

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Zaman dahulu sudah biasa orang melakukan perjanjian pinjam meminjam dengan melibatkan tanah. Misalnya, Ter Haar, seorang sarjana hukum adat dari Belanda, yang melakukan penelitian tentang hukum adat di Indonesia telah menemukan adanya perjanjian pinjam-meminjam tanah di mana seseorang pemilik tanah meminjamkan tanahnya kepada orang lain untuk tempat tinggal atau untuk diusahakan dengan perjanjian pinjam pakai.<sup>1</sup> Tanah juga biasa dipinjamkan kepada orang lain dengan perjanjian sewa menyewa atau bagi hasil. Hukum yang berlaku dalam perjanjian-perjanjian itu adalah hukum adat. Menurut hukum adat, perjanjian sewa menyewa tanah adalah suatu perjanjian di mana pemilik tanah memberi ijin kepada orang lain untuk menggunakan tanah sebagai tempat berusaha untuk waktu tertentu, dengan menerima sejumlah uang sebagai sewa; sedangkan dalam perjanjian bagi hasil, seorang pemilik tanah membuat perjanjian dengan orang lain untuk mengerjakan tanahnya dengan perjanjian bahwa hasil dari tanah tersebut dibagi dua.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ter Haar, , *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poespononoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 113.

<sup>2</sup> *Ibid* hlm. 225.

Perjanjian Pada umumnya dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomst* yaitu “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak”.

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.

Pemilik tanah terkadang memerlukan sejumlah uang yang cukup besar untuk suatu kepentingan tertentu. Untuk mendapatkan uang, pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya untuk memperoleh uang dengan beberapa cara. Pertama, dia dapat menjual tanahnya untuk selama-lamanya kepada orang lain yang bersedia membayar harga tanah itu, dalam hukum adat transaksi tersebut lazim disebut jual lepas,<sup>3</sup> Apabila pemilik tanah tidak ingin melepaskan tanahnya untuk selama-lamanya, pemilik tanah dapat melepaskan tanah itu untuk sementara, yaitu menyerahkan tanahnya kepada seseorang yang bersedia membayarnya dengan harga yang ditentukan, tetapi penyerahan itu hanya sementara sampai pemilik tanah menebusnya kembali.

---

<sup>3</sup> Ter Haar BZN, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita, 2002, hlm. 225

Transaksi tersebut dalam hukum adat disebut jual gadai.<sup>4</sup>

Hukum adat ternyata sudah lama pula dikenal perjanjian pinjam uang dengan tanah sebagai jaminan, Ter Haar menyebut hal itu dengan istilah penjaminan (*zekerheidstelling*) dengan tanah, yang bisa dilakukan secara di bawah tangan (*onderhandse zekerheidstelling*) ataupun dengan sepengetahuan kepala-kepala adat.<sup>5</sup> Hilman Hadikusuma menjelaskan hal ini dengan menyatakan bahwa perjanjian pinjam meminjam dengan tanah sebagai jaminan kebanyakan terjadi dalam hubungan utang-piutang yang melibatkan uang dengan jumlah yang agak besar. Misalnya, seorang pemilik tanah, sebut saja A, meminjam uang tunai atau padi kepada seseorang, sebut saja B, yang nilainya agak besar. Pemilik tanah memberikan jaminan tanah untuk utangnya itu, Apabila dikemudian hari ternyata A tidak mampu melunasi utangnya kepada B, maka B dapat bertindak atas tanah jaminan itu, baik untuk memiliki tanah itu atas dasar jual-beli dengan A; atau dapat menjual tanah jaminan kepada orang lain dengan memperhitungkan piutangnya kepada A.

Tanah saat ini juga sudah lazim digunakan sebagai jaminan utang dalam perjanjian pinjam meminjam uang di lembaga lembaga perbankan. Bank adalah suatu lembaga keuangan yang melakukan kegiatan keuangan. Dana bank bersumber dari modal sendiri, pinjaman pihak luar, dan simpanan pihak ketiga atau dana yang dihimpun dari masyarakat. Dana-dana yang dihimpun dari masyarakat merupakan sumber dana terbesar yang paling

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 225.

<sup>5</sup> Ter Haar, *op.cit.*, hlm. 108-109.

diandalkan oleh bank. Dana tersebut sebagian besar dialokasikan untuk kredit, oleh karena kegiatan pemberian kredit merupakan rangkaian kegiatan utama suatu bank.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), definisi kredit adalah: "...penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga". Definisi kredit yang terkandung di dalam Undang-undang Perbankan di atas terlalu sempit karena hanya membatasi kredit pada penyediaan dana oleh bank. Sesungguhnya definisi kredit lebih luas dari pada itu. Definisi yang lebih luas ditentukan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 yang menyatakan sebagai berikut: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk :<sup>6</sup>

1. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
2. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
3. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Bank memberikan kredit kepada nasabahnya dilakukan dengan

---

<sup>6</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 149

prosedur- prosedur yang sesuai dengan standar bank. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, sebelum menyetujui permohonan yang diajukan calon debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit, pertama-tama bank akan melakukan analisa secara yuridis dan ekonomis terhadap calon debitur, untuk menentukan kemampuan dan kemauan calon debitur tersebut dalam membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Setiap permohonan kredit yang telah disetujui oleh pihak bank kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (nasabah) sebagai suatu wujud dari asas kebebasan berkontrak.

Seseorang bilamana ingin meminjam uang di bank dengan jumlah tertentu umumnya diwajibkan menyertakan suatu jaminan. Jaminan yang digunakan baik berupa barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, termasuk tanah. Dalam hal ini jaminan memiliki fungsi sebagai kompensasi dari uang yang dipinjam tersebut, disamping itu jaminan merupakan suatu hak kebendaan bagi pihak yang menjaminkan atau pihak yang memberikan jaminan, agar terjadi kepercayaan diantara para pihak karena dalam setiap kredit selalu diperlukan jaminan. Jenis jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan). Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang

bersangkutan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Jaminan kebendaan pada prakteknya yang paling banyak diminta oleh bank maupun perseorangan yang memberikan kredit adalah tanah, karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar.

Tanah yang dijadikan jaminan, sesungguhnya secara yuridis benda yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah, bukan tanah dalam pengertian yang umum. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat: UUPA) jenis-jenis hak atas tanah meliputi:

1. Hak milik,
2. Hak guna usaha,
3. Hak guna bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak sewa,
6. Hak membuka tanah,
7. Hak memungut hasil hutan,
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya

---

<sup>7</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm.45

sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 28 UUPA menyebutkan hak-hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan antara lain :<sup>8</sup>

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan.

Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat : UUHT) yang menyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan

UUHT juga menyebutkan beberapa jenis hak yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu hak pakai atas tanah negara (Pasal 2); hak atas tanah berkut bangunan, tanamana dan hasil karya yang ada dan yang akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 4). Dalam Pasal 27 UUHT juga ditentukan bahwa : “Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.”

Hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pada

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm 37.

bank haruslah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat: APHT). Akta ini dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tugas dan wewenang yang disebut dalam UUHT. Wewenang PPAT membuat APHT bersumber dari Pasal 1 angka 4 UUHT yang menyatakan bahwa : “Pejabat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku”.

Perlindungan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, tanah yang menjadi jaminan kredit wajib untuk diikat dengan APHT agar memiliki kekuatan eksekutorial terhadap jaminan. Eksekusi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan bahwa :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek

Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Proses eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi dapat ditempuh melalui jalur hukum dengan cara eksekusi obyek hak tanggungan antara lain melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri dan melakukan eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan sertifikat hak tanggungan. Prakteknya, penyelesaian kredit bermasalah juga dapat dilakukan dengan cara penjualan tanah jaminan dengan penjualan di bawah tangan, cara

tersebut dapat dilakukan apabila pihak debitur bersikap kooperatif.<sup>9</sup>

Hak Tanggungan untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:<sup>10</sup>

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang- Undang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan memuat tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pada dasarnya, pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah, Pemberi Hak Tanggungan harus menghadap sendiri pada waktu pembuatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

Dewasa ini di kecamatan Limbangan kabupaten Kendal Jawa Tengah terdapat suatu praktek perjanjian hutang piutang perorangan dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan dengan luas 255 m<sup>2</sup> yang diikat bukan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), melainkan menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dan disahkan oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>9</sup> Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika. 2005, hlm. 21

<sup>10</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 115

Perjanjian hutang piutang tersebut menjamin sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m<sup>2</sup> yang dibuat oleh kesepakatan kedua belah pihak yaitu pihak pertama dengan inisial (B) sebagai pemberi pinjaman / hutang bisa juga disebut pemegang objek jaminan, dan pihak kedua dengan inisial (W) sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 255 m<sup>2</sup> bisa juga disebut pemberi objek jaminan, selanjutnya pada tanggal 24 Oktober 2015 tn (B) selaku pihak pertama dan tn (W) selaku pihak kedua menandatangani perjanjian hutang piutang. Proses penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris sehingga terjadi peralihan hak milik sertifikat dari pihak kedua menjadi atas nama pihak pertama. Pada saat penjaminan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, terdapat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak, yaitu :

1. Pihak pertama yaitu tn (B) memberi hutang atau pinjaman uang kepada pihak kedua yaitu tn (W) sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
2. Pihak kedua atau tn (W) sanggup mengembalikan akhir bulan Desember 2016, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan seluas 255 m<sup>2</sup> nomor 1316 atas nama pihak kedua.
3. Kedua belah pihak sepakat perjanjian penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris sehingga terjadi peralihan hak milik sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m<sup>2</sup> atas nama pihak kedua menjadi atas nama pihak pertama (balik nama).
4. Kesepakatan perjanjian pinjaman / hutang tersebut akan dilunasi dalam

waktu satu tahun, Apabila akhir bulan Desember 2016 tn (W) belum dapat mengembalikan maka pihak pertama yaitu tn (B) dapat memproses secara hukum dan pihak kedua yaitu tn (W) sanggup diproses.

Selanjutnya Pihak pertama telah melaksanakan isi perjanjian atau memberikan hutang sebesar tersebut diatas sesuai perjanjian, sedangkan pihak kedua telah menerima hutang tersebut sebesar tersebut diatas dan menyerahkan jaminan sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m2 yang diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) dan dibalik nama menjadi atas nama pihak pertama.

Satu tahun berselang namun sampai dengan lewat batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, pihak kedua tidak mengembalikan hutang tersebut kepada pihak pertama. Kemudian pada tanggal 23 Maret 2017, pihak pertama telah mengirimkan teguran kepada pihak kedua untuk melaksanakan kewajiban, namun pihak kedua tetap belum menyelesaikan kewajiban membayar hutang kepada pihak pertama, sehingga pihak kedua disebut wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 24 Oktober 2015 dihadapan Notaris. Dalam perjanjian tersebut, disepakati jika terjadi wanprestasi atau dalam hal ini pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan hutang sampai batas waktu akhir desember 2016, pihak pertama bisa memproses secara hukum (memproses jaminan) dan pihak kedua sanggup diproses atau dengan kata lain jaminan yang berupa tanah dan bangunan atas nama pihak kedua menjadi milik pihak pertama.

Berdasarkan keterangan kasus diatas bisa menjadi riskan untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan akta jual beli tanah dan bangunan pada perjanjian hutang piutang, Karena perjanjian penjaminan yang dibuat menggunakan Akta Jual Beli (AJB) bukan menggunakan Hak Tanggungan, bahwasannya sertifikat tersebut secara tidak langsung sudah menjadi hak milik pihak kedua dan sah secara hukum yang berlaku di Indonesia, Sedangkan pihak pertama sudah tidak mempunyai hak atas kepemilikan sertifikat tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dikatakan bahwa terdapat dinamika Permasalahan dalam Pembuatan perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat menggunakan Akta Jual Beli (AJB) di Kabupaten Kendal, hal ini di latar belakang oleh terjadinya penyalahgunaan keadaan akta jual beli pada perjanjian hutang piutang tersebut. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan Pembahasan lebih lanjut dalam Penelitian yang berjudul : **“Perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten kendal”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka Penulis merumuskan beberapa Permasalahan yang akan dibahas, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Keabsahan suatu perjanjian jaminan hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten kendal?

2. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jaminan dari perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Keabsahan suatu perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jual Beli yang digunakan sebagai jaminan perjanjian hutang piutang perorangan di kabupaten Kendal.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari dilakukannya Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara Teoritis maupun Praktis.

1. Manfaat Teoritis :
  - a. Memberikan sumbangan dan masukan pemikiran di bidang Ilmu Pengetahuan dan Hukum, khususnya mengenai perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli.
  - b. Menambah wawasan dan khasanah pengetahuan di bidang Hukum khususnya mengenai perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli.

## 2. Manfaat Praktis :

### a. Bagi Notaris

Memberikan masukan bagi notaris agar memberi arahan yang jelas dalam pengambilan keputusan kepada pihak terkait atas jaminan perjanjian hutang piutang supaya menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

### b. Bagi Masyarakat

Memberikan arahan kepada masyarakat dan Para pihak yang ingin melakukan perjanjian Hutang piutang dengan jaminan sertifikat sebaiknya menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) saja, tidak perlu dengan Akta Jual Beli agar meminimalisir resiko yang ditimbulkan.

### c. Bagi Mahasiswa

Diharapkan mampu memberikan masukan dan referensi kepada mahasiswa baik secara hukum mengenai perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli.

## E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>11</sup> Kerangka konseptual menjadi syarat yang sangat penting, karena mengungkapkan beberapa konsepsi dan berbagai pengertian yang

---

<sup>11</sup> Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, 2000, hlm. 122.

akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Penelitian ini mengemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis yaitu:

### 1. Perjanjian

Definisi perjanjian menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal .

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang perjanjian adalah “persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut didalam persetujuan”.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih”.

### 2. Hutang Piutang

Hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain. Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).<sup>12</sup>

Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu

---

<sup>12</sup> Poerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hlm.1136

jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.<sup>13</sup>

### 3. Perorangan ;

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang arti perorangan adalah perihal orang, Perorangan berasal dari kata dasar orang. Perorangan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga perorangan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.

Pengertian Perorangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Jaminan Perorangan. Jaminan perorangan (*borgtocht/personal guarantee*) pada dasarnya adalah jaminan perorangan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dimana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini tidak memenuhinya.<sup>14</sup>

### 4. Jaminan ;

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan

---

<sup>13</sup> Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2003, hlm 49

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi Jaminan perorangan (Borgtocht) dan Perikatan Tanggung-Menanggung*, Ctk. Kedua Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1

benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>15</sup>

Hartono dan Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menibulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>16</sup>

Mariam Darus Badruzaman seperti yang dikutip oleh Rachmadi Usman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>17</sup>

5. Sertifikat ;

Sertifikat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanda bukti hak atas tanah dan bangunan, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah

---

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.66.

<sup>16</sup> Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2007, hlm.50.

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.69.

yang bersangkutan, sehingga bisa disimpulkan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>18</sup>

6. Akta Jual Beli (AJB) ;

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Sudikno mertokusumo menyebutkan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>19</sup>

Pasal 1867 menyebutkan akta adalah “*pembuktian dengan tulisan dilakukan. dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan.*”

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar atau pengalihan hak dari penjual kepada pembeli berupa benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, dimana pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara hukum dan disepakati.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012, hlm. 86

<sup>19</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*,: Rajawali Pers, Jakarta, 2002, hlm. 68-69.

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang berlaku sah secara hukum negara melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

#### 7. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah berikutan benda lain di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimaksud. Hak tanggungan ini memberikan hak *droit de preferent* kepada pemegangannya artinya penerima hak tanggungan tersebut mempunyai keutamaan dari kepada kreditor lain, dalam hal mengeksekusi jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajibannya dengan sebagaimana mestinya, sehingga harus menjual obyek jaminan.<sup>21</sup>

#### F. Kerangka Teori

Teori hukum digunakan untuk menganalisis dan dapat menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>22</sup> Teori berasal dari kata *theorie* dimana dalam bahasa latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang memiliki arti cara atau hasil pandang.<sup>23</sup> Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu

---

<sup>21</sup> Joseph William Singer, "Foreclosure and the Failures of Formality, or Subprime Mortgage Conundrums and How to Fix Them," Connecticut Law Review, Volume 46, Number 2, 2013, hal.508-509.

<sup>22</sup> Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm.54.

<sup>23</sup> Otje Salma dan Anton Susanto, *Teori Hukum Mengingat Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm.21.

bentuk konstruksi di alam ide imajinatif dari manusia mengenai relaitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman dalam hidup. Maka dapat dikatakan bahwa teori adalah serangkaian bagian atau variabel, definisi dan dalil yang saling berhubungan dan menghasilkan sebuah pandangan sistematis mengenai suatu fenomena dengan menentukan hubungan antar variable, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.

Teori memberikan sarana untuk dapat merangkum dan memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang sedang dibicarakan. Teori adalah hasil pemikiran yang tidak akan musnah dan hilang begitu saja. Fungsi dari teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini juga berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi dan juga dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah. Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah :

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya

kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>24</sup>

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>25</sup>

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak

---

<sup>24</sup> Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara"* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

<sup>25</sup> Sidharta Arief, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.8.

dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>26</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : - Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>27</sup>

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus

---

<sup>26</sup> Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

<sup>27</sup><https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/> Diakses pada tanggal 13 Maret 2021, Pukul 09:50 WIB.

menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.<sup>28</sup>

Kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman: *“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum Kami mengutus seorang rasul”*.

Surat Al-Maidah ayat 95 terdapat ketegasan Illahi yang menyatakan Allah mengampuni kesalahan yang sudah berlalu : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu membunuh binatang buruan, ketika kamu sedang ihram. Barangsiapa di antara kamu membunuhnya dengan sengaja, Maka dendanya ialah mengganti dengan binatang ternak seimbang dengan buruan yang dibunuhnya, menurut putusan dua orang yang adil di antara kamu sebagai had-yad yang dibawa sampai ke Ka'bah atau (dendanya) membayar kaffarat dengan memberi Makan orang-orang miskin atau berpuasa seimbang dengan makanan yang dikeluarkan itu, supaya Dia merasakan akibat buruk dari perbuatannya. Allah telah memaafkan apa yang telah lalu. dan Barangsiapa yang*

---

<sup>28</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

*kembali mengerjakannya, niscaya Allah akan menyiksanya. Allah Maha Kuasa lagi mempunyai (kekuasaan untuk) menyiksa”.*

Berdasarkan kedua firman Allah S.W.T dapat disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu. Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (*nonretroaktif*).<sup>29</sup>

## 2. Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi. F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan: “*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*”.<sup>30</sup> berdasarkan pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata Negara dan hukum administrasi.

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “authority” dalam bahasa inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. Authority dalam Black’s Law Dictionary diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of publik*

<sup>29</sup> Siti Nuraini, *Unsur-unsur Hukum Pidana Islam*. <http://id.shvoong.com/law-and-politics/criminal-law/2171324-unsur-unsur-tindak-pidana>. Diakses pada tanggal 6 April 2021.

<sup>30</sup> Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

*officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*<sup>31</sup> (kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu Atribut, Delegatif dan Mandat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>32</sup>

a. Kewenangan Atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang- undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b. Kewenangan Delegatif

---

<sup>31</sup> *Ibid* hlm.65.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 70-75

Kewenangan Delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

c. Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Kaitannya dengan konsep atribusi, delegasi, mandat itu dinyatakan oleh J.G. Brouwer dan A.E. Schilder, bahwa <sup>33</sup>:

- a. *With attribution, power is granted to an administrative authority by an independent legislative body. The power is initial (originair), which is to say that is not derived from a previously non-existent powers and assigns them to an authority.*
- b. *Delegations is the transfer of an acquired attribution of power from one administrative authority to another, so that the delegate (the body that has acquired the power) can exercise power in its own name.*
- c. *With mandate, there is no transfer, but the mandate giver (mandans) assigns power to the other body (mandataris) to make decisions or take action in its name.*

Brouwer berpendapat pada atribusi, kewenangan diberikan kepada suatu badan administrasi oleh suatu badan legislatif yang independen.

Kewenangan ini asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan putusan kewenangan sebelumnya dan memberikannya kepada yang berkompeten.

Delegasi ditransfer dari kewenangan atribusi dari suatu badan administrasi yang satu kepada yang lainnya, sehingga delegator/ delegans (badan yang telah memberikan kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya. Pada mandat tidak terdapat suatu transfer kewenangan, tetapi pemberi mandat (mandans) memberikan kewenangan kepada badan lain (mandataris) untuk membuat suatu keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.

Perbedaan yang mendasar yang lain antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang siap ditransfer, tidak demikian dengan delegasi. Dalam kaitan dengan asas legalitas kewenangan tidak didelegasikan secara besar-besaran, akan tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi.

Konsep kewenangan dalam hukum administrasi Negara berkaitan dengan asas legalitas, dimana asas ini merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintah dan kenegaraan disetiap Negara hukum terutama bagi Negara- negara hukum yang menganut system hukum eropa continental. Asas ini dinamakan juga kekuasaan undang-undang (*de heerschappij van de wet*).<sup>38</sup> Asas ini dikenal juga didalam hukum pidana

(*nullum delictum sine previa lege poenale*) yang berarti tidak ada hukuman tanpa undang-undang).<sup>34</sup> Hukum administrasi Negara asas legalitas ini mempunyai makna *dat het bestuur aan wet is onderworpen*, yakni bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang. Asas ini merupakan sebuah prinsip dalam Negara hukum.

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam Penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian Yuridis Sosiologis dapat disebut pula penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat atau dengan kata lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>35</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah nantinya akan bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap obyek

---

<sup>34</sup> Eny Kusdarini, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 89.

<sup>35</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.15-16.

yang diteliti.<sup>36</sup> Bersifat deskriptif artinya penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan gambaran yang utuh mengenai gejala atau fenomena mediasi dalam penegakan hukum pidana. Spesifikasi penelitian ini juga bersifat analitis, mengingat hasil penelitian ini menyusun temuan data atau, seperti telah dikemukakan di atas disinonimkan dengan bahan-bahan hukum baik bahan-bahan hukum yang primer maupun bahan-bahan hukum atau data yang bersifat sekunder. Semuanya langsung diolah atau dianalisis secara kategorial, dan kemudian disusun secara sistematis dan logis.

### 3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan Jenis Data yang digunakan dalam Penelitian ini berupa data primer dan data sekunder:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas, Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi dan wawancara.<sup>37</sup> Sumber data yang diperoleh dari lapangan secara langsung dari penelitian ini adalah

dengan wawancara kepada:

- 1) Notaris di Kabupaten Kendal yang bersangkutan.
- 2) Pihak penjual dan pembeli atas tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam penelitian ini.

---

<sup>36</sup> Johni Ibrahim, *T'eorI dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2012, hlm.300.

<sup>37</sup> Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.30.

- b. Data Sekunder, yaitu data-data yang berisi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, antara lain :
- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan Hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya :
    - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
    - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
    - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
    - d) Undang-undang Perbankan yang kini berlaku adalah Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790).
    - e) Kitab Undang-Undang Hak Tanggungan.
    - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
    - g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan Hukum Primer, antara lain :

- a) Literatur atau hasil penulisan berupa hasil penelitian yang terdiri dari Buku-buku, dan Jurnal-jurnal ilmiah.
  - b) Hasil karya dari praktisi Hukum dan tulisan dari para pakar.
  - c) Teori-teori Hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan Hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, ensiklopedia dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.
4. Teknik Pengumpulan Data
- Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yakni:
- a. Studi Lapangan. Tekni pengumpulan data yang digunakan dalam studi lapangan meliputi:
    - 1) Teknik Wawancara (interview) Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>38</sup>
    - 2) Teknik Observasi (pengamatan) Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis, mengenai fenomena

---

<sup>38</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Edisi Revisi, Remaja Rosdakarya, Bandung , 2009, hlm. 186.

sosial dengan gejala-gejala psikis untuk kemudian dilakukan pencatatan.

3) Teknik Dokumentasi Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental.

b. Studi Pustaka. Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka keperpustakaan dan pengumpulan buku-buku bahan-bahan tertulis, serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian ini.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja sehingga dalam analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.<sup>39</sup>

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa

<sup>39</sup> Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.119.

yang dipelajari, dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.<sup>40</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, terdiri dari tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang hutang piutang, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang Akta Notaris, tinjauan umum Akta Jual Beli (AJB), dan Hak Tanggungan (HT).

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi uraian mengenai rumusan masalah yang ada yaitu tentang Keabsahan suatu perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli. Serta tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jual Beli dari perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan

---

<sup>40</sup> Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Ed. Rev, Jakarta, 2010, hlm.248.

jaminan sertifikat yang diikat akta jual beli di kabupaten Kendal.

Bab IV Penutup, berisi tentang Simpulan dan Saran.

