

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatkan pembangunan nasional yang beritik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadikekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukupbesar

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. 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. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan dibidang hukum danperundangan¹

Interaksi dari masyarakat yang semakin universal (*global*) seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya. Akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian.

¹H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm25

Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang². Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang”

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, ketentuan umum mengatur tentang ketentuan yang dapat diberlakukan baik terhadap perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun diluar KUH Perdata misalnya tentang bagaimana lahirnya perikatan, macam perikatan dan hapusnya perikatan. Ketentuan khusus memuat tentang peraturan-peraturan yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang mempunyai nama tertentu misal : jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata. Ketentuan khusus disebut juga Perjanjian Bernama³.

Pasal 1338 KUHPerdata yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat

² Ibid, hlm 30

³ Ibid, hlm 40

perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*).⁴

Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa setiap orang leluasa untuk membuat perjanjian dengan bentuk perjanjian yang apa saja asal tidak bertentangan dengan Undang- Undang, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu Buku III dinamakan menganut sistem yang terbuka artinya seseorang dapat membuat perjanjian diluar ketentuan yang terdapat dalam buku III, jadi buku III hanyalah merupakan pelengkap (*aanvullend recht*). Jadi jelaslah bahwa buku III mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan seseorang. Adapun obyek perikatan adalah prestasi⁵.

Adapun sesuatu yang dapat dituntut dalam perikatan dinamakan prestasi. Prestasi menurut Undang-Undang dapat berupa:

- 1) Menyerahkan sesuatu barang (misal jual-beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa)
- 2) Melakukan suatu perbuatan (misal :perburuhan)
- 3) Tidak melakukan suatu perbuatan⁶.

Oleh karena itu dalam suatu perjanjian haruslah dianggap lahir pada waktu terjadi kesepakatan antara para pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikat diri dan bersepakat. Jadi jelas bahwa perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap barang atau harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian dan mengikat diri dalam suatu perjanjian, menyatakan

⁴ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (PT. Intermasa, Bandung 1982). Hlm 127

⁵ Ibid, hlm 128

⁶ Ibid, hlm 130

kehendak dan kesediaan, di sini menunjukkan adanya sifat sukarela para pihak⁷.

Salah satu contoh perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian hutang piutang, dalam praktek perjanjian ini banyak terjadi di masyarakat, di mana pada awalnya para pihak telah sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Dalam hal perjanjian hutang piutang pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau kreditor, sedangkan pihak yang berwajib memenuhi tuntutan itu dinamakan pihak berhutang atau debitur⁸.

Apabila orang yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya akan disebut Wanprestasi. Seseorang dalam keadaan wanprestasi inilah maka dapat diajukan di muka pengadilan agar dapat membayar/melunasi hutangnya. Dalam KUH Perdata, perjanjian hutang piutang tersebut digolongkan sebagai perjanjian khusus dan disebut juga sebagai perjanjian bernama. Namun demikian dalam hal pemenuhannya tidak selamanya sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan. Ketidakmampuan melakukan suatu prestasi atau disebut wanprestasi seringkali menimbulkan masalah, walaupun perjanjian hutang piutang dinyatakan secara jelas dan tegas dalam suatu perjanjian.

Keadaan kreditor dimana dimungkinkan akan terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang maka dalam perjanjian hutang piutang tersebut dapat diminimalkan melalui pemberian atau penyerahan jaminan, pihak yang berhutang (*debitur*) memberikan atau menyerahkan suatu barang (benda) atau tanggungan

⁷ Ibid, hlm131

⁸Munir Faudy, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 25

atas miliknya sebagai jaminan terhadap pelunasan hutangnya kepada pihak yang berpiutang (*kreditor*). Kewajiban menyerahkan jaminan pihak debitur dalam rangka perjanjian hutang piutang sebenarnya tidak terlepas dari kesepakatan diantara para pihak. Penerimaan jaminan oleh seorang kreditor juga memperhatikan kelayakan jaminan sesuai tidak dengan jumlah utang yang dimohonkan pada kreditor. Oleh karena itu pada umumnya pihak kreditor mensyaratkan adanya penyerahan jaminan tersebut sebelum memberikan pinjaman pada debitur⁹.

Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditor tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditor untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan.

Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila objek jaminan hutang berupa tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok– Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu

⁹ Ibid, hlm 40

terhadap kreditor- kreditor lain.”¹⁰

Oleh karena itu kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan

yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditor lain (*droit de preference*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditor mudah dalam melakukan eksekusi.

Perjanjian hutang piutang yang terjadi dalam masyarakat, penyerahan jaminan tersebut tidak menggunakan lembaga Hak Tanggungan namun berupa gadai, Gadai menurut ketentuan Pasal 1150 KUHPerdota menyatakan :

”Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”

Ketentuan ini menunjukkan bahwa dalam hal gadai, jaminan yang diserahkan kepada kreditor berupa (barang) bergerak dan bukan barang tidak bergerak (tanah). Di dalam masyarakat apabila terjadi hutang piutang jaminan yang diserahkan berupa barang tidak bergerak (tanah).

Perjanjian hutang piutang yang dibahas dalam penulisan ini menggunakan jaminan yang berupa tanah, dimana penyerahannya dilakukan dengan cara penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) milik debitur pada kreditor pada saat terjadi perjanjian hutang piutang. Penyerahan

¹⁰ Pasal 1 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

jaminan dilakukan secara sepakat dengan tujuan bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitur maka diperlukan penyerahan jaminan berupa sertifikat debitur kepada kreditor. Perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan bisa saja terjadi karena adanya hubungan kekerabatan yang baik antara kreditor dan debitur akibatnya apabila debitur wanprestasi, kreditor mengalami kesulitan untuk menagih hutangnya¹¹.

Perjanjian hutang piutang dalam bentuk tertulis yang diikuti dengan penyerahan jaminan seharusnya dapat memudahkan kreditor dalam mengambil pelunasan, apabila menggunakan

lembaga jaminan yaitu hak tanggungan. Berikut ini pengertian hutang piutang yang disampaikan oleh Prof. R. Subekti, S.H.¹². Perjanjian hutang piutang identik dengan perjanjian pinjam meminjam, Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan :

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak 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.”

Sejumlah yang sama dari jenis mutu yang sama pula, ketentuan ini memberikan pengertian bahwa pihak yang menerima pinjaman memikul resiko atas barang pinjaman tersebut begitu pula dalam hal kenaikan maupun kemerosotan barang. Dalam hal pinjaman uang apa yang tertera dalam perjanjian hanyalah terdiri atas jumlah uang dalam jangka waktu tertentu oleh

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 35

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995) Hlm 126

karena itu orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkan sebelum lewat waktu yang diperjanjikan (Pasal 1759 KUHPerdara).

Namun dalam prakteknya walaupun jangka waktu telah dinyatakan secara pasti dalam suatu perjanjian tidak jarang jangka waktu yang diperjanjikan tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati para pihak. Dari sinilah timbul kekhawatiran orang yang berpiutang (kreditor) kepada orang yang berhutang (debitur) apabila dalam waktu yang diperjanjikan debitur ternyata tidak melunasi pinjamannya. Untuk menjamin adanya kepastian hutang piutang dan untuk memudahkan eksekusi jika debitur wanprestasi maka diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Adapun akta yang dibuat sebagai bentuk perlindungan bagi kreditor adalah akta pengakuan hutang.

Terhadap akta pengakuan hutang sebenarnya merupakan aksesoir 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 dibuat dihadapan Notaris dan menjadi kekuatan pembuktian. Oleh karena akta pengakuan hutang sering digunakan dalam pemberian kredit pada lembaga perbankan, lembaga non bank maupun perorangan, akta pengakuan hutang ini tumbuh dalam masyarakat.

Pada pengadilan, eksekusi merupakan suatu tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dan eksekusi ini merupakan tindakan lanjutan dari pemeriksaan yang lebih dulu. Dalam akta

pengakuan hutang, eksekusi dilakukan karena orang yang meminjam (debitur) wanprestasi.

Akta pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris bukan hanya digunakan bagi lembaga perbankan namun juga digunakan bagi perorangan dimana akta pengakuan hutang merupakan aksesoir bagi perjanjian pokok hutang piutang yang telah dibuat lebih dahulu. Kendala yang terjadi adalah dalam hal eksekusi, eksekusi atas jaminan tidak semudah dengan kekuatan eksekutorial yang melekat pada akta pengakuan hutang, kedudukan kreditor secara hukum dapat melaksanakan eksekusi saat debitur wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut atas praktek akta pengakuan hutang. Oleh karena itu judul yang penulis ambil adalah **“Proses Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek yang di Jaminan Kepada Debitur yang Cacat Janji / wanprestasi**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka yang menjadi focus dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kekuatan Hukum dalam proses eksekusi Hak tanggungan?
2. Akibat hukum yang ditimbulkan oleh eksekusi hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian.

Setiap penulisan karya ilmiah pada dasarnya pasti selalu mempunyai tujuan tertentu yang hendak dicapai oleh penulis itu sendiri.¹³ Yang selanjutnya diharapkan tercapai penyelesaian yang lebih baik, atas segala permasalahan-permasalahan yang di temui di lapangan.

Dalam penulisan ini, tujuan yang hendak penulis capai yaitu:

1. Tujuan Umum

- a. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menuliskan pikiran dalam suatu tulisan ilmiah dan mengembangkan kemampuan saya dalam menyampaikan tulisan mengenai perkembangan hukum di Indonesia.
- b. Sebagai bahan kajian bagi para peneliti lainnya yang akan membuat karya ilmiah dan melanjutkan penelitian tentang proses eksekusi Hak tanggungan.

2. Tujuan khusus.

- a. Untuk dapat mengetahui bagaimana kekuatan hukum dalam proses eksekusi Hak Tanggungan
- b. Untuk dapat mengetahui mengkaji lebih dalam mengenai akibat hukum terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan

¹³Bambang Sunggono, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, hal. 109

D. Manfaat Penelitian.

Adapun kegunaan penelitian yang di harapkan dan akan di peroleh dengan adanya penelitian ini dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis

Secara teoritis penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum Notaris pada khususnya, serta menambah literature dan refrensi atau bahan bacaan bagi mahasiswa fakultas hukum dan masyarakat luas mengenai proses eksekusi hak tanggungan.¹⁴

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penulisan tesis ini diharapkan:

- a. Bagi rekan mahasiswa hukum, masyarakat, praktis hukum dan pemerintah diharapkan agar tesis ini dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan proses eksekusi hak tanggungan .
- b. Bagi masyarakat luas diharapkan agar tesis ini dapat memberikan masukan dan pertimbangan untuk dapat menghindarkan diri dari kerugian proses eksekusi hak tanggungan yang di lakukan di bawah tangan.

¹⁴ Abdulkhadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan I, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 66

- c. Bagi pemerintah dan pembuat Undang-Undang diharapkan agar tesis ini dapat memberikan masukan untuk menetapkan proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan dengan tegas dan jelas dalam suatu peraturan perundang-undangan agar terciptanya kepastian hukum bagi masyarakat luas.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab dalam kamus umum bahasa Indonesia adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Adapun tanggung jawab secara definisi merupakan manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang di sengaja maupun yang tidak di sengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban.
2. Untuk menjamin adanya kepastian hutang piutang dan untuk memudahkan eksekusi jika debitur wanprestasi maka diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Adapun akta yang dibuat sebagai bentuk perlindungan bagi kreditor adalah akta pengakuanhutang Notaris adalah orang yang mendapatkan kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya. Atau menurut Undang-Undang Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

tentang jabatan notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Undang-Undang 2/2014) atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Demikian pengertian notaris yang tercantum dalam pasal 1 angka 1 UU 2/2014.

3. Akta surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang di buat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus di tanda tangani. Ketentuan Pasal 1 ayat (7) dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berdasarkan bentuk dan tata cara yang diterapkan dalam Undang-Undang ini.¹⁵

F. Kerangka Teori

Teoritis adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang menunjukkan ketidak benaran, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis¹⁶. Teori tidak saja digunakan dalam bahasa ilmu pengetahuan, melainkan juga dalam kehidupan

¹⁵Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, h. 124

¹⁶Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, mengumpulkan dan membuka kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, h. 21

sehari-hari. Tapi istilah teori selalu dikaitkan dengan sesuatu yang abstrak. Didalam kerangka ilmu pengetahuan, istilah teori cenderung pula digunakan secara simpang siur dengan istilah konsep, model, aliran, paradigma, doktrin, system dan sebagainya.¹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup di jawab secara “otomatis” oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran¹⁸.

Sejalan dengan hal diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tulisan ilmiah berupa teori yang akan digunakan adalah Teori Negara Hukum, Teori Penegakan dan Teori kewenangan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, Pendekatan Yuridis Empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu peraturan perundangan hukum berlaku efektif sehingga lingkup penelitian adalah

¹⁷Elwi Danil, 2012, *Bahan Ajar Mata Kuliah Teori Hukum*, Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahay7a Atma Pustaka, Yogyakarta, h. 87

inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan, di sini peneliti tidak hanya mengungkapkan segi negatif dari suatu permasalahan namun juga segi positif sehingga dapat diberikan suatusolusi.

Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan law in action dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat di observasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-Undang).

Oleh karena itu selain menggunakan pendekatan yuridis dilakukan pula pendekatan empiris yang berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui metode wawancara, sehingga diperoleh keterangan yang lebih mendalam tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong yang berkenaan dengan pelaksanaan dari suatu peraturan. Dalam pendekatan yuridis penelitian ini berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian dengan metode wawancara. Khususnya pada notaris dan para pihak yang terkait dalam pembuatan Akta Pengakuan Hutang.

2. Jenis Pendekatan

Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif Analistis. Penelitian deskriptif analistis menggambarkan suatu perundang-undangan yang berlaku yang kemudian mengkaitkan dengan teori hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas.

Penelitian hukum diskriptif bersifat pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang keadaan hukum ataupun perilaku nyata yang berlaku ditempat tertentu dan pada saat tertentu untuk kemudian dilakukan analisa atas keadaan tersebut, dalam hal ini adalah notaris maupun pihak terkait yang pernah membuat akta pengakuan hutang secara pribadi.

3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan bahan-bahan hukum dan sumber lainnya yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.

Sumber data dalam penelitian ini adalah terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3.1. Bahan hukum *primer*, yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang hak tanggungan UUHT, (oleh penjelasan umum poin 9 (*Herzine Indsland Reglement*) H.I.R dan (*Reglement Buiten Gewesten*) R.B.G
- c. Yurisprudensi.

3.2. *Bahan hukum sekunder* yaitu mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian berwujud laporan yang dihimpun dari hasil studi pustaka dan sumber-sumber lainnya seperti, hasil penelitian yang

mempunyai relevansi dengan hal yang akan diteliti yang berkaitan dengan *Kekuatan hukum grose Akta Hak Tanggungan yang di buat oleh Notaris dalam penerapan eksekusi Obyek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi Tanpa Fiat melalui Pengadilan*

H. Sistematika Penulisan

Merupakan jalan untuk menulis kedepannya, yaitu berisi

Bab I Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Kajian Pustaka, berisi penjelasan variable-variabel judul atau kata kunci judul tesis yang di jadikan sub-sub judul sehingga menjadi sub-sub A,B,C,D dan E kajian Khussu dalam perspektif islam.

Bab III hasil penelitian dan pembahasan masalah dan membahas masalah-masalah yang diangkat dalam Bab I dalam (rumusan Masalah).

Bab IV penutup Berisi kesimpulan dan saran-saran.