

**ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN
(Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)**

SKRIPSI

OLEH:

**SAMUEL HALOMOAN MANGIHUTASI SIMAMORA
18.840.0277**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

**ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN
(Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

SAMUEL HALOMOAN MANGIHUTASI SIMAMORA

18.840.0277

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

iii

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/4/25

Access From (repository.uma.ac.id)17/4/25

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI
DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)

Nama : Samuel Halomoan Mangihutasi Simamora

N P M : 188400277

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui oleh:
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


(Sri Hidayani, SH., M.Hum.)


(Aldi Subhan Lubis, SH., M.Kn)

Diketahui Oleh:
Dekan Fakultas Hukum


(Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 1 Oktober 2024

Samuel Halomoan Mangihutasi Simamora
18.840.0277

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Samuel Halomoan Mangihutasi Simamora
NPM : 18.840.0027
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Pemindahan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan skripsi selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada Tanggal : 1 Oktober 2024

Yang menyatakan:



(Samuel Halomoan Mangihutasi Simamora)

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)

OLEH:

SAMUEL HALOMOAN MANGIHUTASI SIMAMORA
NPM: 18.840.0277

Hukum tanah berlaku bagi bangsa Indonesia sejak sebelum kemerdekaan hingga lahirnya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok agraria, yang dikenal dengan UUPA bahkan sampai sekarang masih berlaku hukum tanah adat. Dalam tanah adat tidak mengenal yang namanya lembaga jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan hak atas tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menaati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (data sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan. Untuk mendapatkan mengenai ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (Studi putusan nomor No: 356/Pdt.G/2021/Pn.Mdn). Analisa data merupakan tindakan guna memecahkan suatu permasalahan yang akan dibahas pada sebuah penelitian yang dilakukan dengan menguji teori yang berlaku. Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif normatif artinya dimana penelitian dilakukan dengan menelaan hukum positif atau undang-undang yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan pokok permasalahan pada penelitian ini. Upaya Hukum pada akhirnya hanya segelintir orang saja yang mendapatkannya dan belum mencakup pada keadilan pada masyarakat.

Kata Kunci: Wanprestasi, Pelaksanaan Pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan

ABSTRACT

**LEGAL ANALYSIS OF DEFENSES IN IMPLEMENTING THE TRANSFER
OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS**
(Study decision number No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)

BY:
SAMUEL HALOMOAN MANGIHUTASI SIMAMORA
NPM: 18.840.0277

Land law has been in effect for the Indonesian people since before independence until the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, known as the UUPA, and even now customary land law still applies. In customary land there is no such thing as a land rights guarantee institution, which is now known as the right to mortgage over land and the objects on it. According to the Law Dictionary, default means negligence, neglect, breach of promise, failure to comply with one's obligations in an agreement. Thus, default is a situation where a debtor (debt) does not fulfill or carry out the achievements as stipulated in an agreement. In this research, the author uses a type of normative legal research, namely research carried out by examining library materials (secondary data) or library legal research. Normative legal research as a building system of norms regarding principles, norms, rules of legislation, court decisions, agreements and doctrine. The types of data used to complete this thesis are primary and secondary. The meaning of primary data is main data obtained directly from the research field by interviewing the Panel of Judges Deny Lumbantobing, SH.MH. Medan District Court to obtain LEGAL ANALYSIS OF DEFAULTS IN THE IMPLEMENTATION OF TRANSFER OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS (Study of decision number No: 356/Pdt.G/2021/Pn.Mdn). Data analysis is an action to solve a problem that will be discussed in a research conducted by testing the applicable theory. The analytical method used in this research is normative descriptive, meaning that the research is carried out by examining positive law or laws in force in Indonesia which are related to the main problem in this research. Article 1233 of the Civil Code states "an agreement arises because of an agreement or because of a law. In connection with the description of Article 1233 of the Civil Code, it is stipulated that every agreement is created either by agreement or by law. In the end, only a handful of people get legal measures and do not yet include justice in society.

Keywords: Default, Implementation of Transfer of Land Rights and Building



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Data Pribadi

Nama : Samuel Halomoan Mangihutasi Simamora
Tempat/Tanggal Lahir : Sidikalang/ 12 September 1998
Alamat : Jl. Dairi No. 63 Sidikalang
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Status Pribadi : Belum Menikah

II. Data Orang Tua

Ayah : Antoni F. Simamora (+)
Ibu : Eli Deliana Sinaga (+)
Anak ke : 2 dari 2 Bersaudara

III. Pendidikan

SD Santo Yosef Sidikalang : Tahun Lulus 2010
SMP Santo Paulus Sidikalang : Tahun Lulus 2013
SMA Santo Petrus Sidikalang : Tahun Lulus 2016
Universitas Janabadra : Tidak Lulus 2018
Universitas Medan Area : Tahun Lulus 2024

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih dan karunia yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang diajukan untuk melengkapi tugas akhir untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum dengan judul “ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN(Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)”. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis telah mendapatkan banyak bimbingan, arahan dan dukungan dari banyak pihak baik dukungan moril maupun materil. Maka pada kesempatan kali ini dengan rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang yang sangat berjasa yang selalu memberikan kasih sayang dan cintanya tanpa pamrih kepada penulis, selalu mendukung dengan segala ketulusannya, mendoakan dalam setiap ibadahnya tanpa meminta imbalan apapun, berjuang dalam mendidik, membimbing, memberikan semangat dan memotivasi tanpa pamrih, yaitu orang tua penulis, penulis mengucapkan terimakasih yang terdalam dengan ketulusan serta kerendahan hati kepada orang tua, saudara, keluarga besar, serta sahabat-sahabat penulis yang senantiasa menjadi penyemangat untuk penulis menyelesaikan skripsi. iii iv Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini juga tiada kesempurnaan, penulis banyak mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada seluruh

- mahasiswa, secara khusus kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
 3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum di Universitas Medan Area.
 4. Ibu Sri Hidayani, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan baik.
 5. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II yang selalu menyempatkan waktu untuk membimbing, memberi semangat, memberi dukungan, memberi nasihat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
 6. Bapak Dr. Wenggedes Frensh, SH, MH, S.H., M.Hum., selaku Sekertaris dalam penulisan skripsi ini.
 7. Bapak, Ibu Dosen, serta seluruh jajaran staf administrasi pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
 8. Ketua Pengadilan Negeri Medan, beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Medan.
 9. Kepada ORANGTUA yang sangat berarti dalam hidup penulis yaitu Bapak ALMARHUM+) A.F. Simamora dan IBU ELI DELIANA SINAGA yang telah memberikan dukungan yang sangat luar biasa kepada penulis berupa

moril dan materil serta doa dan motivasi agar penulis selalu giat dalam segala hal.

10. Kepada teman-teman stambuk 2018 yang selalu memberikan semangat dan dukungan.

11. Kepada seluruh teman-teman Jurusan Ilmu Hukum 2018 Fakultas Hukum Universitas Medan Area, secara khusus teman-teman Bidang Kepidanaan Reguler A angkatan 2018. Demikian pula kepada semua pihak yang tidak dapat penulis penulisan sampaikan satu per satu dalam kata pengantar ini, penulis menyampaikan terima kasih atas dukungan dan semangat serta bantuan yang telah penulis terima sehingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga Tuhan senantiasa melimpahkan kasih karuniannya kepada semua pihak yang telah berkenan membantu sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi khalayak pembaca. Penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang membangun. Penulis mohon maaf atas sebesarbesarnya atas segala kekurangan, akhir kata penulis mengucapkan terima kasih.

Medan, Maret 2024
Penulis



Samuel Halomoan Mangihutasi Simamora

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
11.1 Latar Belakang	1
11.2 Rumusan Masalah	6
11.3 Tujuan Penelitian.....	7
11.4 Manfaat Penelitian.....	7
11.5 Hipotesis Penelitian.....	8
11.6 Keaslian penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	11
2.1.1 Pengertian wanprstasi	11
2.1.2 Unsur-unsur Wanprestasi.....	12
2.2 Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah	13
2.2.1 Pengertian peralihan hak atas tanah.....	13
2.2.2 Jenis-jenis pemindahan hak atas tanah	14
2.3 Tinjauan umum tentang tanah	15
2.3.1 Pengertian tanah.....	15
2.3.2 Jenis-jenis tanah.....	16
BAB III METODE PENEITIAN	25
3.1 Waktu dan Tempat Penitian	25
3.1.1 Waktu Peneitian.....	25
3.1.2 Tempat Peneitian	25
3.2 Metodologi Peneitian.....	26
3.2.1 Jenis Penelitian	26
3.2.2 Jenis Data.....	26
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	26
3.2.4 Analisa Data.....	27
BAB IV PEMBAHASAN	28
4.1 Aturan hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dan bangunan	28
4.2 Wanprestasi dalam Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	41
4.2.1 Pengertian dan Unsur-Unsur Wanprestasi dalam Hukum Perdata	44
4.2.2 Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Pemindahan Hak	46
4.2.3 Akibat Hukum dari Wanprestasi dalam Pemindahan Hak	49

4.3	Upaya Hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan Pemindahan hak atas tanah dan bangunan	51
4.3.1	Upaya Penyelesaian Melalui Jalur Non-Litigasi (Mediasi, Arbitrase, Negosiasi)	58
4.3.2	Upaya Penyelesaian Melalui Jalur Litigasi (Gugatan Perdata ke Pengadilan)	60
4.3.3	Peran Pengadilan dalam Menyelesaikan Sengketa Pemindahan Hak	62
4.4	Pertimbangan hukum hakim dalam pemindahan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan putusan (No:356/Pdt/2021/Pn.Mdn)	64
BAB V PENUTUP		66
5.1	SIMPULAN	66
5.2	SARAN	66
DAFTAR PUSTAKA		68
DAFTAR LAMPIRAN		71



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum tanah berlaku bagi bangsa Indonesia sejak sebelum kemerdekaan hingga lahirnya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang dikenal dengan UUPA bahkan sampai sekarang masih berlaku hukum tanah adat. Dalam tanah adat tidak mengenal yang namanya lembaga jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya. Di dalam hukum tanah adat hanya mengenal transaksi-transaksi yang berobjek hak atas tanah baik yang bersifat sementara maupun bersifat tetap, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, gadai-menggadai, hak menumpang dan bagi hasil pertanian.¹

Setelah Indonesia merdeka pemerintah membuat undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat di dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104, tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Di dalam UUPA ini pemerintah memandang penting adanya lembaga jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan, mengingat berkembangnya lembaga perekonomian, seperti lembaga perbankan, lembaga koperasi yang meminjamkan uang dalam jumlah besar

¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan masalah kredit suatu tinjauan yuridis*, (Jakarta, Djambatan, 1996), Hal. 75.

kepada nasabah sehingga membutuhkan jaminan kebendaan dari pinjaman tersebut dalam pasal 23,33,39,dan 51.Pasal 23 menentukan:

(1) Hak milik,demikian pula setiap peralihan,hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 33 menentukan:hak guna usaha dapat disajikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.pasal 39 menentukan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. pasal 51 menentukan 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. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka pemerintah membuat Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah dan Benda-Benda diatasnya.

Istilah hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dilahirkan Dalam kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sebagai berikut. Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan,sementara jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.penggunaan iatilah hak “tanggungan”bagi lembaga jaminan atas tanah hingga saat ini masih dipersoalkan oleh beberapa ahli.kata Tanggungan sebenarnya merupakan istilah lazim dipakai di dunia peransuransian. Kata tanggung sering dipakai sebagai sinonim dari kata asuransi, sehingga muncul istilah penanggungan, artinya asurdur dan tertanggung, yaitu pihak yang diasuransikan atau ditanggung. Sebagian dengan pemakaian istilah hak tanggungan didalam UUPA dan UUHT istilah khus bagi dunia mereka

yang sebaiknya tidak digunakan oleh kalangan selain kalangan peransuransian. Dengan digunakannya kata tanggungan untuk menamai lembaga jaminan atas tanah maka mamiliki 2 arti azas tanah dan asuransi . berikut beberapa pengertian yang dikemukakan oleh para ahli.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa “hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah,berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi angunan.tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan ,melainkan untuk menjualnyaJika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagiannya pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Kartini muljadi, mengemukakan bahwa Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utangdengan hak mendahului dengan (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria atau undang-undang Pokok agraria.²

Remy Sjahdeini mengemukakan “Hak tanggungan adalah salah satu jenis hak jaminan disamping hipotek, gadai,dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama seorang debitur yang memberikan hak utama seorang kredirtur tertentu yaitu pemegang hak jaminan itu,untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila cedera janji”Menurut Sutarno,bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjannjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur,jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan,yaitu hak tanggungan adalah hak jaminan utuk

² Veithzal Rivail, Islamic, “*Finansial Management*”,Jurnal Ilmu Hukum,2008,hlm 666-667.

pelunasan utang, keberadaan hak tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditur karena kreditur berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan menurut ketentuan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undang.”

Ketentuan pasal 1 ayat (1) undang-undang nomor 4 tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang nomor 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”.³

Didalam penjelasan umum angka 4 UUHT menyebutkan bahwa Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan janji.

a. lahirnya hak tanggungan

³ Fuad Hasan, “*Kamus besar Bahasa Indonesia Jilid II*”, Jurnal Ilmu Pengetahuan umum, 1991, Hlm 899.

Pemberian hak tanggungan atas tanah/objek yang menjadi jaminan utang sangat diperlukan. Hal ini sebagai jaminan bila debitur cidera janji atau gagal membayar utangnya, maka kreditur bisa langsung mengeksekusi tanah atau objek yang menjadi jaminan utang tersebut.

Thomas Aquinas sebagaimana dikutip oleh Iman Soetikno mengemukakan alasan-alasan mengapa setiap orang lebih suka sesuatu menjadi miliknya sendiri, sehingga tidak perlu menyerahkan sesuatu itu pada orang lain.

Karena jika sesuatu ada pada diri sendiri, maka tidak akan terjadi kekacauan. Masyarakat akan hidup damai karena kepentingannya telah terpenuhi. Sedangkan terhadap tanah tak bertuan atau tanah masyarakat hukum yang diduduki oleh warga masyarakat terjadi sebagai bagian sifat keteraturan pola pemilikan tanah individual.⁴

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Artinya jika debitur cidera janji.⁵

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Keistimewaan Peringkat Pertama diulang kembali dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e: “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

⁴ Nelly Azwarni Sinaga “*Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur*”, Jurnal Akrab Juara Volume 6 Nomor 4 Edisi November 2021 (168-182)

⁵ Ilmu Hukum Agus Wibowo*, “*Siti Mariyam Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia Program Studi Magister Ilmu Hukum*”, Volume 3, Nomor 3, Tahun 2021, halaman 396-406 Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;” Hak Tanggungan dengan Peringkat Pertama mendapatkan Hak Istimewa, Keistimewaan ini dikenal sebagai *droit de suite* artinya Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah di pindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui penjualan umum jika debitor cidera janji.⁶

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk membahas mengenai suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.”**

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas, adapun yang menjadi perumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Aturan hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dan bangunan ?
2. Bagaimana upaya hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dan bangunan ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam pemindahan hak Atas tanah dan bangunan berdasarkan putusan (No:356/Pdt/2021/Pn.Mdn)

⁶ Yogi Gantika Gandawidura “*Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi*”, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Volume 1, Nomor 1, November 2019

1.3 Tujuan Penelitian

Dari Rumusan yang telah dijelaskan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyelesaian penyelesaian perselisihan dalam sengketa tanah dan bangunan
2. Untuk menjelaskan bagaimana objektivitas hakim didalam menghadapi sengketa tanah dan bangunan
3. Memberikan pembelajaran terhadap masyarakat didalam pemberian putusan yang adil oleh hakim

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada tujuan penulisan skripsi ini, maka diharapkan bisa memberikan manfaat dibawah ini:

1. Secara Teoritis

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan di dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan memnunjukkan kearah mana sebaiknya hokum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu hukum perdata khususnya mengenai ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN sesuai dengan dipelajari dalam mata kuliah hukum perdata.

2. Secara Praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga bagi perumusan hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut:

- a. Bagi penulis, diharapkan bisa menjadi tambahan wawasan bagi pembaca serta dapat memberikan masukan dan menjadi bahan referensi sebagai bahan kajian yuridis yang berkaitan dengan penelitian kasus tentang WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.
- b. Bagi Aparat Hukum, sebagai pedoman dan masukan bagi Hakim, Jaksa, Polisi dalam melaksanakan penegakan hukum terhadap permasalahan wanprestasi dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dan bangunan agar sesuai dengan perturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan jawaban sementara yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan penelitian tentang hasil yang akan dicapai. Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1. Kurangnya informasi bagi tergugat didalam membuat dalam suatu Perjanjian kepada penggugat hingga tidak menimbulkan perselisihan.
2. Putusan hakim pengadilan Negeri Medan masih belum berpihak pada penggugat.

1.6 Keaslian penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi putusan nomor No: 356/Pdt/2021/Pn.Mdn)” adalah asli dan dilakukan oleh peneliti sendiri berdasarkan buku-buku, majalah ilmiah, jurnal, perturan perundang-undangan yang berlaku, serta fakta-fakta sosial yang terjadi. Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Nemesia Gresyana Ndarung Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana Kupang 2023.

a. Judul : Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi jual beli tanah perkara nomor 10/PDT/.G/2021/PN.RTG Pengadilan Negeri Kabupaten Manggarai Nemesia Gresyana Ndarung Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana Kupang

b. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimanakah proses pelaksanaan Jual –Beli Tanah berdasarkan aturan hukum di Kota Ruteng Kabupaten Manggarai?
- 2) Bagaimanakah akibat hukum bagi para pihak jika terjadi Wanprestasi dalam pelaksanaan jual – beli tanah di Kota Ruteng dan bagaimana penyelesaiannya ?

2. Agnes Aprilia Sari Fakultas Hukum Universiats Atma Jaya Yogyakarta 2016.

a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur

b. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur?

- 2) Apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli tersebut sudah memberikan kepastian hukum?



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.1.1 Pengertian wanprstasi

Menurut Kamus Hukum ,wanprestasi berarti kelalaian,kealpaan,cidera janji,tidak menaati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian,wanprestasi adalah suatu keadaan seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.

Wanprestasi (lalai /alpa) dapat timbul karena:

- 1) Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri
- 2) Adanya keadaan memaksa atau (*overmacht*)

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu:

- 1) Debitur tidak memnuhi prestasi sama sekali.
- 2) Debitur memenuhi prestasi,tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 3) Debitur memenuhi prestasi,tetpi tidak tepat pada waktunya.
- 4) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak melakukan yang dilarang dalam perjanjian.⁷

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memnuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalu debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi diluar kesalahnya atau karena kedan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemnuhan

⁷ Rachmadi usmans *hukum jaminan keperdataan*, penerbit sinar grafika hal.326-328

prestasi tidak di tentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/ menegur debitur agar ia memnuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi).

Dalam hal tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka menurut pasal 1238 KUH perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut,atas dasr apa,serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi.Hal ini berguna bagi kreditur apabila menuntut debiturdimuka pengadilan. Dalam gugatan inilah somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul melakukan wanprestasi.

2.1.2 Unsur-unsur Wanprestasi

Ada beberapa unsur yang membuat suatu keadaan disebut sebagai wanprestasi, yaitu:

1. Perjanjian dengan Materai

Apabila kamu membuat sebuah perjanjian kerjasama tertulis dengan membubuhi tanda tangan di atas materai. Maka perjanjian tersebut secara tidak langsung sudah membawa kekuatan hukum di dalamnya. Jika terjadi suatu pelanggaran menurut pasal-pasal di dalam perjanjian tersebut, kamu bisa membawanya ke jalur hukum.

2. Terjadi Pelanggaran

Salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian melakukan sebuah pelanggaran

atau tidak memenuhi hal-hal yang sudah menjadi kesepakatan bersama, sehingga menimbulkan kerugian untuk pihak lainnya.⁸

2.2 Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah

2.2.1 Pengertian peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

⁸ //www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi diakses 5 januari 2023

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.⁹”

2.2.2 Jenis-jenis pemindahan hak atas tanah

Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah Terdapat bentuk-bentuk pergantian hak atas tanah dalam praktik pertanahan, hal ini perlu diketahui lantaran ada beberapa perbedaan:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Waris

Bentuk peralihan ini terjadi dari orang yang telah meninggal kepada orang yang telah dipilih atau sudah dipilih perolehan haknya oleh pengadilan.

2. Peralihan Hak Tanah Melalui Hibah

Hibah merupakan perjanjian yang menyatakan orang memberikan hibah secara cuma-cuma dan tidak bisa ditarik lagi. Peralihan ini harus dibuktikan oleh akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundangan yang berlaku.

3. Pergantian Hak Tanah Melalui Lelang

Lelang ialah penjualan barang di muka umum dengan cara menawarkan harga secara lisan atau tertulis. Bentuk ini dibagi menjadi dua, yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan dan lelang terhadap barang yang dikuasai pemerintah, perseorangan, atau badan hukum.

4. Pergantian Hak Tanah Melalui Jual Beli

Pergantian ini terjadi dengan adanya perjanjian antara dua pihak, yaitu satu pihak menyerahkan hak tanah.

⁹sugiri Tinjauan “Yuridis Permasalahan Penolakan Permohonan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan”, Jurnal Hukum pertanahan, 2013,hal.23 vol.1

Sementara pihak lain yang menerima hak tersebut dengan membayar harga yang telah disepakati. Peralihan hak ini dilakukan melalui jual beli atau pengalihan hak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹⁰

2.3 Tinjauan umum tentang tanah

2.3.1 Pengertian tanah

Pengertian Tanah Sebutan tanah dalam bahasa kita, dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya, perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4, dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.¹¹

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedangkan hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dan dengan ukuran panjang dan lebar. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.

¹⁰ //www.Pdb law firm.id jenis-jenis peralihan hak atas tanah Diakses 04 oktober 2023

¹¹ Mudemar A. Rasyidi, “tanah adalah hukum yang sangat penting, dibutuhkan oleh masyarakat/bangsa Indonesia di dalam kehidupan sehari-hari”, Jurnal hukum tanah Mei 2015 Hal. 55 kolom 3-5

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

2.3.2 Jenis-jenis tanah

Ada beberapa jenis tanah yang berlaku di Indonesia antara lain:

1. Tanah Ulayat

Tanah Ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. UU No. 5 Tahun 1960 atau UU Pokok Agraria (UUPA) mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Berdasarkan pasal 3 UUPA, hak ulayat diakui “sepanjang menurut kenyataannya masih ada”.

Dengan demikian, tanah ulayat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataan masih ada, misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan maka. Sebaliknya, tanah ulayat dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi “bekas tanah ulayat”.¹²

2. Tanah negara atau tanah yang dikuasai oleh negara

¹² <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanah-ulyat> di akses 5 oktober 2023

Tanah negara atau tanah yang dikuasai oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah. Tanah yang termasuk dalam kualifikasi tanah negara adalah: tanah yang ditetapkan oleh undang-undang atau penetapan pemerintah, tanah reklamasi, tanah timbul, tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak, tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan, tanah terlantar, tanah yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaruan, tanah hak yang jangka waktunya berakhir karena kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang dan tanah yang semula bersatus sebagai tanah negara.¹³

Dalam peraturan ini negara memberikan tiga jenis hak atas tanah yang menjadi alas kepemilikan yang terdiri dari:

- (1) Hak individual yang bersifat perdata;
- (2) Hak pengelolaan hak ini adalah hak istimewa yang diberikan oleh negara kepada instansi-instansi tertentu untuk dikelola dan diambil manfaat atasnya.;
- (3) Tanah wakaf adalah hak atas tanah yang semula merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk di wakafkan Hak individual yang bersifat perdata terdiri dari:

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah pasal 1 angka (2) dan Pasal 2 ayat (3)

Hak primer yaitu hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya yang meliputi: Hak milik (HM) merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dan bisa dimiliki turun temurun tanpa ada batas waktu berakhirnya. Bukti kepemilikan ini berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat yang pemiliknya mempunyai hak penuh atas kepemilikan sebidang tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertipikat tersebut.

Status kepemilikan Sertipikat Hak Milik juga tidak dibatasi dengan batasan waktu seperti layaknya pada Hak Guna Bangunan. Dengan sertipikat hak milik, pemilik bisa memakainya sebagai bukti kuat terhadap kepemilikan tanah. Dan bila suatu saat terjadi masalah kepemilikan, maka nama yang tercantum didalam SHM merupakan pemilik yang sah berdasarkan hukum. Sertipikat Hak Milik (SHM) bisa juga menjadi alat yang kuat untuk transaksi jual beli, dan juga jaminan kredit. Selain itu hak milik ini juga dapat dilekatkan diatasnya hak-hak sekunder yang lebih rendah seperti HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Sewa dan Hak Numpang karang. Adapun ciri-ciri dari hak ini adalah: Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social). Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jika sudah lewat pengguna hak ini dapat mengajukan pembaruan hak selama 30 tahun lagi.

Sertifikat Hak Guna Bangunan termasuk macam sertipikat tanah dimana pemilik sertipikat HGB tersebut hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik itu untuk mendirikan bangunan atau juga untuk keperluan lain pada kurun waktu tertentu. Namun untuk kepemilikan tanah tetap dimiliki oleh negara.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ini mempunyai batas waktu tertentu misalnya hanya untuk 30 tahun dan juga dapat diperpanjang kembali untuk waktu 20 tahun. Setelah melewati batas waktu tersebut, pemegang sertipikat harus kembali mengurus perpanjangan HGB-nya. Tanah yang memiliki status HGB bisa dimiliki oleh warga asing atau bukan Warga Negara Indonesia (non WNI). Tanah dengan status SHGB umumnya merupakan lahan-lahan yang dikelola oleh pihak developer seperti perumahan ataupun apartemen, termasuk untuk gedung perkantoran. Ciri-ciri dari pemilikan hak ini adalah:

Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya hak ini dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

- a. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- b. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah

Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh negara untuk mengolah/mengusahakan tanah-tanah tertentu dengan luas minimal 5 ha. Hak ini digunakan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, dan dipakai untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan ("HGU"). Selain UUPA, peraturan lain yang mengatur mengenai HGU adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP No. 40/1996"). Pada PP No.40/1996 tersebut diatur lebih jauh mengenai HGU. Ciri-ciri dari hak ini adalah diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dnegan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.

c. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani.

d. Hak Tanggungan

Hak ini juga dapat dihapuskan, atau dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena faktor-faktor berikut ini:

Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP No. 40/1996;

Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;

Ditelantarkan Tanahnya musnah Pemegang HGU tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat mempunyai HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA. Pemiliknya melanggar peraturan / intruksi pemerintah, terkait permasalahan lingkungan

e. Hak Pakai, Menurut Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), adalah hak untuk Menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. penggunaan hak ini terdiri dua macam Hak Pakai atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak memiliki nilai ekonomis yaitu Hak Pakai atas tanah negara bagi instansi-instansi pemerintah spt TNI,

departemen, kantor perwakilan negara lain (kedutaan besar/ konsulat); Hak Pakai atas tanah negara yang memiliki nilai ekonomis, maksudnya bisa diperjualbelikan atau dialihkan kepada orang/ pihak lainnya. Hak ini diberikan kepada (1) Warga negara Indonesia (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia (3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Ciri-ciri dari pemberian hak ini adalah :

Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

- f. Hak Sekunder (Derivatif) yaitu hak yang timbul atau dibebankan diatas hak atas tanah yang sudah ada. Hak ini bisa timbul karena perjanjian antara pemilik tanah sebagai pemegang hak primer dan calon pemegang Hak Sekunder. Yang termasuk Hak atas tanah ini antara lain: Hak sekunder yang ditumpangkan di atas hak primer yang yang memiliki derajat yang lebih tinggi misalnya HGB/HGU/Hak Pakai di atas tanah Hak Milik.

Hak Sewa di atas tanah Hak Milik/ HGB/ HGU/ Hak Pengelolaan atas tanah negara, Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

g. Hak Sewa atas tanah pertanian

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

h. Hak usaha bagi hasil

Hak menumpang (Hak Numpang Karang), Hak numpang karang dan hak usaha tergolong hak kebendaan. Hak numpang karang diatur dalam Buku II Bab Ketujuh Pasal 711— Pasal 719 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUH Perdata). Sedangkan hak usaha diatur dalam Buku II bab Kedelapan Pasal 720 – 736 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata hak ini adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain. pemilik tanah primer, selama hak numpang karang berjalan tidak boleh mencegah orang yang mempunyai hak itu untuk membongkar gedung atau bangunan atau menebang segala tanaman dan mengambil salah satu di antaranya, bila pemegang hak itu telah melunasi harga gedung, bangunan dan tanaman itu pada waktu memperoleh hak tersebut, atau bila gedung, bangunan dan tanaman itu didirikan, dibangun dan di tanam oleh pemegang hak itu sendiri, tanpa mengurangi kewajiban pemegang hak untuk mengembalikan pekarangan tersebut dalam keadaan semula seperti sebelum hal-hal tersebut didirikan, dibangun atau ditanam. Dan jika hak ini telah berakhir maka

pemilik pekarangan menjadi pemilik gedung, bangunan dan tanaman di atas pekarangan, dengan kewajiban membayar harganya pada saat itu juga kepada yang mempunyai hak numpang karang yang dalam hal ini berhak menahan sesuatu sampai pembayaran itu dilunasi. namun bila hak numpang karang diperoleh atas sebidang tanah yang di atasnya telah terdapat gedung-gedung, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang harganya tidak dilunasi oleh penerima hak numpang karang itu, maka pemilik tanah, pada waktu berakhirnya hak tersebut, dapat menguasai kembali semua benda itu tanpa wajib mengganti kerugian. Hak Jaminan atas tanah, yang terdiri dari gadai dan hak tanggungan, namun yang seringkali digunakan hanyalah hak tanggungan. Hak tanggungan sendiri adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

No.	KEGIATAN	WAKTU PENELITIAN 2022-2023														
		JANUARI			FEBRUARI			MARET			APRIL					
1.	Pengajuan judul															
2.	Seminar proposal															
3.	Penelitian															
4.	Penulisan dan bimbingan skripsi															
5.	Seminar Hasil															
6.	Meja Hijau															

3.1.2 Tempat Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data lapangan untuk menemukan data lapangan untuk menemukan jawaban atas masalah yang diteliti. Tempat penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan Jalan Pengadilan Kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (data sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan. Penelitian hukum normatif sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.

3.2.2 Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan untuk menyelesaikan skripsi ini adalah primer dan skunder. Adapun pengertian dari Data primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung dari lapangan penelitian dengan cara wawancara dengan Majelis Hakim Deny lumbantobing,SH.MH. PN Medan.untuk mendapatkan mengenai **ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (Studi putusan nomor No: 356/Pdt.G/2021/Pn.Mdn).**

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini penulis menggunakan beberapa pengumpulan data yaitu:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan ini untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut dapat berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan lain-lain.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab (wawancara) kepada hakim yang bersangkutan yaitu : Bapak Denny LUMBNTOBING,SH., MH.

3.2.4 Analisa Data

Analisa data merupakan tindakan guna memecahkan suatu permasalahan yang akan dibahas pada sebuah penelitian yang dilakukan dengan menguji teori yang berlaku.¹⁴ Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif normatif artinya dimana penelitian dilakukan dengan menelaah hukum positif atau undang-undang yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan pokok permasalahan pada penelitian ini.

¹⁴ Suharsimi & Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek, edisi Revisi*, (Jakarta; Rineka Cipta, 1998), hal.35

BAB V

PENUTUP

5.1 SIMPULAN

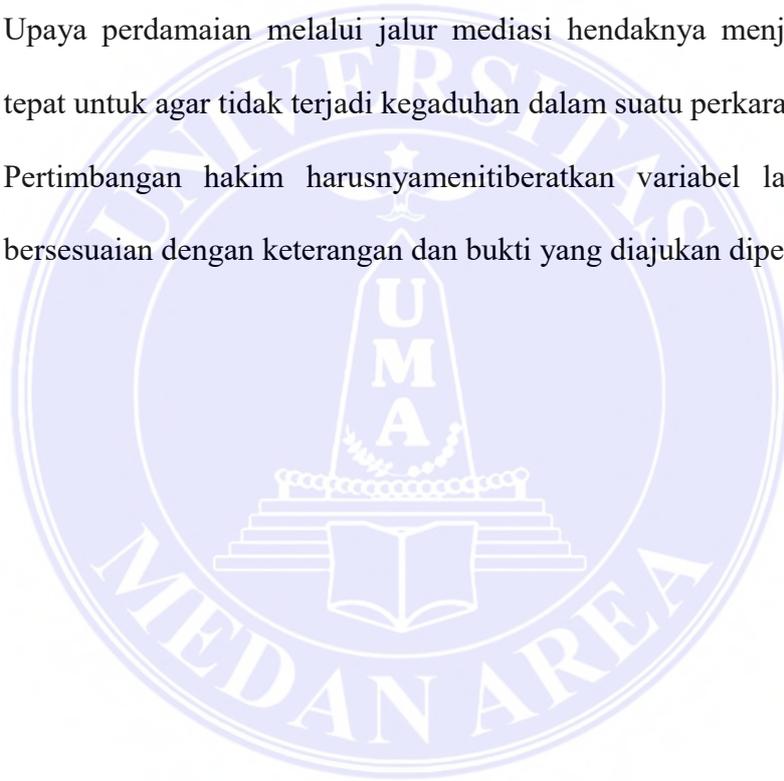
Berikut ini adalah beberapa temuan yang diambil dari penelitian ini berdasarkan analisis data dan hasil pembahasan dari bab sebelumnya.

1. Pada gugatan tersebut hanya dikabulkan sebagian dikarenakan penggugat tidak secara jelas menerangkan apakah terkait jual beli tanah / perjanjian pembangunan rumah. Lalu penggugat tidak jelas menerangkan sita jaminan pribadi terhadap tergugat, serta tidak menarik Umil Nuri sebagai pihak (1) (penjual tanah) dan juga tidak mengikut sertakan Notaris Femi Nasution sebagai turut tergugat. Itulah yang mengakibatkan hakim memutuskan hanya mengabulakn gugatan sebagian. Walaupun demikian dengan tepat hakim tetap menghukum tergugat dikarenakan tergugat lalai dan tanpa itikad baik menepati janji kepada penggugat sehingga ter- gugat harus dihukum.
2. Upaya Hukum pada akhirnya hanya segelintir orang saja yang mendapatkannya dan belum mencakup pada keadilan pada masyarakat.
3. Dalam hal pertimbangan hakim masih mengdepankan hukum positif sebagai acuannya.

5.2 SARAN

Berdasarkan pembahasan pada penelitian ini, dapat disimpulkan saran dari penelitian adalah sebagai berikut.

1. Sebagaimana jalannya gugatan ini maka tergugat harusnya berupaya beritikad baik sehingga pertikaian tersebut tidak terjadi. Kemudian untuk penggugat, penggugat harus teliti lagi didalam melakukan gugatan serta melihat bukti-bukti secara lengkap supaya hasil didalam gugatan tersebut bisa maksimal. Dan juga dalam melakukan gugatan supaya lebih jeli seperti mengikut sertakan tergugat yang lain agar hasil gugatan tersebut dapat terpenuhi sepenuhnya.
2. Upaya perdamaian melalui jalur mediasi hendaknya menjadi cara yang tepat untuk agar tidak terjadi kegaduhan dalam suatu perkara sengketa.
3. Pertimbangan hakim harusnyamenitiberatkan variabel lain dan harus bersesuaian dengan keterangan dan bukti yang diajukan dipesidangan.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU.

Gatot,S.(1996).*Perbankan dan masalah kredit suatu tinjauan yuridis*.Jakarta:Djambatan

Rachmadi, U. (2006). *hukum jaminan keperdataan*,
Jakarta:Sinar Grafika

Angela, M.F.G.W.(2004) *Pernanan Hukum di Indonesia*.
Jakarta:Kencana.

Rachmadi, U.(2008).*Hukum Jaminan Keperdataan*.
Jakarta:Sinar Grafika.

Simanjuntak, I.F.J.(2014).*Hukum Perdata Indonesia*.
Jakarta:Pranemedia Group.

Supriadi, A.L.(2006).*Hukum Agraria*.
Palu:Sinar Grafika.

Johanes, I.(2019).*Kausa Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*.

Jakarta:Sinar Grafika.

Sopar, M.H.(2012). *Praktik Perdilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.Jakarta:Sinar grafika.

Rachmad, A.(2009). *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*.
Jakarta:Pranen Media Grup.

Anwar, U.(2020). *Indepedensi Kekuasaan Hakim*.
Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Adrian, S. (2012). *Aspek Hukum Pegadaan Barang dan Jasa dan berbagai Permasalahanya*. Jakarta:Sinar Grafika.

James,J.I.(2013). *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*.
Jakarta:Pranen Media Grup

Surabaya: C.V.Andi Offset.

Rusli, M. (2006). *Potret Lembaga Peradilan di Indonesia*.
Yogyakarta: Raja Grafindo Persada.

Sarwono,(2011). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*.

Surabaya:Sinar Grafika Offset.

B. JURNAL

Veithzal,R. I.,(2008). Finansial Management. *Jurnal Ilmu Hukum* VOL.3, 666-667.

Fuad,H.,(1991). Kamus besar Bahasa Indonesia Jilid II. *Jurnal Ilmu Hukum* VOL.1,899.

Agus,W.S.M.,(2021). Program Studi Magister Ilmu Hukum *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 3, No. 3,396-406

¹Nelly,A.S.(2021).Jaminan kepastian Hukum Akta pemberian Hak Tanggungan terhadap pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang melebihi ketentuan jangka waktu terkait dengan perlindungan kreditur, *Jurnal Akrab Juara* Vol. 6,No.4, 168-182

¹Yogi,G.W.(2019) Perlindungan Hukum Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam pelaksanaan eksekusi, *Jurnal Poros Hukum Padjajaran* ,Vol. 1, No. 1,123.

Erwin Kallo, dkk. (2009). Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun(Kondominium,Apartemen, dan Rusunami) *Jurnal Ilmu Hukum*, 3

Abdul, R.S. (2006), Hukum Bisnis untuk perusahaan, *Jurnal Ilmu Hukum*,89

Juli Asril,U.I.N.(2020).Beberapa Permasalahan terkait hak tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)* Vol. 4 No. 2

Angela,M.W.V.G.W.(2004).Pernanan Hukum di Indonesia *Jurnal Ilmu Hukum*, 25

Ni Nyoman, P. S. A.A. N. W., (2004) Peralihan Hak Milik Atas Tanah melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan , *Jurnal Ilmu Hukum* , 80

Satria Ginting,,M. (2022) Analisis Yuridis terhadap kedudukan Hukum Perjanjian Peningkatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Yang Dibuat Dibawah Tangan (Studi Putusan No. 130/PDT.G/2012/PN. MLG)”,*Jurnal Hukum*,VOL.1, 3

Andika ,P. E.(2022)Peralihan Tanah yang dikuasai oleh Negara. *Jurnal Hukum*, November 2022,vol.2, 4

Abdulkadir, M., Hukum .(2014) Perdata Indonesia. *Jurnal Hukum*, vol.1,
229

C. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1992 tentang hukum jaminan

D. WEBSITE

[//www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi](http://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi) diakses 5 januari 2023

[//www.hukumonline.com/klinik/a/perbuatan-melanggar-hukum-atau-wanprestasi](http://www.hukumonline.com/klinik/a/perbuatan-melanggar-hukum-atau-wanprestasi) diakses 4 januari 2023



DAFTAR LAMPIRAN

