

**TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN TERHADAP OBJEK JAMINAN
BERUPA TANAH YANG TELAH DIJUALKAN KEPADA PIHAK LAIN**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum Program Sarjana**

OLEH :

NURUL MARDHIYYAH

NIM : 502017035

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2021**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG TELAH DIJUALKAN
KEPADA PIHAK LAIN**



NAMA : Nurul Mardhiyyah
NIM : 50 2017 035
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,

- 1. Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH., M.Hum ([Signature])**
2. Hj. Siti Mardiyati, SH., MH ([Signature])

Palembang, 10 Maret 2021

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Hj. Sri Sulastri, SH., M.Hum

Anggota :1. Ridwan Hayatuddin, SH., MH

2. Koesrin Nawawie A, SH., MH

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nurul Mardhiyyah
Nomor Pokok Mahasiswa : 502017035
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah/Skripsi yang berjudul : **TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG TELAH DIJUALKAN KEPADA PIHAK LAIN**. Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia mendapat sanksi akademik.

Palembang, 11 Februari 2021

Yang menyatakan,



Nurul Mardhiyyah

Motto :

- *Barangsiapa yang bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah untuk dirinya sendiri
(QS AL-Ankabut {29} : 6)*
- *Bersikaplah kukuh seperti batu karang yang tidak putus-putus-nya dipukul ombak. Ia tidak saja tetap berdiri kukuh, bahkan ia menentramkan amarah ombak dan gelombang itu.*

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

- * *Kedua orang tuaku yang menjadi Pelita dalam hidupku.*
- * *Saudaraku yang selalu membawa keceriaan*
- * *Keluarga Besar Penulis.*
- * *Bapak/Ibu Dosen Pengajar*
- * *Sahabat dan teman-teman seperjuangan.*
- * *Almamater yang kubanggakan.*

TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN TERHADAP OBJEK JAMINAN BERUPA TANAH YANG TELAH DIJUALKAN KEPADA PIHAK LAIN

Oleh :
NURUL MARDHIYYAH
NIM : 502017035
ABSTRAK

Hukum Jaminan adalah segala perangkat atau peraturan yang mengatur tentang jaminan berdasarkan dan atau yang berkaitan dengan lembaga-lembaga jaminannya, baik yang terdapat pengaturannya di dalam KUH Perdata maupun yang diatur di luar KUH Perdata. Objek jaminan berupa tanah disebut dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-bendanya yang berkaitan dengan tanah. Dalam penelitian ini akan menyelesaikan masalah tentang bagaimana penyelesaian masalah yang timbul sebagai akibat pembelian tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan serta perlindungan yang diberikan kepada pihak lain yang membeli tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu dengan mengkaji bahan-bahan pustaka (studi kepustakaan). Karena itu, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder, yang mencakup bahan hukum primer, skunder, dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa, Tinjauan hukum penyelesaian terhadap objek jaminan berupa tanah yang telah dijual kepada pihak lain melalui cara pengikatan jual beli dan kuasa menjual, maka pihak Bank tetap bisa mengeksekusi objek jaminan tanah tersebut di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) walaupun telah dijual oleh debitur kepada pihak lain (orang lain), karena Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan bagaimana siapapun objek tersebut berada yang tercantum di dalam peraturan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan. Cara penyelesaian sengketa oleh Bank dengan menempuh jalur non litigasi dengan cara konsultasi dan negosiasi kepada para pihak yang terkait. Upaya yang dapat dilakukan pihak lain (Pembeli Tanah) kepada penjual dan pemegang objek jaminan, yaitu pihak lain dapat menuntut pembatalan pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang telah dibuat kepada penjual dan meminta uang kembali. Apabila penjual tidak dapat menarik, mengambil sertifikat atas tanah yang menjadi objek jaminan tersebut pada pihak Bank dan selanjutnya menyerahkannya sertifikat tanah tersebut kepada pihak lain yang membeli tanah tersebut, maka pihak lain yang membeli tanah tersebut dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum objek tanah tersebut dengan mendudukan Penjual sebagai Tergugat dan Pemegang Objek Jaminan dalam hal ini Pihak Bank sebagai Turut Tergugat, atau melaporkan debitur tersebut secara pidana. Pembeli tanah (pihak lain) memiliki hak untuk mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya. Tetapi disisi lain Pemegang Hak Jaminan dalam hal ini pihak Bank lebih mempunyai hak utama dari pihak lain tersebut dalam pembebasan masalah utang atau pinjaman debitur tersebut.

Kata Kunci : Jaminan, Hak Tanggungan, Jual beli, Tanah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum wr.wb

Alhamdulillah segala puji dan syukur bagi Allah Tuhan semesta alam, Rabb yang wajib disembah. Di tangan-Nya-lah terletak segala daya dan puaya. Tidak ada kekuatan selain kekuatan-Nya. Berkat rahmat dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat beserta salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya, juga kepada para pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, dengan judul:

“TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG TELAH DIJUALKAN KEPADA PIHAK LAIN.”

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini. dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. Abid Djazuli, SE., MM.** Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak **Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., M.H.,** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I Bapak **M. Soleh Idrus, SH., MS.,** Wakil Dekan II Ibu **Mona Wulandari SH., MH.,** Wakil Dekan III Bapak **Mulyadi Tanzili,**

SH., MH., Wakil Dekan IV Bapak **Rijalush Shalihim, SE.I., MH.I** Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak **Yudistira Rusydi, SH., M.Hum**, Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak **Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH., M.Hum**, Selaku Dosen Pembimbing 1 dan Ibu **Hj. Siti Mardiyati, SH., MH**, Selaku Dosen Pembimbing 2 telah memberikan bimbingan, pelajaran, dan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu **Dr. Sri Sulastri, SH., M.Hum**, Selaku Dosen Pembimbing Akademik telah memberikan masukan serta arahan kepada penulis selama menempuh Program S1 di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
8. Segenap Karyawan Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
9. Kedua Orangtuaku Ayahanda (**alm**) **Irwan Effendi** dan Ayahanda **Dentoto**, serta Ibunda **Sari Ningsih** tercinta. Terimakasih yang tak terhingga atas seluruh Do'a, dukungan, bantuan, kasih sayang, dan seluruh pengorbanan selama ini. semoga Allah selalu melimpahkan Rahmat beserta Ridho-Nya.
10. Kepada Nenek saya tercinta **R.A. Hamidah** yang selalu memberikan dukungan serta tak henti-hentinya mengingatkan penulis akan tugas-tugas selama perkuliahan.
11. Kepada Adikku tercinta **Tiara Putri Amelia** yang slalu mengingatkan dan memberikan dukungan tiada henti serta menghibur dikala penulis merasa lemah.

12. Kepada Pamanku **Pajar Sugeng, S.H** yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
13. Kepada Mbak Sepupuku tercinta **Aulia Lestari, S.H dan Arum Wahyu Indah Sari, S.H., M.Kn** yang memberikan motivasi penuh kepada penulis dan turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
14. Keluarga Besar yang saya sayangi terimakasih untuk semua motivasi dan semangat yang diberikan kepada penulis.
15. Kepada sahabat-sahabat tercinta yang selalu ada dalam suka maupun duka (**Suci Sepriyana, Yunita, Sanila Maharani, Ika Arila Khoirunnisa, Nur Azizah**) yang selalu memberikan semangat serta masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
16. Kepada kekasih **Naufal Harits Aji Saputra** yang selalu memberikan dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil serta selalu menghibur dikala penulis merasa lemah.
17. Para sahabat-sahabat seperjuangan sejak awal perkuliahan (**Ana Ferawati dan Tika Astuti**) Terimakasih untuk seluruh keceriaan, tangis, dan drama selama menjalani perkuliahan yang tentunya akan menjadi kenangan terindah bagi penulis.
18. Kepada sahabat pejuang skripsi tercinta (**Ana Ferawati, Febri Wulandari, Nanda Rachmawati, Tika Astuti, Utari Eka Putri, Nesi Ariska, Nelsi Lestari, Pipit Wulandari**) Terimakasih atas kebersamaan yang cukup singkat namun berjuta makna.
19. Seluruh teman sepelajar yang bersama-sama menimba ilmu atas kebersamaan yang tulus.
20. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segalanya.

Penulis berharap, semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pihak lain serta bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Ilmu Hukum.

Palembang, Februari 2021

NURUL MARDHIYYAH

NIM : 502017035

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	3
D. Kerangka Teori	4
E. Metode Penelitian	5
F. Sistematika Penulisan	7

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian dan Sumber Hukum Jaminan	
1. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan.....	9
2. Sumber Pengaturan Hukum Jaminan	11
3. Jenis-Jenis Hukum Jaminan	15
B. Hukum Kebendaan Dalam Perspektif Hukum Perdata (KUHPerdatta).....	16
C. Hukum Jaminan Dalam Perspektif Hukum Kebendaan	19
D. Macam-Macam Jaminan Kebendaan	20
E. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hak Atas Tanah	
1. Undang-Undang Hak Tanggungan Sebagai Dasar Pengaturan Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah: Hak	

Tanggungan	22
2. Pengertian dan Dasar Hak Tanggungan	24
3. Dasar Hukum Hak Tanggungan	25
4. Asas-Asas Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaannya	25
5. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	28
6. Pembebanan Hak Tanggungan	29

BAB III : PEMBAHASAN

A. Tinjauan Hukum Penyelesaian Objek Jaminan Berupa Tanah Dari Aspek Pemegang Hak Jaminan	40
B. Upaya yang dapat dilakukan pihak lain (pembeli tanah) kepada penjual tanah dan pemegang objek jaminan	49

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan	53
B. Saran	54

DAFTAR PUSTAKA	55
-----------------------------	----

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia tidak lepas dari pembicaraan tentang perkembangan hukum jaminan pada masa pemerintah Hindia Belanda, Jepang dan zaman kemerdekaan sampai saat ini.

Istilah Hukum Jaminan diambil dari istilah “*zekerheidsrechten*” dan jika diberikan suatu perumusan tentang Hukum Jaminan maka dapat kita artikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Subekti dalam tulisannya yang berjudul “Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional” mengatakan : kalau kita ingin mencari sistem Hukum Jaminan Nasional, maka yang dimaksudkan adalah mencari kerangka daripada seluruh perangkat “peraturan” yang mengatur tentang jaminan dalam hukum nasional kita dikemudian hari.¹

Dengan demikian dapat dinyatakan juga bahwa Hukum Jaminan adalah segala perangkat atau peraturan yang mengatur tentang jaminan berdasarkan dan atau yang berkaitan dengan lembaga-lembaga jaminannya, baik yang terdapat pengaturannya di dalam KUH Perdata maupun yang diatur di luar KUH Perdata, seperti lembaga jaminan Pand, Hipotik (di dalam KUH Perdata), Hak Tanggungan Atas Tanah (UU No. 4 Tahun 1996), Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999), Oogsrverband, dan semuanya merupakan hak jaminan kebendaan, bukan jaminan pribadi (penanggungan). Hak jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kedudukan yang lebih baik kepada seorang kreditur dan memberikan warna tertentu yang khas sesuai dengan sifat-sifat kebendaannya.

Adapun macam-macam jaminan kebendaan salah satunya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebenarnya sudah dikenal di dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yaitu yang dinyatakan dalam pasal 51 sebagai berikut : Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.²

¹J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti. hlm 3.

²Hendri Budiyanto, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik*, Jurnal Repertorium, Edisi 3, Januari-Juni 2015, hlm 32.

Aturan pemerintah telah menetapkan bahwa Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak Tanggungan ini diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-bendanya yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan bisa dibebankan kepada hak atas tanah, termasuk tanaman, bangunan, serta karya yang sudah eksis atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya sudah tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.³

Seperti dikutip pada Pasal 11 UU No.4/1996, dalam akta pemberian Hak Tanggungan tersebut juga dapat dicantumkan janji-janji yang meliputi janji tentang menyewakan Hak Tanggungan, janji mengubah objek Hak Tanggungan, janji untuk mengelola hak tanggungan, janji untuk menyelamatkan hak tanggungan, janji untuk menjual hak tanggungan, janji untuk membersihkan hak tanggungan, janji untuk tidak melepaskan objek hak tanggungan, janji untuk memperoleh ganti rugi dari objek hak tanggungan, janji untuk memperoleh uang asuransi, janji untuk mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan, janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah diberi notifikasi pembebanan hak tanggungan dipegang oleh penerima hak tanggungan.⁴

Sedangkan hak tanggungan dapat berakhir karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan, hak tanggungan dilepas oleh pemegangnya, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri dan hapusnya hak atas tanah.⁵

Untuk lebih mengetahui mengenai pelaksanaan hak-hak jaminan perlu lebih mendalami mengenai hukum eksekusi. Yaitu hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitur, manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitur. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hubungan kredit ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditor, hubungan hukum akan lancar terlaksana jika masing-masing pihak memenuhi kewajiban. Namun dalam hubungan kredit yang sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditor mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak verhaal atau hak eksekusi) terhadap harta kekayaan

³"Pengertian Hukum Jaminan dan Prosedur Penjaminan Properti", melalui www.rumah.com, diakses pada 21 September 2020.

⁴*Ibid.*, diakses pada 21 September 2020

⁵*Ibid.*, diakses pada 21 September 2020

debitor yang dipakai sebagai jaminan. Hak pemenuhan dari kreditor itu dilakukan dengan cara penjualan benda-benda jaminan dari debitor untuk pemenuhan hutang pada kreditor.⁶

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas penulis tertarik untuk mengkaji dan menuangkannya dalam bentuk penulisan skripsi yang berjudul : **TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN TERHADAP OBJEK JAMINAN BERUPA TANAH YANG TELAH DIJUALKAN KEPADA PIHAK LAIN.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam Latar Belakang tersebut diatas maka dapat dirumuskan dua masalah penelitian yang telah dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian objek jaminan berupa tanah dari aspek pemegang hak jaminan?
2. Upaya apakah yang dapat dilakukan pihak lain (pembeli tanah) kepada penjual tanah dan pemegang objek jaminan?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan masalah hanya dalam ruang lingkup perdata dengan menitikberatkan perhatian pada tinjauan hukum penyelesaian terhadap objek jaminan berupa tanah yang telah dijualkan kepada pihak lain dan tanpa menutup kemungkinan membahas hal-hal yang ada kaitannya dengan permasalahan diatas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan :

⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta : Liberty, hlm 31.

1. Penyelesaian objek jaminan berupa tanah dari aspek pemegang hak jaminan.
2. Upaya yang dapat dilakukan pihak lain (pembeli tanah) kepada penjual tanah dan pemegang objek jaminan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi hukum perdata yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Kerangka Konseptual

Guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa konsep sehubungan dengan permasalahan, antara lain :

1. Tinjauan Hukum. Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran “-an” menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Dapat disimpulkan tinjauan hukum berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁷
2. Jaminan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ialah harta yang ditempatkan sebagai agunan untuk pembayaran atau kesanggupan atas suatu kewajiban. Aset ini adalah milik peminjam, jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya, aset ini akan diambil alih oleh bank dan akan dijual untuk memenuhi perjanjian kontraknya.⁸
3. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tahun 1994 tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi di

⁷“Pengertian Tinjauan Yuridis”, melalui www.suduthukum.com., diakses pada 21 September 2020.

⁸”Jaminan”, melalui www.kamusbesar.com., diakses pada 24 September 2020.

suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya). Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan di punyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.⁹

E. Metode Penelitian

Sebagaimana diketahui, pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah tinjauan hukum penyelesaian terhadap objek jaminan berupa tanah yang telah dijual kepada pihak lain. Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti haruslah memilih metode yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Dikarenakan penting adanya kesesuaian antara metode penelitian dan masalah yang diteliti. Adapun uraian metode penelitian, berisi hal-hal sebagai berikut :

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum *normatif*, yang terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum.

2) Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya. Data yang

⁹M. Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 7.

berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

c. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, bahan dari internet, dan seterusnya.

2) Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan

tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

3) Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan dikalsifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkrit yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan dan pemahaman dalam penulisan proposal ini perlindungan perlu dikemukakan tentang sistematika penulisan, maka penulis menyusun proposal ini dengan sistem perbab dan dalam bab terdiri dari sub-sub bab, penyusunan proposal ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini, merupakan pembuktian atau latar belakang proposal ini dibuat yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi pemikiran dan atau konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah dan berisi perkembangan data dan atau informasi, baik secara sustansial maupun metode-metode yang relevan dengan permasalahan penelitian.

BAB III : Pembahasan

Pada bab ini dipaparkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian.

BAB VI : Penutup

Pada bagian penutup berisi tentang kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan ini kesimpulan dijadikan sebagai jawaban singkat atas rumusan masalah yang ditetapkan. Sedangkan saran dijadikan sebagai ide untuk memberikan partisipasi terhadap judul yang diangkat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal. 1996. *Eksekusi Grosse Akta Hipotek Oleh Bank*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- I.Ketut Oka Setiawan. 2018. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irma Devita Purnamasari. 2010. *Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa.
- J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- M Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- . 2013. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Simanjuntak, P.N.H. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Situmorang, Victor M. dan Cormentya Sitanggang. 1993. *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dan Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- . 1996. *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.
- Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta Kencana.
- Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

C. SUMBER LAINNYA

Jurnal *Repertorium* Vol. 4 Nomor 2. (2017). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia.

Jurnal *Selat* Vol. 2 Nomor 2. (2015). Fakultas Hukum Universitas Putera Batam (UPB), Indonesia.

Jurnal *Lex Crimen* Vol. 6 Nomor 10. (2017). Indonesia.

Jurnal *Negara Hukum* Vol. 2 Nomor 1. (2011). Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI Jakarta, Indonesia.

Jurnal *Media Iuris* Vol. 1 Nomor 3. (2018). Fakultas HUKUM Universitas Airlangga, Indonesia.

Jurnal *Transparansi Hukum* Vol. 2 Nomor 1. (2019). Fakultas Hukum Universitas Kadiri, Indonesia.

Jurnal *Repertorium* Edisi 3. (2015). Fakultas Hukum Universitas Negeri Sebelas Maret, Indonesia.

Jurnal *Budaya Syar-i* Vol. 3 Nomor 1. (2016). Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia.

Jurnal *Hukum Kenotariatan* Vol. 4 Nomor 1. (2019). Fakultas Hukum Universitas Udayana Bali, Indonesia.

Jurnal *Hukum Legal Opinion* Vol. 3 Edisi 6. (2015). Indonesia.

Jurnal *Privat Law* Vol. 4 Nomor 2. (2016). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Indonesia.

Internet

Lampiran