasa diatur dalam pasal 1793 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

1. Akta otentik
2. Akta dibawah tangan
3. Surat biasa
4. Secara lisan
5. Diam-diam.²²

Pada pasal 1813 KUH Perdata dijelaskan bahwa pemberian kuasa berakhir *dengan ditariknya kembali kuasanya penerima kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh pemberi kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa; dengan perkawinannya seorang perempuan yang memberikan atau menerima*

²¹Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya* , Ikatan Notaris Indonesia, Bandung, 1990, hlm. 469.

²²Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007, hlm. 52.

kuasa. Pada Pasal 1814 KUH Perdata, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya". Menurut kedua pasal itu, kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggal, pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa.

Dengan pencantuman klausula yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dasar pemikiran yang mendukung pengabaian Pasal 1813 jo Pasal 1814 *aquo* adalah karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai hukum pelengkap atau *aanvullen recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pact sunt servanda* (setiap perjanjian menjadi hukum bagi pembuatnya), asas konsensualisme, dan asas kebebasan berkontrak.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda yaitu "*wanprestatie*", artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Untuk menentukan apakah seseorang Debitur itu melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang Debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi.²³ Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan, yaitu :

1. Karena kesalahan Debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;

2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan Debitur. Dalam hal ini Debitur tidak bersalah.²⁴

Hal tersebut sesuai dengan pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi, “Debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Ada 3 (tiga) keadaan, yaitu:²⁵

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya Debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Pada hal ini Debitur melaksanakan apa yang diperjanjikan atau suatu yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang;
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Pada hal ini Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

²³Mariam Darus Badruzaman, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, FH USU, Medan, 1970, hlm

²⁴*Ibid*, hlm, 20.

²⁵*Ibid*, hlm.21.

R. Subekti menambah lagi keadaan tersebut diatas dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”.²⁶.Sejak kapan Debitur dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi.Hal itu perlu dipastikan karena wanprestasi itu mempunyai akibat hukum yang sangat penting bagi debitur.

Adapun kronologis yang akan diangkat yaitu sebagai berikut, pada hari Senin, tanggal 21 April 2014

para pihak datang ke kantor Notaris di Pekanbaru dengan beberapa orang saksi sebagaimana yang disebutkan dalam

Akta nomor 380 tentang Pengakuan Hutang tersebut.Sedangkan adapun pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah Nyonya Tengku Nazlah Khairati, yang beralamat Jalan Gunung Raya, Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya, Pekanbaru sebagai pihak pertama (pihak yang berhutang),sedangkan pihak kedua adalah Tuan Ariyanto yang beralamat di jalan Cendana Blok A, Kelurahan Bukit Datuk, Kecamatan Dumai Barat, kota Dumai. Sebagai pihak kedua (pihak yang berpiutang).

Bahwa pihak pertama menyatakan dan mengakui bahwa benar dan sah memiliki utang kepada pihak kedua sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima pihak kedua dari pihak pertama. Pada saat pemberian uang, para pihak tidak ada membuat suatu perjanjian secara bawah tangan maupun notaris

²⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1963, hlm. 1.

mengenai pinjam meminjam ini. Tapi pihak Notaris tetap membuat akta Pengakuan Hutang seperti yang terdapat dalam akta Notaris nomor 380 tentang pengakuan hutang. Atas dasar hal tersebut kedua belah pihak sepakat untuk memakai syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pihak pertama berjanji untuk mengikat diri kepada pihak kedua untuk mengembalikan seluruh uang tersebut

selambat-lambatnya pada tanggal 31 Agustus 2014, dengan konsekuensi apabila utang tidak dapat dikembalikan maka

objek jaminan dapat dikuasai oleh pihak kedua.

Adapun objek jaminannya ialah 1 (satu) sertifikat Hak

Milik Nomor: 2307, yang terletak di Wilayah Propinsi

Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Marpoyan Damai,

Kelurahan Sidomulyo Timur, seluas 599 M² (lima ratus

Sembilan puluh Sembilan meter persegi), yang diuraikan

dalam Surat Ukur Nomor: 4268/06 tertanggal tiga April dua

ribu enam, terdaftar atas nama : Tengku Nazlah Khairati.

Adapun hal yang diperjanjikan dalam akta Notaris Nomor

380 tersebut adalah sebagai berikut:

1. Jumlah hutang pihak kedua, cara pembayaran, jangka waktu pembayaran dan apabila pihak pertama lalai dalam pembayaran;

2. Objek yang menjadi jaminan (tanah dan bangunan);
3. Tempat pembayaran hutang;
4. Pemegang surat objek jaminan;
5. Tempat penyelesaian masalah.

Untuk menjamin pinjaman uang dari kreditur selanjutnya dibuat Surat Kuasa menjual debitur kepada kreditur dengan Nomor Akta: 381 tertanggal 21 April 2014 untuk objek jaminan tersebut guna menjamin jika debitur melakukan wanprestasi. Yang mana pembuatan akta kuasa tersebut dilakukan setelah penandatanganan akta pengakuan hutang. Yang mana surat kuasa tersebut berlaku apabila sampai tanggal 31 Agustus 2014 pihak pertama tidak mengembalikan hutang kepada pihak kedua. Maka pihak kedua diberikan hak untuk menjual, melepaskan, memindahkan dan menyerahkan hak seluruh ataupun sebagian objek jaminan.

Berdasarkan uraian diatas Penulis tertarik untuk mengangkat judul ini, karena menurut penulis akta kuasa menjual tidak seharusnya dilakukan langsung pada saat pembuatan akta pengakuan hutang. Dalam konteks ini kuasa yang diberikan juga bersifat kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa, maka judul yang akan diteliti ialah **Pengakuan Hutang Dengan Jaminan**

Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Disertai dengan Kuasa Menjual yang Dibuat Dihadapan Notaris.

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan uraian diatas, maka adapun yang menjadi masalah pokok yang akan penulis angkat dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Apa yang Melatarbelakangi Notaris untuk Membuat Akta Pengakuan Hutang yang diikuti dengan Kuasa Menjual dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik atas Tanah ?
2. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Pengakuan Hutang terhadap Perjanjian Pinjam Meminjam ?
3. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Kuasa Menjual terhadap Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik atas Tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Latar Belakang Notaris Membuat Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah;
2. Untuk Mengetahui Kedudukan Akta Pengakuan Hutang Menjual Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah;
3. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik atas Tanah.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap hasil penelitian dan karya tulis ilmiah yang telah dilakukan, sampai saat ini belum ditemukan rumusan masalah yang sama dengan penelitian ini. Permasalahan pengakuan hutang yang disertai dengan kuasa menjual belum pernah dibahas dan diteliti oleh pihak lain untuk mendapatkan gelar akademik sarjana maupun magister pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya. Ada beberapa hasil penelitian berupa tesis yang dilakukan oleh penulis terdahulu dalam ruang lingkup Pengakuan Hutang, namun belum ada secara khusus menulis mengenai Pengakuan Hutang dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah disertai dengan kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris. Beberapa karya tulis yang relatif sama dengan yang ingin penulis teliti hanya memuat sebagian dari unsur-unsur penelitian ini yang berkaitan akan tetapi memiliki pengakjian yang berbeda dalam latar belakang dan perumusan masalah. Berikut pembahasan mengenai pengakuan hutang dengan jaminan sertifikat hak milik disertai kuasa relevan menjual yang ditulis oleh:

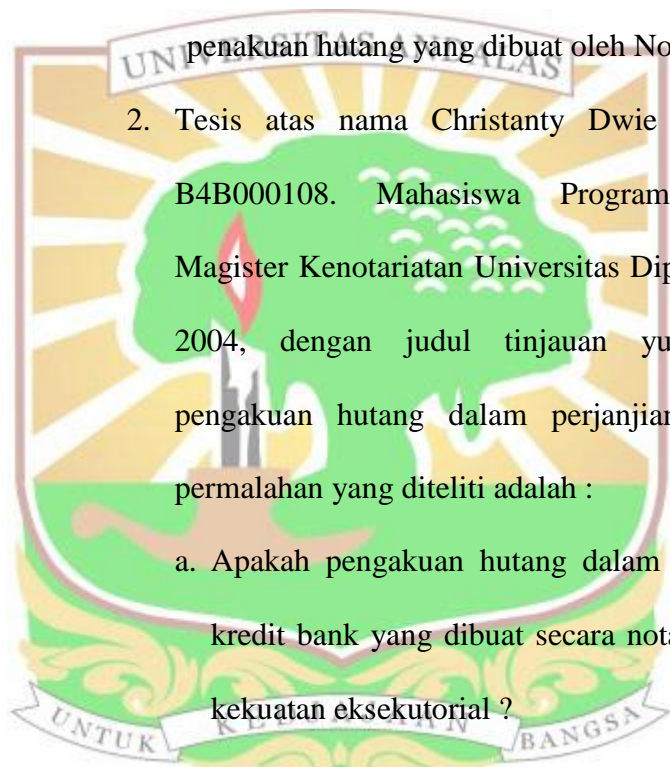
1. Tesis atas nama Rahmat. R.L.P Tobing, NIM: 087011172. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, tahun 2008. Dengan judul Tinjauan Yuridis terhadap Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam perjanjian Kredit Bank Syariah, Permasalahan yang diteliti adalah:

- a. Bagaimana paradigma grosse akta pengakuan hutang dalam Bank syariah?
- b. Bagaimana tata cara pembuatan grosse akta pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris?

2. Tesis atas nama Christanty Dwie Hartati, NIM: B4B000108. Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, tahun 2004, dengan judul tinjauan yuridis terhadap pengakuan hutang dalam perjanjian kredit bank, permasalahan yang diteliti adalah :

- a. Apakah pengakuan hutang dalam akta perjanjian kredit bank yang dibuat secara notaril mempunyai kekuatan eksekutorial ?
- b. Apakah grosse akta pengakuan hutang dalam perjanjian kredit bank apabila debitor wanprestasi dalam praktek dapat dilakukan eksekusinya ?
- c. Upaya hukum apakah yang harus ditempuh oleh kreditor apabila pengakuan hutang dalam akta perjanjian kredit bank ditolak eksekusinya oleh pengadilan ?



E. Manfaat Penelitian

1. Untuk menambah pemahaman penulis dalam hal Akta Notaris khususnya tentang Akta pengakuan Hutang serta kedudukan hukumnya;
2. Sebagai informasi ataupun referensi bagi pihak-pihak yang akan melakukan hubungan hukum dengan menggunakan jasa Notaris sehingga lebih memahami tentang kenotariatan, dan tidak kalah pentingnya juga diharapkan juga dapat menjadi referensi bagi penelitian hukum lebih lanjut kedepannya oleh peneliti lain.



F. Kerangka Teoritis

Setiap penelitian dalam rangka menyusun disertasi atau tesis harus di sertai dengan pemikiran kerangka teoritis.²⁷ Kerangka teori di butuhkan karena adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan-kegiatan pengumpulan data, kontruksi data, dan analisa

²⁷ Harkristuti Harkriswono, "Diskusi Proposal Penelitian", Makalah, majalah Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Jakarta 26 Juli 2002.

data. Adapun syarat yang harus di penuhi oleh sebuah teori adalah:²⁸

Teori digunakan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang menunjukkan ketidak benaran, kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²⁹ Teori Hukum mempersoalkan apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipandang sebagai ilmu empirik yang bersifat defkriftif atau tidak.³⁰

Teori merupakan hubungan antara dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya untuk jangka waktu tertentu. Teori merupakan hubungan antara fakta dan pengaturan fakta tersebut secara sistematis dan konsisten dimana fakta tersebut merupakan *empirically variable observation*.³¹

Kerangka teoritis atau teori memiliki kegunaan, yaitu :³²

1. Untuk lebih mempertajam atau mengkhususkan fakta yang akan diselidiki atau di uji kebenarannya;
2. Mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina stuktur konsep serta mengembangkan definisi;

²⁸Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Cet Kedua 2005, hlm.37.

²⁹Otje Salman dan Anton F Susanti, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, 2004, hlm. 21.

³⁰Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm. 5.

³¹ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum & Kepatuhan Hukum*, Penerbit CV Rajawali, Jakarta, Edisi Pertama, 1992, hlm. 142.

³² *Ibid.*, hlm. 145.

3. Teori biasanya merupakan ihtiar dari pada hal-hal yang telah di ketahui serta di uji kebenarannya yang menyangkut obyek yang akan di teliti;
4. Memberikan kemungkinan mengadakan proyeksi terhadap fakta mendatang, oleh karena telah di ketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin fakta tersebut muncul lagi pada masa mendatang;
5. Teori memberi petunjuk atas kekurangan-kekurangan yang ada pada pengetahuan peneliti.

Teori Hukum yang akan digunakan dalam penelitian

ini adalah terdiri dari:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa di jawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keraguan-keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma yang di timbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah di gariskan oleh aturan hukum.³³

Aliran yuridis dogmatik normatif legalistik positivis bersumber dari pemikiran kaum legal positivism di dunia

³³ Jhon Rawls, *A Theory of justice*, London, Oxford university Press, 1973, terjemahan dalam Bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, 2006, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.hlm. 85.

hukum, yang cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai “kepastian undang undang” memandang hukum sebagai suatu yang otonom, karena hukum tidak lain hanyalah kumpulan aturan aturan hukum (*legal rules*), norma norma hukum (*legal norm*) dan asas asas hukum (*legal principles*). Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum hanya semata mata untuk mewujudkan kepastian hukum (*legal certainty*) yang di persepsikan hanya sekedar kepastian undang undang.³⁴

Jadi hukum dibuat menjadi sekedar perundang-undangan, padahal didalam realitasnya di luar perundang undangan masih ada hukum yang lain seperti: hukum kebiasaan (*customary law*) kepastian hukum menurut pandangan kaum legaistik ini sifat hanya sekedar membuat produk perundang undangan dan menerapkan dengan sekedar menggunakan kata-kata yang sempit.

Dalam praktek kita melihat ada undang-undang sebagian besar dipenuhi dan ada undang-undang yang tidak dipatuhi. Sistem hukum jelas akan runtuh jika setiap orang tidak mematuhi undang-undang dan undang-undang itu akan kehilangan maknanya. Ketidakefektifan undang-undang cenderung mempengaruhi waktu sikap dan kuantitas ketidakpatuhan serta mempunyai efek nyata

³⁴Achmad Ali, *menguak teori hukum (legal theory) dan teori pengadilan (judicial Prudence) termasuk interpretasi undang undang (legis Prudence)*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm.288.

terhadap perilaku hukum, termasuk perilaku pelanggar hukum. Kondisi ini akan mempengaruhi penegakan hukum yang menjamin kepastian dan keadilan dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat di rumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akhirnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, dimana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.³⁵

Sedangkan hukum dibuat dengan tujuan untuk menciptakan kepastian hukum, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

³⁵<http://rahmanamin1984.blogspot.com/2014/hukum-pidana.html>, diakses pada tanggal 1 Februari 2017 jam 11:06

Namun demikian, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundangan-undangan, maka di katakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

Para penegak hukum yang hanya bertitik tolak dari substansi norma hukum formil yang ada dalam undang-undang (*law in books*), akan cenderung mencederai rasa keadilan masyarakat. Seharusnya penekanan disini, harus juga bertitik tolak pada hukum yang hidup (*living law*). Lebih jauh para penegak hukum harus memperhatikan budaya hukum (*legal culture*) untuk memahami sikap, kepercayaan, nilai dan harapan serta pemikiran masyarakat terhadap hukum, dalam sistim hukum yang berlaku.

2. Teori Tentang Kesepakatan

Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offer*) dan penerimaan (*acceptance*). Istilah penawaran (*offer*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk

mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptance*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.³⁶

Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan suatu tanda tertentu. Cara tertulis dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan.³⁷

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan maka perlu dilihat apa itu perjanjian, dapat dilihat pasal 1313 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal ini, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Menurut pasal 1313 KUH Perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan

³⁶Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 2004, hlm. 6.

³⁷Rima Nurhayati, *Tinjauan Hukum Akta Perdamaian yang Menyampingkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Kasus Perdata No. 305/Pdt.G/2007/Pn.bekasi)*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 20.

sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan³⁸. Definisi lainnya mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada suatu orang lainnya atau lebih untuk melaksanakan suatu hal, yang dari peristiwa tersebut timbul hubungan perikatan diantara mereka, perjanjian yang menbrbitkan suatu perikatan dalam bentuknya dapat berupa serangkaian yang mengandung janji atau kesanggupan, yang dapat dibuat dalam bentuk ucapan (lisan) maupun tertulis

Berdasarkan definisi-definisi di atas, maka dapat dilihat dalam suatu perjanjian mengandung unsur sebagai berikut:

- a. Adanya pihak-pihak, dalam hal ini harus terdapat dua orang atau lebih sebagai subjek perjanjian, yaitu manusia atau badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban dalam melakukan suatu perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Adanya atau tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian;
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai;
- d. Adanya prestasi yang dilaksanakan;
- e. Adanya bentuk tertentu dalam suatu perjanjian yaitu bisa lisan atau tertulis;
- f. Adanya syarat-syarat tertentu yang tercantum dalam perjanjian.³⁹

Unsur-unsur dalam perjanjian dikelompokkan pula dalam beberapa kelompok, sebagai berikut⁴⁰:

³⁸Subekti, *Hukum Perjanjian*, intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 1.

³⁹Rima Nurhayati, *Op Cit*, hlm. 21.

⁴⁰J. Satrio. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 57.

- a. Unsur “Essensialia” adalah unsur multak yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, di mana tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak mungkin ada, seperti “sebab yang halal” merupakan essensialia untuk adanya perjanjian.
- b. Unsur “Naturalia” adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Pada unsur naturalia ini, dapat menyimpang dari ketentuan yang sifatnya mengatur, sedangkan pada ketentuan yang sifatnya memaksa tidak dapat dikesampingkan, seperti kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (pasal 1476 KUH Perdata) dapat di simpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.
- c. Unsur “Accidentalialia” adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak yang tidak diatur dalam Undang-Undang.

Agar suatu perjanjian dikatakan sah dan berlaku serta dapat mengikat para pihak, maka perlu pula ada syarat-syarat tertentu yang wajib dicantumkan dalam perjanjian, yakni sesuai dengan yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut⁴¹:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya (*de toesteming van degenen die zich verbinden*), yakni para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat didalam perjanjian.⁴²
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid omeene verbintenissen aan te gaan*). Pasal 1330 Kitab undang-undang Hukum Perdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif yaitu siapa yang tidak cakap membuat perjanjian, yakni: orang yang belum dewasa (*minderjarigen*), Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (*die onder curatele gestel zijn*), dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang;

⁴¹ Ridwan Khairandy, *hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Pernadingan (Bagian Pertama)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 168.

⁴² J. Satrio. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni Bandung, 1993, hlm. 164.

- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*), yakni suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu atau objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan (Pasal 1332-1334 KUH Perdata);
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang (*eene geoorlofde oorzaak*) yakni isi dan tujuan perjanjian undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, atau nilai yang ada dalam masyarakat (Pasal 1335-1337 KUH Perdata).

Dua (2) syarat yang pertama menyangkut subyek

atau orang yang melakukan perjanjian, oleh karena itu disebut sebagai syarat subyektif, sedangkan dua syarat yang

terakhir dinamakan syarat obyektif karena menyangkut

obyek dari perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan

hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat subyektif dari

perjanjian tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat

dimintakan pembatalannya, pihak yang dapat memintakan

pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang

tidak menyetujui perjanjian tersebut, apabila perjanjian

tersebut dilakukan secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang

telah dibuat itu mengikat selama tidak dibatalkan oleh

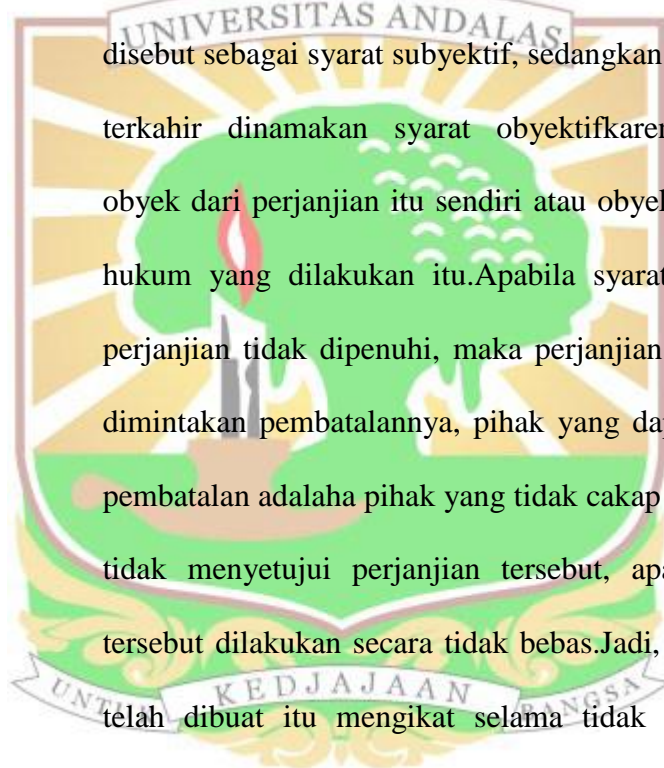
hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta

pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat obyektif

yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi

hukum, artinya sejak semula dianggap bahwa perjanjian itu

tidak pernah ada.



Dalam hukum perjanjian dikenal juga ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima(5)yaitu⁴³:

- a. Asas kebebasan berkontrak, yakni setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa saja, apa saja isinya, dan bentuknya bebas sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan.
- b. Asas konsensualisme, yakni perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat (Pasal 1320).
- c. Asas mengikatnya suatu perjanjian (*pacta sunt servanda*), yakni perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuat (Pasal 1338 ayat(1) KUH Perdata).
- d. Asas itikad baik (*good faith*) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat(3) KUH Perdata).
- e. Asas kepribadian (personalitas), yakni tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat di dalam pasal 1317 KUH Perdata tentang janji untuk pihak ketiga.

Adapun akibat timbulnya perjanjian yakni para pihak yang terikat didalamnya dituntut untuk mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan baik layaknya undang-undang bagi mereka (*asas pacta sunt servanda*). Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali adanya kesepakatan dari para pihak atau adanya alasan lain yang dibenarkan oleh undang-undang (Pasal 1338 ayat(2) KUH Perdata), dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat(3) KUH Perdata). Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi pokok perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh

⁴³ Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Buku Kesatu. Sinar Grafika. Jakarta, 2003, hlm 9.

para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, dan mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut.

Perjanjian dapat pula dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan atau tertulis, perjanjian yang dibuat secara tertulis disebut Akta. R. Soeroso dalam bukunya mengemukakan bahwa Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam Proses hukum⁴⁴. Sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam bentuk akta autentik dan akta dibawah tangan⁴⁵.

G. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari perbedaan pengertian terhadap istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka dengan itu berikut penjelasan definisi istilah-istilah tersebut:

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
2. Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar

⁴⁴ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 6.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 7.

kepada Kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap).

3. Jaminan adalah benda atau barang yang dijadikan sebagai tanggungan dalam bentuk pinjaman uang.

4. Sertifikat Hak Milik adalah jenis sertifikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut.

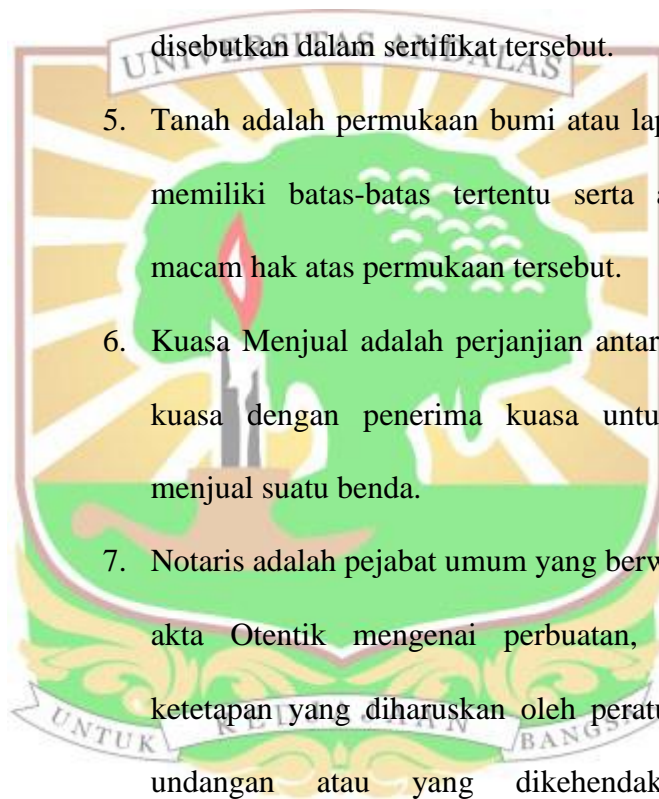
5. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang memiliki batas-batas tertentu serta adanya macam-macam hak atas permukaan tersebut.

6. Kuasa Menjual adalah perjanjian antara pihak pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk mengalihkan, menjual suatu benda.

7. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta Otentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang



ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut disiplin ilmu.⁴⁶Metode adalah proses atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia.⁴⁷Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁴⁸Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenaran.⁴⁹Maka dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan beberapa bagian metode penelitian yaitu :

1. Pendekatan Masalah

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dan sosiologis,⁵⁰ adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian inimeneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat

7. ⁴⁶Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum DalamPraktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm.

⁴⁷Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 6.

⁴⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

⁴⁹Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 46.

⁵⁰Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, PT. Pustaka Indonesia, Jakarta 2005, hlm. 3.

maka metode penelitian yuridis empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.⁵¹

2. Sifat Penelitian

Sedangkan dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek peneliti (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain), dan pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian Penulis dalam hal ini ialah di beberapa Kantor Notaris di Pekanbaru yang membuat Akta Pengakuan Hutang.

4. Sumber dan jenis Data

a. *Field Research*

Dilakukan pada beberapa Kantor di Pekanbaru.

Jenis data yang dikumpulkan, yaitu:

1) Data Primer

Data Primer merupakan data yang langsung diperoleh melalui penelitian lapangan dari hasil

⁵¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 42.

wawancara dengan pihak-pihak yang menjadi narasumber di tempat penelitian.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diambil dari bahan-bahan hukum yang sudah ada, terdiri dari :

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi

setiap individu atau masyarakat. Dalam hal ini digunakan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait.

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer antara lain: hasil penelitian, karya tulis dari ahli hukum serta teori dari sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁵²

5. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah populasi yang diambil dari wawancara pada Notaris, debitur dan

⁵²Tim Penyusun, *Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis*, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.

kegiatan yang membuat perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah.

Sampel yang mewakili jumlah populasi yang datang ke kantor Notaris untuk membuat akta pengakuan hutang. Populasi dalam penelitian ini sebagaimana yang terdapat dalam tabel berikut, yaitu :

Tabel I.1
Daftar Populasi dan Sampel

No	Jabatan	Populasi	Responden	Persentase
1	Notaris	155	4	2,58%
2	Debitur	14	2	14,28%
3	Kreditur	14	2	14,28%
Jumlah		183	6	31,14%

Sumber: Data Olahan Penulis Terhadap Responden yang Membuat Akta Pengakuan Hutang.

6. Teknik Pengumpulan Data.

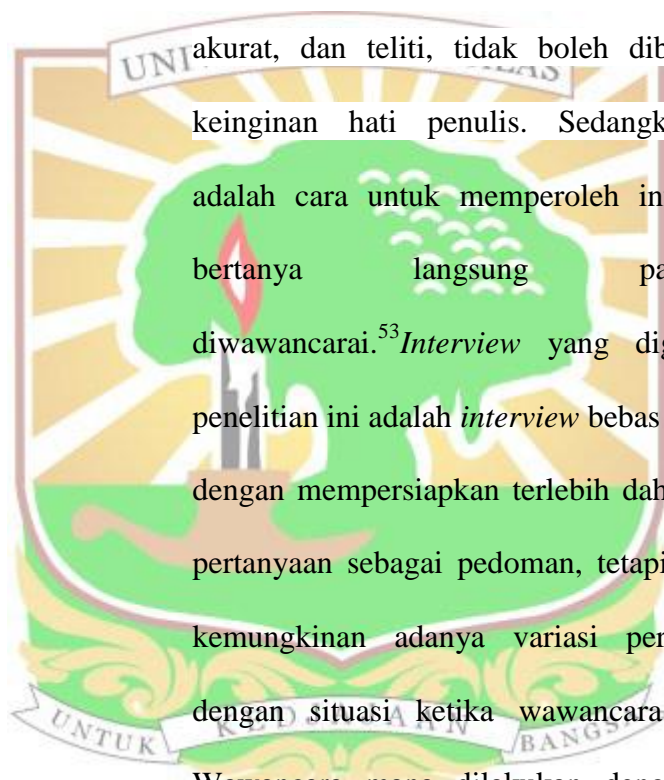
Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

a. Studi Dokumen.

Teknik ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian.

b. Observasi dan Wawancara

Observasi adalah studi yang dilakukan secara sengaja dan sistematis, terarah dan terencana pada tujuan tertentu dengan mengamati dan mencatat fenomena-fenomena yang terjadi dalam suatu kelompok orang dengan mengacu pada syarat-syarat dan aturan penelitian ilmiah. Dalam suatu karya tulis ilmiah, penjelasan yang diutarakan harus tepat,



akurat, dan teliti, tidak boleh dibuat-buat sesuai keinginan hati penulis. Sedangkan wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.⁵³ *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.⁵⁴

Wawancara mana dilakukan dengan pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian penulis dan wawancara dilakukan secara terstruktur (*structured interview guide*).

7. Pengolahan Data dan Analisis.

a. Pengolahan Data

⁵³Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 57.

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 59-60.

Data yang digunakan adalah seluruh data yang berhasil dikumpulkan dan disatukan. Tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu melakukan pengeditan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring menjadi suatu pengumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan.⁵⁵

b. Analisis Data

Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan rumus statistik namun berupa kalimat berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan ahli dan termasuk pengalaman peneliti.⁵⁶

8. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode deduktif yang menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

I. Sistematika Penulisan

Adapun penulisan Tesis ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

⁵⁵Tim Penyusun, *Op. Cit.*, hlm. 8.

⁵⁶*Ibid.*

1. BAB 1 yang merupakan pendahuluan bab yang menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori dan Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

2. BAB II membahas mengenai landasan teori berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akta pengakuan Hutang dengan jaminan hak atas tanah yang diikuti kuasa menjual.

3. BAB III merupakan penutup dari penulisan ini dimana Penulis mencoba untuk membuat kesimpulan dan rangkuman serta saran-saran yang diharapkan dapat memberikan masukan untuk studi penelitian selanjutnya dan diharapkan dapat memberikat manfaat.

