

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Zaman yang semakin berkembang pada seluruh aspek kehidupan, tentunya memberikan pengaruh pada banyak orang agar senantiasa mengembangkan dirinya mengikuti perkembangan zaman. Masalah yang muncul saat seseorang tidak bisa mengikuti zaman dikarenakan perekonomian yang terbatas. Supaya mampu mempertahankan hidupnya di tengah zaman yang semakin berkembang ini, secara terpaksa banyak orang yang melakukan pinjaman uang dari rentenir, tengkulak, yang meminjamkan uangnya dengan bunga yang sangat besar, dengan tujuan utamanya ialah meningkatkan taraf hidup serta kesejahteraan di masyarakat. Meski demikian, di dalam negara hukum kemudian tumbuh subur suatu pelanggaran hukum yang jarang sekali diangkat ke permukaan, maka timbulah permasalahan.

Oleh karena itu, bila sewaktu-waktu muncul kebutuhan mendesak dan sangat terpaksa, seseorang harus berhutang pada orang lain baik berupa barang maupun uang. Akan timbulnya Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan.

Perjanjian itu menimbulkan suatu hubungan hukum yang bisa disebut dengan perikatan. Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.¹ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Jaminan mempunyai peran yang sangat penting dalam menjamin kelancaran debitur untuk memenuhi kewajibannya yaitu untuk membayar angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara kreditur dan debitur. Dengan adanya objek jaminan tersebut, dapat melindungi hak dari pihak sebagai kreditur jika sewaktu-waktu debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

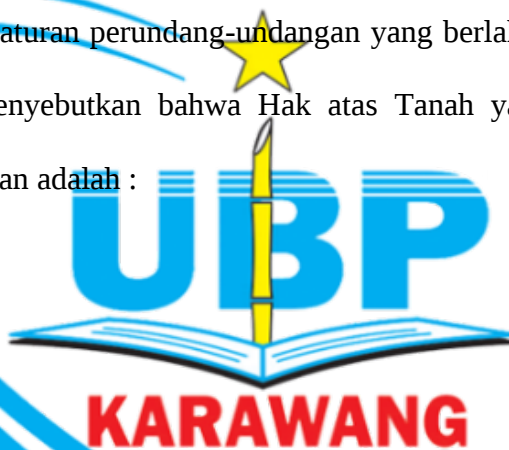
Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut Hak Tanggungan Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan Undang- Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria², berikut atau tidak berikut

¹ Wirjono Projodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: P.T. Bale Bandung, 1981, Hal. 9.

² Tim Pustaka Buana, *Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan*, Pustaka Buana, 2017. Hal 7

benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau satuan Rumah Susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

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



Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang diutangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.³ Jika di perjanjian bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

³ Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafik, Jakarta, 2019 , Hal.89

Bila pada saat debitur dikatakan lalai dalam memenuhi kewajibannya dan terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah di perjanjikan atau yang di sebut ingkar janji (*wanprestasi*) , maka Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat disita, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya. Dalam melaksanakan haknya untuk menerima pembayaran dari debitur, Pemegang Hak Tanggungan dapat secara langsung menjalankan haknya atas janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*). Hal itu sesuai penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e, yang mengatakan: "Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini". Yang dimaksud adalah janji debitur kepada kreditur, sehingga kreditur boleh menjual sendiri jaminan yang diberikan oleh debitur.

Langkah penyelesaian suatu perkara *wanprestasi* dalam perjanjian utang-piutang yang harus dilakukan adalah Pengugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang ditunjukan kepada Tergugat atas dasar bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* terhadap perjanjian hutang-piutang. Jika dalam amar Putusan Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi*. Maka dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut Penggugat barulah dapat melakukan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijadikan sebagai jaminan Tergugat. Dimana dari hasil jaminan tersebut yaitu

berupa atas Tanah dan Bangunan Rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan sah menjadi milik Penggugat maka dari itu Tergugat segera mengkosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat.

Mengenai Permasalahan Dalam Kasus perkara wanprestasi Nomor : 197/Pdt.G/2022/PN.Tng. Bahwa Penggugat dan Tergugat sudah kenal lama dan mempunyai hubungan baik dan kebetulan Penggugat dan Tergugat bertetangga, sekitar bulan desember tahun 2018 Tergugat mendatangi rumah Penggugat kemudian Tergugat menceritakan keadaan usahanya yang sudah sangat susah dan membutuhkan modal tambahan untuk bisa meningkatkan usahanya dan pada saat itu juga Tergugat memohon kepada Penggugat untuk mengusahakan pinjaman uang. mengingat hubungan baik antara Penggugat dan Tergugat dan melihat keadaan usaha Tergugat memang sangat membutuhkan modal tambahan maka Penggugat merasa terharu dan niat membantu tetapi pada saat itu Penggugat tidak mempunyai uang maka akhirnya Penggugat meminjamkan 1 (satu) unit BPKB jenis kendaraan Pajero Sport menjaminkan Ke Leasing Adira Finance Cabang Depok. Pinjaman yang diajukan telah cair dari Leasing Adira Finance tertanggal 26 Desember 2018 sebesar Rp.272.000.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan langsung diserahkan kepada Stefanus Leo (Tergugat), kemudian pada saat itu juga langsung dibuatkan perjanjian antara Penggugat Dan Tergugat.

Sekalipun sudah dibuat surat perjanjian tertanggal 26 desember 2018 pada poin 5 isi perjanjian dan surat kesepakatan bersama tertanggal 05 february 2020 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ternyata tergugat tidak mau menyerahkan rumah kepada Penggugat sehingga Tergugat melakukan perbuatan

wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat. Karena tidak ada etiket baik Tergugat kepada Penggugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Maka penggugat mengajukan balik nama atas tanah dan bangunan rumah sertifikat hak guna bangunan dan karena tidak ada etiket baik dari tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat dari sejak Februari 2020 sampai dengan saat ini dan Penggugat telah hilang kesabaran maka Penggugat mengajukan Gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Tangerang.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas Hak Tanggungan Atas Tanah Akibat Wanprestasi, untuk menjaga keaslian dalam penulisan ini, penulis memuat 2 (dua) penelitian sebelumnya mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Akibat Wanprestasi, yaitu :

1. Tinjauan yuridis akibat hukum sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan oleh Aditia Lesmana, Universitas Islam sultan Agung Semarang, Skripsi Sarjana ,2015⁴ yang membedakan dalam penelitian ini dengan penulis yaitu dalam skripsi ini upaya penyelesaian hukum yang dilakukan kreditur ketika debitur transportasi yaitu meskipun jaminan tidak dibebani hak tanggungan dan kreditur tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur reference (kedudukan

⁴ Aditia Lesmana, Tinjauan yuridis akibat hukum sengketa wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan, Universitas Islam sultan Agung Semarang, pada tahun 2015, diakses pada 20/03/2023.

istimewa) tetapi apabila debit Wanprestasi dan tidak dapat mengeksekusi objek jaminan maka kreditur masih tetap berhak atas pelunasan hutang debitur dengan cara melakukan upaya pertama mengirim surat peringatan atau somasi dengan harapan ada itikad baik dari debitur untuk membayar seluruh hutangnya kedua mengajukan gugatan ke pengadilan. Dengan dasar pembuatan debitur dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Sedangkan didalam perjanjian yang dijadikan objek jaminan ialah jaminan hak atas tanah dan atas jaminan tersebut telah melanggar syarat sahnya perjanjian berdasarkan sebab atau melanggar Undang-Undang, maka debitur tidak sanggup atau lalai melaksanakan kewajibannya atau mengganti kerugian kreditur maka Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut menjadi milik kreditur oleh karena debitur telah lalai atau wanprestasi.

2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan oleh Rini Afrida, Universitas Muhammadiyah Mataram, Skripsi Sarjana ,2021⁵ yang membedakan dalam penelitian ini dengan penulis yaitu dalam skripsi ini upaya penyelesaian bahwa kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan salinan Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur

⁵Rini Afrida, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, Universitas Muhammadiyah Mataram, pada tahun 2021, diakses pada tanggal 20/03/2023.

cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti salinan Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Sedangkan didalam perjanjian yang dijadikan objek jaminan ialah jaminan hak atas tanah dan atas jaminan tersebut telah melanggar syarat sahnya perjanjian berdasarkan sebab atau melanggar Undang-Undang, maka debitur tidak sanggup atau lalai melaksanakan kewajibannya atau mengganti kerugian kreditur maka Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut menjadi milik kreditur oleh karena debitur telah lalai atau wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG AKIBAT WANPRESTASI DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor : 197/Pdt.G/2022/PN.Tng)**

B. Identifikasi Masalah

Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Hak Tanggungan Atas Tanah Kepemilikan Beralih Akibat Wanprestasi Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor : 197/Pdt.G/2022/PN.Tng ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diangkat di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Hak Tanggungan Atas Tanah Kepemilikan Beralih Akibat Wanprestasi Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor : 197/Pdt.G/2022/PN.Tng.

D. Manfaat Penelitian

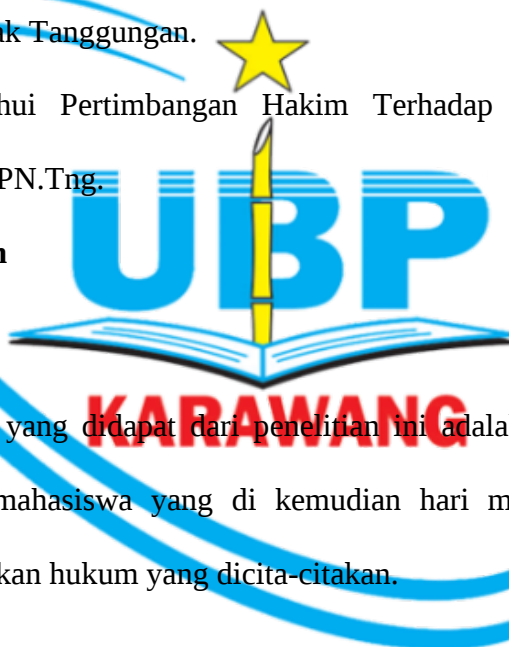
1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang didapat dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan bagi mahasiswa yang di kemudian hari menjadi argumentasi dalam pembentukan hukum yang dicita-citakan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis yang diperoleh dari penelitian ini adalah menjadi Legal Opinion yang dapat dijadikan oleh para praktisi hukum sebagai :

- a. Hasil penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi mahasiswa dan mahasiswi ilmu hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan wawasan kepada masyarakat.



E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah Negara hukum, hal ini tercantum dengan jelas di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia pada Pasal 1 angka (3) (selanjutnya disingkat UUD 1945). Sebagai konsekuensi dari paham Negara hukum tersebut, maka seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia serta tidak boleh menyimpang atas norma-noroma hukum tersebut.⁶

Menurut Montesquieu Kepastian Hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan.

Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Perjanjian itu menimbulkan suatu hubungan hukum yang bisa disebut dengan perikatan. Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan

⁶ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Penerbit: Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 1

debitur.⁷ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁸ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁹

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁰

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUHPerdara. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada Tanggal 9 April 1996 telah

⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) hlm.180.

⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 74.

⁹ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm. 146

¹⁰ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 12.

diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai Credietverband dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

F. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan beberapa hal yang harus diperhatikan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Adapun alasan penulis menggunakan metode tersebut adalah karena data utama yang digunakan adalah data sekunder yaitu berupa data yang didapatkan berdasarkan studi kepustakaan, dan data penunjang adalah primer

yaitu menggunakan data lapangan dimana hal tersebut dengan cara mencari dilapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Adapun alasan memilih spesifikasi ini adalah bertujuan untuk memberikan gambaran secara menyeluruh.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan dimulai dari :

- a. Dalam penelitian ini diawali dengan penentuan masalah, selanjutnya adalah membuat judul penelitian yang akan menggambarkan isi dari penelitian. Berdasarkan permasalahan dan identifikasi masalah yang ada.
- b. Menentukan objek penelitian sebagai sumber data yang akan diambil.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahanyang mengikat :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996
- 4) Putusan Pengadilan Nomor : 197/Pdt.G/2022/PN.Tng.

2. Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti :

- 1) Buku-Buku
- 2) Karya Ilmiah atau Jurnal

3. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum primer dan sekunder yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, internet.

5. Analisis Data

Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran hukum, yaitu dengan cara salah satu metode yang mempelajari pertanggung jawaban ilmiah dari segi ilmu hukum terhadap proses pembuatan suatu keputusan hukum yang meliputi argumentasi dan alasan-alasan logis sebagai alasan pembenaran terhadap keputusan yang dibuat.

G. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang
2. Website Direktori www.putusanmahkamahagung.go.id