

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jika hak atas tanah berpindah dari pemilik ke pemilik lain, itu disebut peralihan hak atas tanah. Ini dapat beralih dalam arti pewarisan atau dialihkan dalam arti jual beli, tukar menukar, penghibahan, atau hibah-wasiat.

Warisan, Jika seseorang yang memiliki hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut akan diserahkan kepada ahli warisnya. Pewaris mungkin memiliki surat wasiat atau tidak. Hukum waris yang berlaku bagi yang bersangkutan menentukan siapa yang berhak atas warisan, serta bagaimana dan berapa banyak darinya.

Dalam hukum adat dan Barat, "jual beli" berarti menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya setelah pembeli membayar sebagian dari harga tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu, hak atas tanah ditransfer dari penjual ke pembeli.¹

Tukar menukar adalah jenis perjanjian hak atas tanah di mana pembeli membayar sejumlah uang dan penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli. Dalam tukar menukar, pihak yang memiliki hak atas tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk ditukar dengan tanah atau barang lainnya. Ini mirip dengan jual-beli, di mana pihak yang memiliki hak atas tanah menyerahkan tanahnya untuk

¹ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 23.

selamanya dan menerima tanah atau barang lain dari pihak lain. Oleh karena itu, tidak hanya perjanjian.

Penghibahan dan penghibahaan tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan akta hibah, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

Hibah-wasiat berbeda dengan hibah karena hibah-wasiat adalah suatu pemberian yang dilakukan setelah yang memberi itu meninggal dunia. Pemberitahuan dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama penerima masih hidup.

Muhammad Yamin Lubis mengatakan bahwa kehendak yang disengaja atas sebidang tanah milik berarti pengalihan hak atas tanah tersebut. Jika pengalihan ini dipaksakan oleh otoritas Negara, hak tersebut disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Ini juga harus dilakukan dengan memenuhi persyaratan karena hubungan hukum kepemilikan di dalamnya berakhir.²

Perjanjian jual beli merupakan salah satu dari beberapa proses dari peralihan Hak atas tanah, perjanjian jual beli tanah juga dapat dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang sangat kerap dilakukan di kalangan masyarakat, terutama terkait obyek yang berupa tanah. Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah merupakan perjanjian yang berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok. Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan di dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPdata, dalam Pasal 1754

² Muhammad Yamin Lubis, . *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 27.

KUHPerdata yang secara jelas menyebutkan bahwa, “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barangbarang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Perjanjian jual beli merupakan salah satu dari beberapa proses dari peralihan Hak atas tanah, perjanjian jual beli tanah juga dapat dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang sangat kerap dilakukan di kalangan masyarakat, terutama terkait obyek yang berupa tanah. Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah merupakan perjanjian yang berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok.

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan di dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdata, dalam Pasal 1754 KUHPerdata yang secara jelas menyebutkan bahwa, “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barangbarang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.³

Perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi peminjam agar dapat memberikan jaminan kepastian bagi

² Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 27.

³ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 9.

pengembalian pinjaman tersebut. Dalam jaminan dikenal adanya jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang. Pengaturan jaminan umum terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan: “Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur tersebut”.⁴

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, jaminan atas kredit yang diterima debitur tidak terbatas pada harta debitur yang telah dikuasai lembaga penyedia pinjaman atau yang diikat melalui lembaga jaminan. Seluruh harta debitur merupakan jaminan atas kredit yang diterimanya. dan dalam praktek, mengenai harta debitur sebagaimana yang dimaksud ketentuan tersebut seringkali dicantumkan dalam ketentuan perjanjian kredit, maka apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur.

Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan bendabenda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya, yakni menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara

⁴Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. PRADNYA PARAMITA, 2001), hal. 291.

para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁵ Dalam hal ini benda yang dapat dijadikan jaminan umum adalah benda yang bersifat ekonomis atau benda yang dapat dipindah tangankan haknya kepada pihak lain.

Jaminan khusus adalah jaminan utang yang sifatnya kontraktual, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap bendabenda tertentu maupun orang tertentu. Jaminan khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu. Jaminan khusus itu sendiri mencakup Gadai (Pasal 1150-1160 KUH Perdata),⁶ Hipotik (Pasal 1162-1232 KUH Perdata),⁷ Fidusia (Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999), Resi Gudang (Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011), Borghtoch (Jaminan Perorangan, Pasal 1820-1850 KUH Perdata),⁸ serta Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Perjanjian jual beli tanah dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, maka akan membawa akibat yuridis yang berbeda. Karena dalam hukum jaminan sendiri terdapat ketentuan bahwa kreditur tidak dapat menjadi pemilik dari obyek jaminan dan apabila diperjanjikan bahwa kreditur dapat memiliki obyek jaminan apabila debitur cidera janji maka janji yang demikian adalah batal demi hukum.

⁵Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. PRADNYA PARAMITA, 2001), hal. 291.

⁶ Subekti.R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. PRADNYA PARAMITA, 2001), hal. 297-300.

⁷ Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. PRADNYAPARAMITA, 2001), hal. 300-303

⁸ Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. PRADNYA PARAMITA, 2001), hal.462-468.

Pembayaran utang tidak selalu harus dilakukan dengan uang, hal ini karena pembayaran itu sendiri diartikan sebagai pemenuhan suatu prestasi. Sehingga apabila debitur ingin membayar utangnya dengan tanah yang dijaminan, maka hal tersebut tetap dapat dikatakan sah menurut hukum. Pembayaran tersebut dilakukan dengan membuat perjanjian baru yaitu perjanjian jual beli tanah, yang didasari oleh perjanjian sebelumnya yaitu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah. Hal demikian ini disebut dengan pembaharuan utang atau novasi, di mana novasi yang dilakukan adalah novasi obyektif yaitu para pihaknya tetap sama, namun obyeknya yang berubah.⁹

Hak-hak jaminan atau yang disebut dengan istilah *zekerheidsrechten*, adalah hak atas penjaminan terpenuhannya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Tujuan hak jaminan yang dimiliki adalah untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak antara pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur) didalam suatu perhubungan hukum. Lembaga hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana dimaksud diatas, menurut UUPA adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang terbit pada tanggal 9 April

1966, sebagai realisasi dari Pasal 51 UUPA.¹⁰

⁹Rahayu Sukma Erawati, El Rahman Taufiq, S.H., M.Hum, *Utang Piutang Yang Pembayarananya Diperjanjikan Dengan Sebidang Tanah (Studi Kasus Jual Beli Tanah Di Desa Karangkemiri, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap)*, 2016.

¹⁰ Mariam Darius Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua Kompilasi Hukum Jaminan, Cetakan ke-2*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2009, hal. 9.

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, berupa objek atau jaminan yaitu hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA¹¹ Subjek Hukum Hak Tanggungan pada Pasal 8 dan 9 UUHT yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan, dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan. Adapun di dalam Pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan atau disebut objek Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar sebagai syarat publisitas dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan agar mudah pelaksanaan pelunasannya.¹²

Meskipun pada dasarnya Hak Tanggungan itu diberikan terhadap sebidang tanah, yang mana hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional dan berdasarkan juga terhadap hukum adat, namun kenyataannya di atas tanah yang bersangkutan seringkali terdapat benda berupa bangunan, tanaman, maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.¹³

Peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual juga dapat dilakukan dengan berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual dalam bentuk Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris. Pembeli dikemudian hari dapat menjual

¹¹ Hasan Basri Pane, Makalah Implementasi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, 20 Mei 1996, hal. 13.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996*, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 6.

¹³ Daeng Naja H.R., *Hukum Kredit dan Bank Garansi, Cetakan ke-1*, (Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 257.

kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Pemberian kedudukan Kuasa Menjual seperti di atas telah menyebabkan Kuasa Menjual dijadikan dasar pada proses dibuatnya Akta Jual Beli balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan di tempat tanah tersebut berada. Dengan kata lain, dijumpai pendaftaran peralihan hak dengan berdasarkan pada akta Kuasa Menjual saja dengan tanpa di ikuti akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB).

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUH Perdata) terkait pemberian kuasa,¹⁴ yang menentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “ si pemberi kuasa”.

Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakulkan” atau “perwakilan”, “Mewakulkan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakulkan kepada si

¹⁴ Prof. H. Subekti, SH, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001, hal. 457.

penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah sipenerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.¹⁵ Adapun dengan cara jual beli, jual beli tersebut dapat dikuasakan kepada orang lain apabila ada akta kuasa menjual.

Alasan dibuatnya akta kuasa menjual dalam konteks jual beli adalah untuk memberikan kekuasaan kepada pihak lain untuk menjual suatu properti atau benda atas nama pemiliknya. Berikut adalah beberapa alasan mengapa dibuatnya akta kuasa menjual.¹⁶

1. Kemudahan dalam Transaksi: Dengan adanya akta kuasa menjual, pemilik properti atau benda dapat mempercayakan pihak lain untuk melakukan transaksi jual beli atas nama mereka.
2. Kewenangan yang Jelas: Akta kuasa menjual menetapkan kewenangan dengan jelas kepada pihak yang diberi kuasa untuk menjual properti atau benda.
3. Keamanan Transaksi: Dengan adanya akta kuasa menjual, pihak yang berkepentingan, termasuk pembeli, dapat memiliki keyakinan bahwa transaksi dilakukan atas dasar otoritas yang sah dan valid.

¹⁵M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hal. 306.

¹⁶ Muhammad Eddo Afrian. “Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru”, *Istilah: Jurnal Fakultas Hukum*, 3, 2, (Oktober 2016):hal. 2-3

4. Perlindungan Hukum: Dalam beberapa yurisdiksi, transaksi jual beli properti atau benda tertentu mungkin memerlukan adanya dokumen resmi seperti akta kuasa menjual untuk diakui secara hukum.
5. Pengaturan Kepentingan: Akta kuasa menjual dapat digunakan untuk mengatur berbagai aspek transaksi jual beli, termasuk harga, syarat-syarat penjualan, dan kewajiban-kewajiban lainnya yang terkait dengan transaksi tersebut.¹⁷

Dalam permasalahan penelitian ini adanya perjanjian utang piutang antara A dan B, dalam perjanjian tersebut diberikan sebidang tanah sebagai objek jaminan utang, lalu dibuatkan akta kuasa menjual, apabila utang tidak dapat dibayar maka berlaku akta kuasa menjual, B dapat menjual tanah sebagai objek jaminan tersebut tetapi istri dan anak-anak A tidak mengakui adanya akta kuasa menjual tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis bermaksud mengadakan penelitian guna memenuhi tugas akhir skripsi dengan judul : Analisis Kedudukan Hukum Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual Terhadap peralihan kepemilikan Hak atas tanah.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

B. Rumusan Masalah

¹⁷ Kusmayanti, H. Penerapan dan Permasalahan Eksekusi Pesawat Terbang Berdasarkan Hukum Acara Perdata Dalam Perjanjian Perawatan Mesin Pesawat. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1(1), 2016, hal. 26-35.

Berdasarkan pemaparan latar belakang dengan uraian di atas maka peneliti memfokuskan permasalahan yang akan diidentifikasi kedalam beberapa rumusan masalah yang mana dengan ini nantinya akan memberikan 1. pada peneliti untuk mengidentifikasi rumusan masalah tersebut yang antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang?
2. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual?
3. Bagaimana kedudukan hukum akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual terhadap peralihan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjabaran latar belakang dan rumusan masalah yang telah peneliti paparkan diatas, terdapat beberapa tujuan dalam penelitian yang dilakukan ini yang antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang.
2. Untuk mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual?
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Jika pada tujuan penelitian yang telah di uraikan di atas, maka tentunya penelitian ini juga diharapkan agar dapat memiliki nilai manfaat baik itu secara teoritis maupun secara praktis yang antara lain sebagai berikut:

a. Secara Teori

Untuk menambah pengetahuan penulis di bidang hukum dan sekaligus sebagai sumbangan ide atau pemikiran bagi pihak yang memerlukan, terutama lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara .

b. Secara Praktis

1. Untuk mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan.
2. Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji, dengan disertai pertanggungjawaban secara ilmiah.

E. Kajian Terdahulu

a. Penelitian Fransiska Nona Kartika, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

(2018), "Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Kuasa Menjual". Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian yuridis normative dan Hasil Penelitian

ini adalah utang piutang lazim dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh dana yang digunakan sebagai model usaha. Bank sebagai Lembaga memberikan fasilitas tersebut. Namun al itu tidak menutup

adanya praktek utang piutang dari orang perorangan yang dilandasi dengan Akta Pengakuan utang. Akta Pengakuan utang lazim dikuatkan dengan adanya penjaminan hak atas tanah yang kemudian diikuti dengan kuasa menjual. Hal tersebut dilakukan sebagai pegangan bagi Kreditur atas pengembalian utang gagal bayar. Baik Akta Pengakuan utang maupun surat kuasa menjual merupakan perjanjian yang akan dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

- b. Penelitian Chairul Aman, STIH Painan, Banten, “Analisis Hukum Tentang Akta Pengakuan Utang Yang Diikuti Dengan Kuasa Menjual Dengan Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt/2014). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian normatif melalui pendekatan deskriptis analitis yuridis dan Hasil Penelitian ini adalah 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.

- c. Penelitian Rosa Lianda Islami, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala (2020), “Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan

Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah”. Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil Penelitian ini adalah kuasa adalah pernyataan dengan mana seseorang

memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas Namanya melakukan perbuatan hukum. Adapun putusan yang dikaji dalam peneletia ini adalah putusan nomor: 69/Pdt. G/2018/PN.Bna dan putusan nomor: 70/Pdt/2017/PT.BDG. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari penggunaan akta kuasa menjual sebagai jaminan pelunasan utang dalam peralihan kepemilikan hak atas tanah dengan mengungkapkan apakah akta kuasa menjual sebagai jaminan pelunasan utang dalam peralihan kepemilikan hak milik atas tanah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau bahan sekunder,¹⁸ disebut juga penelitian doctrinal, Dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁹

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hal. 45.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007), hal. 35.

Berdasarkan definisi tersebut, maka penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, dan peneliti tidak melakukan penelitian lapangan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan melalui perundang-undangan (*Statuta Approach*), yaitu penelitian yang menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar penelitian ini, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan deskriptif untuk memberikan gambaran rinci tentang kedudukan hukum akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah. Pendekatan deskriptif memungkinkan peneliti untuk menyajikan data dengan cara yang sistematis dan terstruktur, memperjelas proses dari awal hingga akhir.

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian kepustakaan (*Library Research*), sehingga bahan yang digunakan adalah

bahan hukum Pustaka atau Data Skunder sebagai berikut:

- a. Pada sumber bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, diantaranya berbagai peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini peraturan perundang-undangan yang digunakan, antara lain: Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

- b. Sedangkan untuk bahan Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan berbagai keterangan maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁰ Dalam penelitian ini, penulis memperoleh referensi dari buku- buku. Literatur karya ilmiah para ahli hukum, hasil penelitian jurnal, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan isu hukum yang dihadapi.
- c. Bahan hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai makna dari istilah yang terdapat dalam bahan hukum primer dan skunder, dalam penelitian ini penulis menggunakan kamus umum (KBBI) maupun kamur hukum, ensiklopedia dan internet.

4. Teknik Pengelolaan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka (*Library Research*) adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literature-literature, catatan-catatan, dan laporan- laporan yang terkait dengan masalah yang dihadapi.²¹ Dalam penelitian ini, akan diteliti data sekunder. Dengan demikian kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan. Data skunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan mengkaji, menelaah dan mengolah literature,

²⁰ *Ibid*, h.37.

²¹ Nazir M., *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal. 111.

peraturan perundang-undangan, artikel-artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

5. Analisis Bahan Hukum

Pada kegiatan penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu merupakan suatu metode dalam penelitian yaitu dalam sistem kelompok manusia, objek, kondisi, sistem suatu pemikiran, ataupun kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan penelitian dari penelitian ini adalah merupakan suatu cara untuk membuat gambaran secara sistematis, secara factual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.²²

Penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data secara kualitatif.²³ Pada dalam kegiatan penelitian ini bertujuan untuk memberikan berbagai gambaran secara detail mengenai “Analisis Kedudukan Hukum Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual Terhadap Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah”, dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan pendapat para pakar hukum (doktrin) terkait isu hukum yang tengah dihadapi.

G. Sistematika Pembahasan.

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat dipahami secara terarah, maka penulis perlu menyampaikan sistematika pembahasan yang digunakan.

²² *Ibid*, h.54.

²³ Kadir Abdul, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hal.50.

Penulisan ini akan terbagi menjadi 5 (lima) Bab dan setiap Bab akan memuat sebagai berikut:

Bab Satu adalah bagian pendahuluan yang memuat beberapa deskripsi, yaitu Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kajian Terdahulu, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan. **Bab Dua** adalah bagian yang akan memuat tentang ketentuan peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang, dengan sub bahasan peralihan hak atas tanah, hak milik atas tanah, objek jaminan utang, ketentuan peralihan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang.

Bab Tiga adalah bagian yang akan memuat tentang prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual dengan sub bahasan, yaitu peralihan kepemilikan hak atas tanah, akta, akta pengakuan utang, kuasa, akta kuasa menjual, prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengakuan utang.

Bab Empat adalah bagian yang akan mencoba menjawab yang telah dirumuskan sebelumnya, yaitu kedudukan hukum akta pengakuan utang dan akta kuasa menjual dalam peralihan kepemilikan hak atas tanah.

Bab Lima adalah bagian penutup yang akan memuat dua Sub Bab, yaitu Kesimpulan yang memuat hasil penelitian dan pembahasan terhadap kedua permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya dan kedua adalah saran, yang memuat saran sebagai pemecahan terhadap kedua permasalahan tersebut seperlunya.