

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI PELEPASAN HAK
ATAS TANAH AKIBAT UTANG PIUTANG
(Studi putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung)**

SKRIPSI

Oleh

FIRMAN SITUMORANG

218400015



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)28/5/26

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI PELEPASAN HAK
ATAS TANAH AKIBAT UTANG PIUTANG
(Studi putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung)**

SKRIPSI

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



PRODI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

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

ii

Document Accepted 28/5/26

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Analisis Yuridis Wanprestasi Pelepasan Hak Atas Tanah Akibat Utang

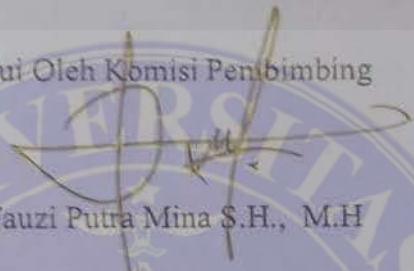
Piutang (Studi Putusan No.36/Pdt.G/2024/Pn Tarutung)

Nama : Firman Situmorang

NPM : 218400015


Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh Komisi Pembimbing


Revi Fauzi Putra Mina S.H., M.H

Diketahui

Dekan Fakultas Hukum


Ultra Ramadhan S.H., M.H

Tahun Lulus: 2025

HALAMAN PERNYATAAN KARYA ASLI

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana yang 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-sai lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 6 Oktober 2025

Firman



**HALAMAN PERNYATAAN PERSERUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMI**

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

Nama : Firman Situmorang

NPM : 218400015

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

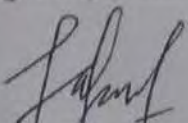
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non-exclusive Royalty- Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“Analisis Yuridis Wanprestasi Pelepasan Hak Atas Tanah Akibat Utang Piutang (Studi Putusan No.36/Pdt.G/2024/Pn Tarutung)”**,

Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas skripsi saya 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 : 6 Oktober 2025

Yang menyatakan:



Firman Situmorang

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memenuhi syarat penyelesaian skripsi. Dengan judul Analisis Yuridis Wanprestasi Pelepasan Hak Atas Tanah Akibat Utang Piutang. Adapun yang melatarbelakangi penelitian ini adalah banyaknya kasus perjanjian utang piutang yang sangat memungkinkan terjadinya wanprestasi atau keadaan prestasi. Hal tersebut mengakibatkan permasalahan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap kreditur karena tidak mendapatkan hak-haknya. Perjanjian utang-piutang diatur dalam Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata) yang mengatur secara jelas hak dan kewajiban para pihak secara jelas. Dengan rumusan masalah; Bagaimana pengaturan hukum terhadap wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang di Indonesia, Bagaimana pertimbangan hakim berdasarkan putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung, Bagaimana akibat hukum bagi para pihak dalam kasus pelepasan hak atas tanah yang wanprestasi berdasarkan putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung, Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang. Untuk menganalisis dan mengkaji pelepasan hak atas tanah dan mengidentifikasi faktor penyebab wanprestasi berdasarkan putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung, untuk menguraikan akibat hukum wanprestasi dalam hukum perdata khususnya dalam perjanjian utang piutang yang menyangkut hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu bahan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder dan data yang diperoleh adalah langsung dari sumbernya yakni melalui wawancara resmi yang diperoleh dari lokasi penelitian. Berdasarkan dari hasil penelitian ini konsekuensi dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah keadaan dimana seseorang debitur lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar utang piutang yang mengakibatkan kerugian terhadap kreditur dan kreditur tidak mendapatkan haknya. Sehingga menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi seperti ganti rugi, dan maka dengan itu perlu bagi para pihak yang melakukan perjanjian harus memahami akibat hukum dari wanprestasi untuk menghindari resiko dan konsekuensi hukum yang tidak diinginkan.

Kata Kunci: Pengaturan Hukum, Wanprestasi, perjanjian.

ABSTRACT

*This study aims to fulfill the requirements for completing a thesis. With the title *Legal Analysis of Default in Release of Land Rights Due to Debt*. The background to this study is the large number of cases of debt agreements that are very likely to occur in default or a state of performance. This results in legal problems that result in losses for creditors because they do not get their rights. Debt agreements are regulated in the Civil Code (KUHPerdara) which clearly regulates the rights and obligations of the parties clearly. With the formulation of the problem; How is the legal regulation of default in release of land rights due to debt in Indonesia, How is the judge's consideration based on decision No.36 / Pdt.G/2024 / PN Tarutung, What are the legal consequences for the parties in cases of release of land rights that are in default based on decision No.36 / Pdt.G/2024 / PN Tarutung, This aims to find out how the legal regulation of default in release of land rights due to debt. To analyze and review the release of land rights and identify the factors causing default based on decision No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung. to describe the legal consequences of default in civil law, especially in debt agreements concerning land rights. The type of research used in this study is normative legal research, namely legal materials carried out by examining library or secondary materials and the data obtained are directly from the source, namely through official interviews obtained from the research location. Based on the results of this study, consumers can conclude that default is a condition where a debtor is negligent in carrying out his obligations to pay debts which results in losses to creditors and creditors do not get their rights. So that it causes legal consequences for the party committing default such as compensation, and therefore it is necessary for the parties to the agreement to understand the legal consequences of default to avoid unwanted legal risks and consequences.*

Keywords: *Legal Regulation, Default, Agreement.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas segala limpahan rahmat, hidayah karunia-Nya berupa kesehatan, rejeki dan ilmu pengetahuan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan strata 1 Sarjana Hukum di Universitas Medan Area melalui tugas akhir ini. Penyelesaian tugas akhir ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum, Universitas Medan Area. Penulis menyelesaikan tugas akhir ini berupa skripsi dengan judul "ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI PELEPASAN HAK ATAS TANAH AKIBAT UTANG PIUTANG (Study Putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung)".

Secara khusus mengucapkan terima kasih kepada ibu saya Derma Uli Simanullang, dan abang saya Goklas J Situmorang, Doharman Situmorang serta kakak saya Renta Maranatha Situmorang, Mery M Situmorang, Rasida Situmorang yang telah memberikan dukungan serta motivasi, serta semangat dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, arahan, bantuan dan semangat dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada:

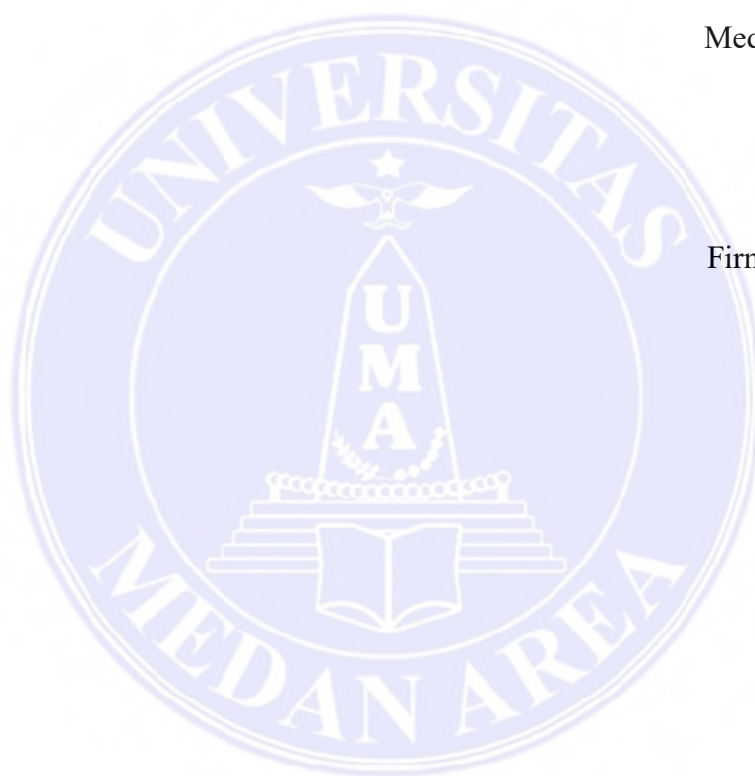
1. Bapak Prof. Dadan Ramdan, M.Eng.,M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Medan Area.
3. Dr. Rafiqi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian, dan Pengabdian Kepada Masyarakat Hukum Universitas Medan Area.

4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H selaku Kepala Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekretaris yang telah memberikan saran kepada penulis.
5. Bapak Revi Putra Mina, S.H., M.H selaku dosen pembimbing Akademik dan Informasi yang telah memberikan arahan semangat kepada penulis.
6. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku kepala bidang Pembelajaran dan ketua yang telah memberikan saran dan perbaikan kepada penulis.
7. Bapak/Ibu dosen serta seluruh jajaran administrasi pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah mendukung penulis selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Medan Area.
8. Kepada Saudara-saudara saya yang telah membantu dan memberikan suport dan bantuan serta motivasi kepada penulis untuk penulisan skripsi ini.
9. Kepada sahabat saya, Marlin Simanullang, Abdy Simanullang yang banyak memberikan suport dan motivasi serta dukungan kepada penulis untuk penulisan skripsi ini.
10. Kepada Bapak/Ibu dosen serta seluruh staf dan jajaran Universitas Medan Area yang telah Mendukung penuh selama menimba ilmu di Universitas Medan Area.
11. Kepada seluruh rekan seperjuangan saya, Septri Bowo Sinaga, Evan Silalahi, Samuel Simanullang, Merwal Sidabutar, Yeriko Damanik dan kawan-kawan yg tidak dapat saya sebutkan satu-persatu yang telah saling memberikan support kepada penulis.

Terimakasih atas perhatian yang diberikan kepada penulis dalam bentuk apapun penulis bersyukur dipertemukan dengan orang-orang yang luar biasa seperti bapak/ibu dan saudara/saudari sekalian. Pada akhirnya, penulis akan menyajikan skripsi ini kepada seluruh pembaca, semoga dapat bermanfaat dan menambah wawasan dalam ilmu pengetahuan kita semua, Amin.

Medan, 1 Mei 2025

Firman Situmorang



DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
BAB I	8
PENDAHULUAN.....	8
1.1. Latar Belakang Masalah.....	8
1.2. Rumusan Masalah	15
1.3. Tujuan Penelitian.....	15
1.4. Manfaat penelitian.....	16
1.5. Keaslian Penelitian.....	16
BAB II.....	19
TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	19
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	19
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian	21
2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	25
2.2.1 Pengertian Wanprestasi (Ingkar Janji).....	25
2.2.2 Penyebab Wanprestasi	29
2.2.3 Bentuk Bentuk Wanprestasi	31
2.3 Tinjauan Umum Tentang Utang Piutang	33
2.3.1 Pengertian Utang Piutang.....	33
2.3.2 Bentuk- Bentuk Utang.....	34
2.4 Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik	37
2.4.1 Pengertian Akta	37
2.5.1 Hak- Hak Atas Tanah	42
3. Undang-Undang Pelepasan Hak Atas Tanah.....	45
3.1. Waktu dan Tempat Penelitian	48
3.1.1. Waktu Penelitian.....	48
3.1.2. Tempat Penelitian	49

3.2. Metodologi Penelitian	49
3.2.1. Jenis Penelitian.....	49
3.2.2. Jenis Data	49
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data	51
3.2.4. Analisis Data	52
BAB IV	53
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	53
4.1. Hasil.....	53
4.1.1. Analisis Yuridis Putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung.....	53
4.2. PEMBAHASAN.....	57
4.2.1. Pengaturan Hukum Terhadap Wanprestasi Pelepasan Hak Atas Tanah Akibat Utang Piutang DI Indonesia	57
4.2.2. Pertimbangan Hakim Berdasarkan Putusan Nomor. 36/Pdt. G/2024/PN Tarutung	64
4.2.3 Akibat Hukum Bagi Para Pihak Berdasarkan Putusan No. 36/Pdt. G/2024/PN Tarutung	69
5.1 Kesimpulan.....	74
5.2 Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA.....	77

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai subjek hukum yang hidup secara berdampingan kelompok dalam suatu komunitas tertentu dalam suatu wilayah tertentu yang disebut masyarakat. dalam kehidupannya, dalam kehidupannya didasari adanya suatu interaksi satu sama lainnya. Masyarakat sesuai kodratnya tidak bisa hidup sendiri, tetapi adanya hidup saling berhubungan. Berinteraksi semacam itu berarti melibatkan dua pihak, dalam arti masing – masing pihak berkeinginan untuk memperoleh manfaat atau keuntungan. Hal ini disebabkan kedua belah pihak saling terikatnya karenanya, dengan demikian yang dilakukan segenap kelompok sudah barang tentu adanya suatu ikatan-ikatan yang muncul akan memerlukan aturan. sebab jika tidak ada aturan yang jelas, akan menimbulkan benturan kepentingan yang dapat mengakibatkan ketidak teraturan dalam kehidupan berkelompok.

Manusia sebagai subjek hukum yang berinteraksi sehingga menimbulkan ikatan diantara mereka, jelas kegiatan ini bersifat prihat. Mengingat sifatnya prihat, di Indonesia dijumpai dalam *Burgerlik Wetbook* (Bw), Masalah perikatan aturannya ada dalam Buku III tentang perikatan, ketentuannya diatur dalam pasal 1233 BW dinyatakan bahwa perikatan itu lahir dari undang undang perjanjian. Setiap anggota masyarakat kesehariannya akan selalu terkait pihak lain, bisa karena undang-undang bisa juga karena perjanjian.¹ Jika seseorang terikat dengan yang

¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak pidana Penipuan*, (Surabaya: Kencana, 2014) hal 12.

lain dikarenakan oleh undang undang, maka unsur kehendak mereka yang terikat akibat berinteraksi karena kontrak, para pihak sadar dan sengaja menghendaki untuk memperoleh manfaat atau keuntungan yang sudah sah sejak awal dan diperhitungkan.

Dalam kontrak sering terjadi di antara para pihak yang telah melakukan kontrak telah ingkar janji,tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati di antara kedua belah pihak, yang akibat yang terjadi dapat menimbulkan tidak terlaksananya prestasi salah satu pihak. Dengan demikian, maka akan muncul permasalahan hokum, bahkan penyelesaiannya tidak begitu mudah dan cepat serta berlarut larut pada akhirnya bermuara di pengadilan yang memerlukan putusan hakim.

Dalam prinsip peradilan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan dari pengamatan masih jauh dari harapan.Dalam penanganan kasus-kasus baik untuk perkara perdata, pidana, tata usaha negara, maupun kasus yang lain yang bisa diperiksa oleh penadilan untuk sampai mendapatkan keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) memerlukan waktu bertahun tahun dan biaya yang sedikit bagi pencari keadilan.

Untuk perkara perdata, putusan yang telah mempunyai kekutan hukum masih memerlukan penetapan ekseusi. Permasalahan eksekusi tidak kalah rumitnya, banyak fakta menunjukan pihak yang dimenangkan tidak serta-merta dapat memperoleh haknya, tetapi masih mengeluarkan biaya yang besar. Misalnya dalam eksekusi pengosongan tanah/rumah, dan pembayaran utang.² Pihak yang dimenangkan dalam putusan untuk memperoleh haknya masih memerlukan biaya yang tidak sedikit untuk pelaksanaan eksekusi, dengan kata lain dinyatakan menang

² *Ibid.* hal. 4

diatas kertas karena prestasi yang digugat sudah tidak ada lagi. Bahkan bagi pemenang dalam pelaksanaan eksekusi mengalami hambatan,yaitu adanya perlawanan dari tereksekusi dengan mengerahkan asa dan menghalang-halang petugas pengadilan sebagai pelaksana eksekusi menjadi batal atau ditunda,hal ini dikarenakan situasi dan kondisi tidak memungkinkan untuk dilaksanakan eksekusi, apabila dipaksakan eksekusi akan timbul permasalahan baru yang justru akan merugikan pihak pemenang eksekusi.

Kecenderungan penyelesaian suatu perkara terkait dengan kontrak,seperti kontrak kerja pinjam meminjam,jual beli,sewa-menyewa, dan utang piutang dengan melaporkan ke pihak kepolisian, tampak sepintas merupakan perkara keperdataan namun dimintakan penyelesaiannya melalui jalur pidana. Oleh karena itu aparat penegak hukum (Polri, Jaksa, dan Hakim) senantiasa harus membedakan domain masing-masing bidang hukum yaitu hukum perdata dan hukum pidana serta peraturan peraturannya.

Selanjutnya dalam tugasnya, Polri sering dihadapkan pada persoalan-persoalan hukum yang berkaitan dengan suatu hubungan kontrak, permasalahan muncul dan mengalami kesulitan untuk menentukan apa kasus tersebut merupakan ‘penipuan’ atau ‘wanprestasi’ ada yang berpendapat bahwa kasus yang didahului hubungan kontrak merupakan wanprestasi.³

Aturan yang mengatur secara jelas mengenai wanprestasi adalah undang-undang hukum perdata atau Burgelijk Wetbook yang selanjutnya terbuka disebut BW adalah system terbuka, artinya diakui adaya asas kebebasan berkontrak, seperti yang tercantum dalam pasal 1338 BW. Dengan demikian

³ *Ibid*, hal.6

berdasarkan asas tersebut, maka para pihak dapat mengajukan persetujuan-persetujuan yang sama sekali tidak diatur dalam KUHPerdara ataupun KUHD. Dimana dalam pasal pasal 1338 KUHPerdara, menyatakan bahwa semua persetujuan dapat dibuat secara undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Apabila para pihak telah ada kata sepakat maka terbentuklah surat perjanjian utang piutang. Dengan adanya kesepakatan/persetujuan mengakibatkan perikatan hukum bagi para pihak. Umumnya ikatan hukum yang diakibatkan persetujuan adalah saling memberatkan atau merupakan pembebanan kepada para pihak dalam hal terkait. Hal tersebut mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam ini. Hak dan kewajiban tersebut harus dilakukan oleh para pihak dengan baik dan sesuai kesepakatan yang telah terjadi.

Pembangunan ekonomi termasuk didalamnya politik ekonomi dari suatu negara memegang peranan, penting dalam membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Seperti halnya di Indonesia masyarakat individu yang membutuhkan modal dana atau pemodal dapat memperolehnya melalui kredit.⁴

Pemberian kesempatan pembelian kredit ini dilakukan oleh para pelaku usaha atau pemilik usaha baik perseorangan atau badan hukum yang bergerak dalam usaha peminjaman modal bank maupun non bank. Hutang yang terjadi selalu berjalan lancar dan baik, suatu saat jika pemberi pinjaman kredit atau kreditur kesulitan untuk menagih pembayaran hutang. Kredit merupakan perjanjian pinjam-

⁴ Taufik siregar, Isnaini, "Tinjauan Yuridis Terhadap Hubungan Hukum Karena Wanprestasi Dalam Hutang Piutang", *jurnal wanprestasi*, Vol. 1 (2) 2014.

meminjam uang, apabila debitur tidak dapat membayar hutang setelah jangka waktu habis adalah wanprestasi atau cidera perjanjian karena kesalahan pihak debitur dapat terjadi dalam beberapa bentuk yaitu:⁵

1. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau sebagaimana mestinya;
4. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam suatu perjanjian para pihak wajib memperhatikan unsur-unsur sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1230 KUHPerdara, unsur-unsurnya adalah:

- a) Sepakat mereka mengikatkan yang mengikatkan diri
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Sebab suatu hal yang halal/diperbolehkan.

Pada dasarnya suatu perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku kesusilaan dan ketertiban umum. Selain sahnya menurut unsur-unsur sahnya perjanjian dibuat adakalanya menerapkan asas kebebasan berkontrak.

Pada saat perjanjian utang piutang sangat dimungkinkan timbulnya wanprestasi tau keadaan prestasi. Ketiadaan prestasi tersebut timbul karena tidak diakukannya atau tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur untuk membayar

⁵ *Ibid*, hal. 2

hutangnya kepada kreditur sesuai dengan tanggal yang diperjanjikan. Kelalaian atas tindakan debitur tersebut mengakibatkan kerugian kepada pihak kreditur karena dana yang dipinjamkannya tersebut tidak dikembalikan kepada kreditur. Namun berbeda lagi apabila dalam perjanjian utang-piutang yang melakukan perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum terhadap para pihak. Namun dalam praktiknya sering terjadi sengketa terkait wanprestasi atau kelalaian debitur dalam memenuhi kewajibannya sehingga memimicu masalah hukum terkait pelepasan hak atas tanah yang telah dijadikan oleh debitur sebagai jaminan dalam perjanjian.

Perjanjian utang-piutang dengan jaminan hak atas tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tetapi meskipun peraturan ini telah mengatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas, dalam realitanya.⁶

Sering kali muncul persoalan ketika salah satu pihak khususnya debitur, gagal dalam melakukan kewajibannya atau biasa disebut wanprestasi, maka dengan hal itu kreditur berhak mengeksekusi jaminan berupa hak atas tanah tersebut. Namun proses pelepasan hak ini tidak selalu berjalan lancar. Konflik yang timbul tidak jarang berujung pada sengketa hukum yang membutuhkan penyelesaian melalui jalur pengadilan.⁷

Kasus pelepasan hak atas tanah ini kerap terjadi Di Indonesia karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum yang berlaku atau adanya ketidakseimbangan perjanjian antara debitur dan kreditur. Hal ini berpotensi

⁶ *Ibid*, hal. 3

⁷ *Ibid*, hal 4

mengakibatkan kerugian terhadap kreditur karena mungkin harga tanah tidak sesuai dengan utang dari debitur, atau sebaliknya mengakibatkan kerugian terhadap debitur karena jumlah hutang tidak sesuai dengan jaminan tanah yang diberikan masih melebihi hutang yang dipinjamkan oleh kreditur. Namun yang masih sering terjadi Di Indonesia dalam banyak kasus menyebabkan kerugian terhadap kreditur karena tidak dapat mengeksekusi haknya. Karena dalam setiap kasus perjanjian tidak mengatur secara rinci hak kreditur dalam hal terjadi wanprestasi, sehingga memicu ketidakpastian hukum.⁸

Sehubungan dengan itulah diperlukan suatu analisis yuridis bagaimana peraturan perundang-undangan yang ada dapat memberikan perlindungan hukum terkait hak-hak para pihak dalam kasus wanprestasi terkait pelepasan hak atas tanah maka dengan itu peneelitan yang saya lakukan mengacu pada hal tersebut sesuai dengan judul **Analisis Yuridis Wanprestasi Pelepasan Hak Atas Tanah Akibat Utang Piutang berdasarkan Putusan No. 36/Pdt.G/PN Tarutung**. Yang nantinya akan mengetahui pembahasan rinci mengenai bagaimana pengaturan terkait pelepasan hak atas tanah akibat wanprestasi dan apa akibat hukum tidak tidaksanakannya suatu perjanjian utang piutang yang amemberikan jaminan tanah sebagai bentuk kepastian dari suatu perjanjian dan bagaimana cara hakim memutuskan suatu perkara wanprestasi sesuai dengan putusan No.36/Pdt.G/PN Tarutung.

⁸ Isnaeni, *Hukum Jaminan Indonesia* (Surabaya;September 2018) hal. 223.

1.2. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka dalam penelitian ini perlu penyusunan permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang di Indonesia?
2. Bagaimana pertimbangan hakim berdasarkan putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung?
3. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak dalam kasus pelepasan hak atas tanah yang wanprestasi berdasarkan putusan No.36/Pdt.G/PN Tarutung?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan dengan tujuan sebagai berikut;

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang:
2. Untuk menganalisis dan mengkaji perjanjian pelepasan hak atas tanah dan mengidentifikasi factor penyebab wanprestasi berdasarkan putusan No.36/Pdt.G/PN Tarutung;
3. Untuk menguraikan akibat hukum dari wanprestasi dalam hukum perdata khususnya dalam kaitannya dalam perjanjian utang piutang yang menyangkut hak atas tanah:

1.4. Manfaat penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya, terlebih mengenai wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang.

2. Manfaat Praktis

2.1. Bagi praktisi hukum

Hasil penelitian ini bermanfaat memberikan masukan kepada praktisi hukum seperti penasehat hukum dan hakim, berkaitan dengan wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang..

2.2. Bagi Masyarakat

Panduan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian utang piutang, skripsi ini dapat menjelaskan atau memberikan panduan praktis mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang yang melibatkan tanah sebagai jaminan yang menyebabkan wanprestasi.

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, baik di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, maupun

universitaslainnya melalui penelusuran melalui media internet yang berkaitan dengan judul penelitian ini, diantaranya:

- a. T.M Rafly Mahar Azan (2024), Universitas Medan Area (UMA) dengan judul skripsi “ Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Mobiler Sekolah (Study Penelitian Di PT.Cempaka Putih), Permasalahan yang dibahas yaitu:

1. Bagaimana hubungan hukum dalam perjanjian pelaksanaan jual beli mobile sekolah SD Negeri 058104 Berkulap dengan PT. Cempaka Putih?
2. Bagaimana menentukan wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli mobile sekolah SD Negeri 058104 Berkulap dengan PT. Cempaka Putih?

- b. Raka Adetia (2022), Universitas Medan Area (UMA), Dengan judul skripsi “ Tinjauan Yuridis Wanprestasi Yang Dilakukan Koperasi Dalam Sebuah Perjanjian Kerjasama (Study Putusan No. 469/Pdt.G/2014 PN Medan), Permasalahan yang dibahas yaitu:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian investasi antara koperasi dengan perorangan?
2. Bagaimana pertanggung jawaban pengurus dalam perjanjian investasi yang dilakuka oleh koperasi dengan perorangan?
3. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh koperasi dengan pemberi modal usaha study putusan pengadilan negeri Medan No. 469/Pdt.G/2014/PN Medan?

c. Ayudia Ananta Febiola (2019), Universitas Medan Area (UMA), Dengan judul skripsi “ Aspek Hukum Perdata Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Tanpa Jaminan (Study Putusan No. 409/Pdt.G/2016/PN Medan), Permasalahan yang dibahas Yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian utang piutang tanpa jaminan?
2. Bagaimana factor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tanpa jaminan pada putusan No. 409/Pdt.G/2016/PN Medan?
3. Bagaimana proses penyelesaian terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tanpa jaminan pada putusan No. 409/Pdt.G/2016/PN Medan?

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas terdapat perbedaan objek dan lokasi penelitian berikut permasalahannya dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Oleh karena itu judul penelitian ini dapat dikategorikan tidak spesifik memiliki kesamaan dengan penelitian-penelitian yang pernah dibuat sebelumnya dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan, karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeekomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut Surbekti “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁹

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan pokok yang dalam dunia usaha dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut tenaga kerja.¹⁰

Mengenai batasan perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata, Para yang terdapat diantara ketentuan pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu banyak kelemahan. Tidak lengkap karena dirumuskan itu hanya perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena mencakup hal hal janji kawin yaitu perbuatan didalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian

⁹ R. Surbekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1984, Hal. 1

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, Hal. 93

juga. Sehingga hukum ke III KUH Perdata secara langsung berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan didalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹¹

KUH Perdata dalam hal ini dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat 1 yang mengatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak yaitu hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.¹² Hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu ternyata mempunyai coraknya tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu merupakan bentuk atau jenis perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut tidak diatur secara terperinci dalam undang-undang maupun KUHPerdata akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dalam penafsirannya terdapat bentuk maupun jenis yang berbeda tentunya. Didalam sebuah pekerjaan timbal balik terdapat 2 macam subjek hukum, yang masing masing subjek hukum tersebut mempunyai

¹¹ Mariam Darius Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, Hal. 18

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 47

hak dan kewajiban secara timbal-balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat atau yang dilakukan oleh kedua belah pihak secara bersamaan.

2.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Dalam suatu perjanjian ada yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c) Mengenai suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama tersebut disebut sebagai syarat subjektif, karena mengenai subjek perjanjian, sedangkan dua terakhir disebut syarat objektif, karena objek dari perjanjian. Dengan tidak dpenuhinya syarat subjektif.

1. Kata Sepakaat

Merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak didasari atas syarat yang pertama yaitu “ kesepakatan” kesepakatan mengandung pengertian bahwa, para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk membuat suatu kehendak; pernyataan satu pihak disetujui oleh pihak lain. Kesepalatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.¹³

2. Kecakapan

¹³ *Ibid.* Hal. 67

Syarat kedua yaitu kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, kecakapan yang dimaksud dalam syarat yang kedua yaitu kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum yang diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikatkan diri sendiri tanpa diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari usia dewasa atau cukup umur, dikatakan dewasa bagi mereka yang sudah berumur 21 tahun dengan landasan pasal 1330 BW.

Menurut pasal 1330 BW yang dimaksud tidak cakap hukum untuk membuat perjanjian-perjanjian yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, telah melarang membuat persetujuan persetujuan tertentu.
3. Objek Tertentu

Objek tertentu yang dimaksud adalah yaitu suatu prestasi yang menjadi pokok dalam membuat perjanjian, pernyataan-pernyataan yang sifat dan luasnya sama sekali tidak ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak, sehingga tidak mempunyai daya yang mengikat.

4. Sebab Yang Diperbolehkan

Sahnya suatu kontrak terletak pada “causa” yang halal, selain itu dalam pasal 1335 BW menetapkan bahwa tanpa causa yang halal tidak mempunyai kekuatan, makna dari causa yaitu suatu penyebab yang mendatangkan kerugian.

Asas asas yang terkandung dalam perjanjian yaitu sebagai berikut:

a) Asas kebebasan berkontrak (Freedom of Contract)

Pihak-pihak memiliki kebebasan untuk membuat suatu perjanjian, baik mengenai objek, isi, maupun syarat perjanjian.

b) Asas itikad baik (Good Faith)

Pihak-pihak yang bertindak jujur dan tidak menyembunyikan informasi yang relevan dalam perjanjian.

c) Asas konsensualisme (Cosesualism)

Perjanjian terbentuk melalui kesepakatan antara para pihak.

d) Asas keseimbangan (Equity)

Perjanjian harus bersifat adil dan tidak merugikan salah satu pihak yang signifikan.

Adapun yang menjadi teori dalam perjanjian dibagi menjadi dua bagian yakni

1. Teori Penawaraan dan Penerimaan

Perjanjian terbentuk ketika ada penawaran dari satu pihak lain dan penerimaan dari pihak lain.

2. Teori Kesepakatan Kehendak

Perjanjian lahir dari kesepakatan kehendak para pihak yang telah memenuhi syarat sahnya.¹⁴

Menurut Hamker menyatakan bahwa causa suatu kontrak atau perjanjian yaitu akibat yang disengaja yang ditimbulkan oleh tindakan menutup kontrak, yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup kontrak dan

¹⁴ <https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/viewFile/1230/325>

karenanya disebut tujuan objektif untuk membedakannya dari tujuan subjektif.¹⁵

Namun ada beberapa perjanjian dibagi menjadi tiga macam berdasarkan metodenya yakni sebagai berikut:

1. Perjanjian pasti (*certain*) dan penuh resiko atau berbahaya (*hasardoz*)

Perjanjian pasti (khusus) dilakukan tergantung dari kemauan para pihak atau kapan suatu kegiatan dilakukan. Perjanjian ini dilakukan setelah adanya kesepakatan para pihak, perjanjian penuh resiko, yaitu perjanjian yang dilakukan tanpa adanya kemauan dan pembicaraan khusus sebelumnya.

2. Perjanjian komulatif dan berdiri sendiri

Perjanjian komulatif dilakukan tergantung dari apa yang dilakukan, diberikan atau setelah ada perjanjian sebelumnya dari para pihak. Sedangkan perjanjian berdiri sendiri, dilakukan setelah ada tindakan saling pengertian dan pertimbangan sebelumnya.

3. Perjanjian konsensual dan nyata

Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian yang dilakukan atas dasar persetujuan antara para pihak, tanpa formalitas lain atau tindakan simbolik yang menjelaskan secara detail tentang tanggung jawab.¹⁶ Dan ada beberapa teori-teori tentang perjanjian yaitu sebagai berikut;

- a. Teori berdasarkan prestasi kedua belah pihak adalah dengan melihat prestasi para pihak yang terlibat kontrak.

¹⁵ Dr. Yahman S.H.M.H, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak pidana Penipuan*,(Surabaya:Kencana, 2014), Hal. 69

¹⁶ Salim 2019, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 32

- e) Will theory atau disebut juga dengan teory hasrat yskni menekankan hasrat dari pihak yang memberi janji.
- f) Equivalent theory mengajarkan kontrak baru yang mengikat para pihaknya jika melakukan suatu prestasi yang seimbang atau sama nilai.
- g) Bargaining theory, teory ini mengajarkan bahwa suatu kontrak hanya mengikat hanya sejauh apa yang telah dinegosasikan dan kemudian disetujui oleh para pihak'
- h) Injuorious reliance theory, disebut dengan teory kepercayaan merugi, bahwa kontrak sudah dianggap ada jika dengan kontrak yang bersangkutan sudah menimbulkan kepercayaan bagi pihak terhadap siapa janji itu diberikan sehingga para pihak yang menerima janji tersebut karena kepercayaanya menimbulkan kerugian jika janji itu tidak terlaksana.¹⁷

2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.2.1 Pengertian Wanprestasi (Ingkar Janji)

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*Wanprestatie*" yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan, debitor tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Dengan kata lain tidak memenuhi perikatan yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

¹⁷ Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Pers, Hal 17

Apabila debitor tidak melakukan apa yang dijanjikan maka dia dikatakan melakukan “Wanprestasi”. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹⁸ Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana debitor menunjukkan bahwa ia tidak berpetasi (tidak melakukan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.¹⁹

Wanprestasi atau yang dikenal dengan dengan cidera janji; *default; non-fulfliment*; ataupun breach of contract adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi / kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama-sama sebagaimana yang dikatakan dalam kontrak atau perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan; kelalaian ataupun tanpa kesalahan (kesegajaan / kelalaian) konsekuensi yuridis wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut dan menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Bentuk-bentuk ataupun model wanprestasi:

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi

Pada beberapa kondisi tertentu, seseorang yang telah melaksanakan prestasinya sesuai dengan ketentuan yang dikatakan dalam kontrak / perjanjian, maka pada umumnya (dengan beberpa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia dianggap telah melakukan wanprestasi.

¹⁸ Surbukti 2005, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 45

¹⁹ Hendri Raharjo 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yunita, Yogyakarta, Hal 79

Apabila telah ditentukan lain dalam kontrak atau undang-undang maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah dinyatakan lalai oleh kreditur, yaitu dikeluarkannya akta lalai oleh pihak kreditur. Hal ini diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata “ siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah, atau dengan sebuah akta atau sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ingin menetapkan, bahwa siberutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

Akta lalai dikenal juga dengan praktek somasi (*Somatie*: Belanda, *Sommation of default*: Inggris). Akta lalai ini sendiri dikenal dan diberlakukan di negara negara *civil law system* seperti Prancis, Belanda, Inggris dan Indonesia. Dengan memberlakukan stelsel akta lalai ini, pengecualian terhadap akta lalai adalah dalam hal ini:

1. Jika dalam kontrak ditentukan termin waktu;
2. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
3. Debitur keliru memenuhi prestasi;
4. Ditentukan dalam undang-undang bahwa wanprestasi batal demi hukum.²⁰

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya kewajibannya baik karena disengaja ataupun tidak disengajal. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini daplat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Wanprestasi ada berupa 4 (empat) macam yaitu.²¹

²⁰ Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Pers, Hal 8

²¹ Ahnmadi Miru, Sakka Pati 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Hal 74

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat dan kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal dan bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.²²

Wanprestasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan “bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia ingin menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. dan adapun yang dikatakan wanprestasi dalam pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut

- a) Tidak melakukan Prestasi sama sekali.
- b) Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.
- c) Melakukan prestasi tetapi terlambat tidak sesuai dengan yang dijanjikan.²³

Sedangkan dalam pasal 1243 KUHPerdara menyatakan “Pergantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai

²² Suerbecti 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hal 45

²³ Revi Fauzi Putra Mina, Problematika Kontrak Bahan Bakar Minyak Antara Pertamina Dengan Stasiun Pengisian Bahan Bakar, *Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Vol, 12 NO.3 (Maret 2023) Hal 8

diwajibkan, bila debitur, walaupun dinyatakan telah lalai untuk memenuhi perikatan itu, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya". Namun untuk dinyatakan debitur wanprestasi, maka harus melalui putusan pengadilan negeri yang ditujukan kepada debitur atas dasar debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian utang-piutang.²⁴

Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. ²⁵

2.2.2 Penyebab Wanprestasi

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya harga barang tersebut karena kesalahan. Yang dimaksud dengan kesalahan harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;

²⁴ Samuel Wesley Pasaribu, Erikson Parlindungan Sidabuta, Raja Kenasihien Ginting, Penerapan Hukum Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Utang Piutang, *Jurnal Rectum*, Vol. 4 No.1 (Januari 2022) Hal 3

²⁵ Subekti –II, Op. Cit, h.45

2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu yang mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.²⁶

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan. Di mana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan Sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya dalam jual beli barang tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli, atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi²⁷.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak pidana Penipuan*, (Surabaya: Kencana, 2014) hal 84.

2.2.3 Bentuk Bentuk Wanprestasi

Ada berbagai bentuk bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Bentuk-bentuk wanprestasi menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Pada kenyataannya sangat sulit untuk menentukan saat dikatakan debitur tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan didalam perjanjian/perikatan dimana waktu melaksanakan prestasi itupun ditentukan, ingkar janji tida terjadi dengan sendirinya.yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi periatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak mememnuh perikatan.

Surbekti mengemukakan bahwa: wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak dengan sebagaimana diperjanjikan
- c. Melaksanakan apaa yang diperjanjikan teapi terlambat
- d. Melaksanakan sesuatu apa yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu doktrin yang mengajarkan bahwa sesungguhnya satu pihak tidak melaksanakan prestasinya tidak sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain juga harus melaksanakan prestasinya secara sempurna.²⁸ Force Majeure dan akibat Hukumnya

Force majeure adalah suatu keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Keadaan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara kreditur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Peristiwa tersebut terjadinya juga tidak diasumsikan terlebih dahulu kemungkinannya, maka para pihak harusnya telah menegosiasikannya dalam kontrak. Contoh peristiwa yang menyebabkan force majeure adalah terjadinya air bah, banjir bandang, gempa bumi, mogok massal atau munculnya peraturan baru yang melarang pelaksanaan hal tersebut. Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata mengatur masalah force majeure dalam hal hubungannya dengan penggantian biaya rugi dan bunga saja; namun demikian ketentuan juga dipergunakan sebagai pedoman dalam mengartikan force majeure secara umum. Berdasarkan pasal tersebut di atas, force majeure dapat terjadi disebabkan;

1. Karena sebab-sebab yang tidak terduga;
2. Karena keadaan memaksa;
3. Karena perbuatan tersebut dilarang.²⁹

²⁸ R. Surbukti, *Op Cit*, Hal.23

²⁹ Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Pers, Hal 9

2.3 Tinjauan Umum Tentang Utang Piutang

2.3.1 Pengertian Utang Piutang

Hutang piutang dikenal didalam dunia usaha timbul karena adanya perikatan dan sebagaimana kita ketahui hutang itu timbul dari perjanjian dan undang-undang. Pengertian hutang piutang ini juga sama dengan pinjam-meminjam, yang dijumpai dalam ketentuan KUH Perdata, yang mana pasal 1754 berbunyi sebagai berikut: pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dimana pihak yang lain satu jumlah tertentu barang-barang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah sama dari keadaan sama pula.³⁰

Dari perjanjian utang piutang timbullah prestasi dan kontra prestasi yang harus dilakukan masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan. Jika salah satu pihak melanggar perjanjian dan atau melaksanakannya dengan tidak sempurna, maka pihak yang dirugikan perbuatannya tersebut dapat memilih untuk memaksa pihak lain untuk meneruskan perjanjian tersebut, atau meminta pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Dalam suasana hukum adat hutang piutang atau hukum perutangan merupakan kaidah-kaidah atau norma-norma yang mengatur hak hak anggota-anggota persekutuan atas benda-benda yang bukan tanah. Hak hak tersebut dilandaskan oleh hukum perseorangan sebagai hak milik. Pada umumnya persekutuan tidak dapat menghalangi hak-hak perseorangan sepanjang hak hak tersebut mengenai benda beda bukan tanah.

³⁰ Taufik siregar, Isnaini , ”Tinjauan Yuridis Terhadap Hubungan Hukum Karena Wanprestasi Dalam Hutang Piutang” ,*jurnal wanprestasi*, Vol. 1(2) 2014.

Dalam hukum adat hutang piutang tidak hanya mengatur perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut masalah pengkreditan perseorangan saja, tetapi juga masalah yang menyangkut tentang:

1. Hak atas perumahan, tumbuh-tumbuhan, ternak dan barang.
2. Sumbang-menyumbang, sambat sinambat, tolong menolong
3. Panjer
4. Kredit perseorangan.

Hutang adalah kewajiban perusahaan yang timbul karena transaksi waktu lalu dan harus dibayar dengan uang, barang, atau jasa pada waktu yang akan datang.

2.3.2 Bentuk- Bentuk Utang

Utang dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Hutang jangka pendek atau kewajiban lancar

Hutang jangka pendek adalah hutang yang diharapkan harus dibayar dalam jangka waktu satu tahun atau siklus operasi perusahaan. Hutang jangka pendek terdiri dari:

1. Utang dagang
2. Uang wesel
3. Pendapatan diterima dimuka
4. Utang gaji
5. Utang Pajak
6. Utang bunga

Perusahaan harus memberikan perhatian khusus pada utang jangka pendek ini.

Jika utang jangka pendek atau kewajiban lancar, lebih besar dari aktivitas lancar

maka perusahaan dalam keadaan yang mengawatirkan. Ini berarti perusahaan tidak memayar utang jangka pendeknya.

2. Hutang jangka panjang

Hutang jangka panjang adalah hutang yang pembayarannya lebih dari satu tahun.

Yang termasuk utang jangka panjang yaitu:

1. Hutang obligasi
2. Hutang wesel jangka panjang
3. Hutang hipotik
4. Hutang muka dari perusahaan
5. Hutang kredit bank jangka panjang

Hutang jangka panjang biasanya timbul karena kebutuhan untuk membeli aktiva, menambah modal perusahaan, investasi atau mungkin juga melunasi hutang.³¹

Bunga utang; dalam perjanjian utang piutang biasa dikenal dengan adanya bunga atas utang. Pada prinsipnya, dalam perjanjian utang piutang tidak selalu diikuti dengan adanya bunga, karena dalam KUH Perdata maupun Undang-Undang lainnya bunga bukan menjadi kewajiban atau keharusan.

1. Kebebasan para pihak dalam menentukan adanya bunga

sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, mengenai keberadaan bunga dan besarnya bunga yang diserahkan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian. Terserah kepada para pihak, apakah akan memperjanjikan bunga atau tidak. Sehubungan dengan hal itu, ketentuan pasal 1765 KUH Perdata menegaskan, bahwa diperbolehkan

³¹ Taufik siregar, Isnaini, "Tinjauan Yuridis Terhadap Hubungan Hukum Karena Wanprestasi Dalam Hutang Piutang", *jurnal wanprestasi*, Vol. 1 (2) 2014.

memperjanjikan bunga atas peminjaman uang. Ini artinya bunga yang diperjanjikan dan bunga yang tidak diperjanjikan tidak apa-apa. Bunga yang diperjanjikan dalam utang piutang biasanya pihak kreditur yang menentukan besarnya bunga. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4434 K/Pdt/1996 tanggal 20 Agustus 1988, bunga yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak tetap mengikat dan harus dilaksanakan.

2. Bunga Moratoire

Pada pokoknya ada dua macam bunga dalam pasal 1767 KUH Perdata, yaitu bunga menurut undang-undang yang dikenal dengan moratoire yang ditetapkan undang-undang, menurut lembaran negara tahun 1948 No. 22 ditentukan besarnya bunga tersebut 6 % per tahun. Apabila perjanjian utang piutang pihak kreditur memperjanjikan bunga tetapi tidak ditentukan besarnya, maka debitur diwajibkan menggunakan pasal 1767 KUH Perdata.

3. Bunga yang diperjanjikan

Mengenai bunga yang ditetapkan dalam perjanjian, pada prinsipnya pasal 1767 ayat (2) KUH Perdata menentukan, boleh melampaui bunga yang menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Pasal ini memberikan kebebasan untuk menentukan besarnya bunga, meskipun bunga yang ditetapkan dalam perjanjian perlu diperhatikan kemampuan debitur untuk membayar bunga atau rasa keadilan. Dan tujuan bunga ditetapkan secara tertulis yaitu untuk memudahkan pembuktian besarnya bunga.³²

³² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, kencana, 2013, Hal 25-27

4. Bunga yang ditetapkan oleh Pengadilan

Bunga yang ditetapkan oleh pengadilan, pengadilan dapat menetapkan bunga atas utang. Jika ada perkara gugatan yang diajukan. Putusan pengadilan yang menetapkan bunga, merupakan penerobosan terhadap bunga yang diperjanjikan, karena besarnya bunga di nilai tidak tepat. Dan dalam menetapkan bunga pengadilan perlu memperhatikan sejumlah hal antara lain dari segi keadilan, kepantasan, kemampuan debitur, dan bunga yang berlaku dikalangan perbankan.³³

2.4 Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik

2.4.1 Pengertian Akta

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. A. Pilito mengartikan akta itu sebagai ; surat-surat yang ditanda tangani yang dibuat atau dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Menurut R. Surbekti kata akta dalam pasal 108 KUHPerdara tersebut di atas bukanlah berarti bukanlah suatu surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acta* yang dalam bahasa prancis berarti perbuatan.

Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

- a. Perbuatan *handeling*/pebuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian luas dan:

³³ *Ibid*, Hal. 28

b. Suatu tulisan yang dipakai/ digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Demikian pula disebutkan dalam pasal 109 KUHPerdara (pasal 1115 BW Nederland) dalam pasal 1415 KUHPerdara (pasal 1451 BW Nederlands) kata-kata dalam pasal ini bukan berarti surat melaikan perbuatan hukum.³⁴

Akta dapat mempunyai fungsi formil yang berarti bahwa untuk lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum harus dibuatlah suatu akta. Akta merupakan syarat formil suatu perbuatan hukum. Misalnya pasal 1610 BW tentang perjanjian pemborongan, untuk itu semua disyaratkan adanya akta dibawah tangan.³⁵

2.4.2 Akta Otentik sebagai Alat Bukti

Pembuktian dengan tulisan dilakukan, baik dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik yang dibuat dalam bentuk sudah ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana dibuatnya. R. Soergondo berpendapat bahwa, akta yang otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk-bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta dibuat.

Ada tiga unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu sebagai berikut;

1. Didalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang.

³⁴ Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³⁵ Layla M. Rasyid, Herinawati, *Hukum Acara Perdata*, Sulawesi, Unimal Pers, Hal. 80

2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.
3. Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang itu dan ditempat dimana kita akta itu dibuat.

Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna dan mengikat yang berarti apabila alat bukti akta autentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti dari lawan yang ditemukan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada diriya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, dengan demikian kebenaran isi pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebutkan dalam akta.

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang telah bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada para pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak yang telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Berdasarkan hal tersebut maka apabila terjadi sengketa dimana salah satu pihak mengajukan akta otentik sebagai bukti dipengadilan, dan pengadilan harus mengakui akta otentik tersebut kecuali jika pihak yang menyangkat dapat

membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diubah atau diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.³⁶

Kekuatan alat bukti akta sebagai alat bukti dibedakan menjadi beberapa bagian;

1) Kekuatan pembuktian lahir

Yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu apa yang tampak pada lahirnya; yaitu bahwa surat yang tampaknya dari lahir seperti akta yang (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2) Kekuatan pembuktian formil

Yaitu kekuatan pembuktian didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat di akta.

3) Kekuatan pembuktian materil

Yaitu kepastian tentang materil suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti apa yang di, muat dalam akta.

Kekuatan pembuktian akta otentik, menurut pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg) maka akta otentik bagi para pihak dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya, merupakan bukti sempurna, tentang apa yang termuat didalamnya.

Kekuatan pembuktian otentik terdiri atas;

³⁶ M. Isa Arif, Pembuktian dan Daluwarsa, intermasa, Jakarta, 1978, Hal. 52.

a) Kekuatan pembuktian lahir akta otentik

Sebagai asas yang berlaku *acta publica probant sese ipsa* yang berarti bahwa sesuatu yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap asli, sampai ada pembuktian sebaliknya

b) Kekuatan pembuktian formil otentik

Dalam arti akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Ini pembuktian tentang kebenaran dari pada keterangan dari pejabat mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya. Dalam hal ini yang telah pasti adalah tentang tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tanda tangan.

c) Kekuatan pembuktian materil otentik

Pada umumnya akta tidak mempunyai kekuatan pembuktian materil, akta pejabat hanya membuktikan kebenaran apa yang dilakukan oleh pejabat. Akta pejabat yang dikeluarkan oleh pencatatan sipil, yang tidak lain merupakan petikan langsung atau salinan dari daftar aslinya, sepanjang isinya sesuai dengan daftar aslinya harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya.³⁷

2.5 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

³⁷ *Ibid*, Hal. 81,82

2.5.1 Hak- Hak Atas Tanah

Pada asasnya ,bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Dalam hal ini ada hak yang dimiliki negara yaitu “hak menguasai” artinya negara diberi kewenangan untuk

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang bumi, air dan ruang angkasa.
3. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai inilah negara menentukan mengenai hak atas tanah yang diberikan dan dimiliki oleh orang ataupun badan hukum. Berdasarkan pasal 16 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa penjelasan hak atas tanah sebagai berikut. Dalam hukum tanah nasional Hirarki hak penguasaan atas tanah yaitu;

- a) Hak Bangsa Indonesia yang dinyatakan dalam Pasal 1 UUPA yaitu sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
- b) Hak Menguasai dari Negara yang dinyatakan dalam pasal 2 yaitu yang semata-mata beraspek publik;
- c) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang dinyatakan dalam pasal 3 yaitu aspek perdata dan publik;
- d) Hak-Hak perseorangan/ individual semuanya beraspek perdata yang meliputi

1. Hak-hak atas tanah yang tertera dalam Pasal 16 UUPA;

2. Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan yang dinyatakan dalam Pasal 49 UUPA yaitu;
3. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan) yang dinyatakan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA;
4. Hak milik atas satuan rumah susun.³⁸

Konsep menguasai atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yang pertama, hak hak atas tanah yang berdifat primer. Kedua hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang dapat dikuasai seseorang secara langsung atau badan hukum yang mempunyai waktu yang lama dan dapat dialihkan kepada orang lain atau ahli warisnya. Adapun hak-hak atas tanah yang bersifat primer dalam UUPA yaitu:

- a) Hak Milik atas tanah (HM)
- b) Hak Guna Usaha (HGU)
- c) Hak Guna Bangunan (HGB)
- d) Hak Pakai (HP)

Sedangkan hak atas tanah yang berdifat sekunder yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dikarenakan hak tersebut dipakai atau dinilati dalam waktu tertentu/terbatas dan hak atas tanah ini dimiliki oleh orang lain. Adapun hak atas tanah yang sifatnya sementara ini diatur dalam Pasal 53 UUPA yaitu:

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang; dan

³⁸ Isnaini dan Angreni A. Lubis, *Hukum Agraria dan Kajian Kompresif*, Pustaka Prima, Medan, Hal. 30.

4. Hak Menyewa atas Tanah Pertanian

Dalam pergeseran waktu hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA, ini mengalami perubahan yang khususnya menyangkut hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atas tanah hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.³⁹

1. Hak Milik Atas Tanah

Pemberian hak milik atas tanah bukan saja diberikan kepada badan-badan perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai dengan pasal 21 ayat (2). Adapun yang menjadi hak milik yaitu hanya warga negara Indonesia, untuk keperluan hak atas tanah yang bersal dari koversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi daan atau pernyataan yang berangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertahanan dalaam pendaftaran tanah sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

2. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah hapus bila:

a. Tanahnya jatuh kepada negara,

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan; (Lihat PP Nomor 11 Tahun 2010)

³⁹ Isnaini, Anggreni A.Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Medan, Pustaka Prima, 2022) Hal. 38.

4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

b. Tanahnya musnah

Mengacu pada ketentuan pasal 27, maka hak atas tanah sebidang tanah hapus disebabkan oleh pencabutan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa “*untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur undang-undang*”.

Untuk menindak lanjuti pasal 18 UUPA tersebut pemerintah mengeluarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 Hak-hak atas tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya. Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.⁴⁰

3. Undang-Undang Pelepasan Hak Atas Tanah

Dasar hukum mengenai pelepasan hak atas tanah diatur dalam pasal 27, pasal 34, pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian pelepasan hak atas tanah mengacu pada pasal 1 angka 11 PP 39/2023 mendefinisikannya sebagai pemutusan hubungan hukum dari para pihak yang berhak kepada negara. Dan diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur tentang berbagai hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

⁴⁰ Isnaini dan Angreni A. Lubis, *Hukum Agraria dan Kajian Kompresif*, Pustaka Prima, Medan, Hal. 39,41.

Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah; Mengatur tentang Hak Tanggungan sebagai jaminan utang. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Mengatur Tentang Pendaftaran hak atas tanah dan jaminan hak tanggungan.⁴¹

Pelepasan hak atas tanah kepada pihak lain Khususnya kepada Pribadi, dapat terjadi melalui beberapa mekanisme. Salah satu mekanisme yang umum adalah menjaminkan tanah tersebut melalui hak tanggungan. Jika utang tidak dapat dilunasi, tanah tersebut dapat dieksekusi oleh kreditur. Berikut adalah beberapa mekanisme pelepasan hak atas tanah akibat utang;

a) Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Jika debitur tidak mampu membayar utangnya, kreditur atau pemberi pinjaman dapat mengajukan eksekusi hak tanggungan ke pengadilan. Eksekusi dapat berupa pelelangan tanah untuk melunasi utang.

b) Pelepasan Sukarela

Pemilik tanah dapat melepaskan hak tanahnya atas sukarela kepada pihak lain, termasuk pribadi, sebagai bagian dari pelunasan utang. Pelepasan ini biasanya dibuat oleh notaris yang biasa disebut dengan akta notaris atau akta PPAT.

c) Putusan Pengadilan

⁴¹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-melepaskan-hak-milik-atas-tanah-otomatis-jadi-tanah-negara-lt4e4ced09c8bca/>

Jika sengketa perdata terkait utang dan tanah, pengadilan dapat memutuskan pelepasan hak atas tanah sebagai bagian dari penyelesaian sengketa. Putusan pengadilan ini mengikat dan harus dipatuhi oleh para pihak-pihak yang terlibat.⁴²

Cara pelepasan hak Atas Tanah

1. Musyawarah,
2. Kesepakatan ganti Rugi,
3. Akta Pelepasan Hak,
4. Penyerahan Tanah,
5. Pendaftaran tanah.⁴³

Proses pengalihan sertifikat hak milik

Cara pengalihan sertifikat yaitu;

1. Pengajuan permohonan; pemilik tanah atau pihak lain mengajukan permohonan pengalihan sertifikat tanah ke kantor pertanahan setempat.
2. Pemeriksaan dokumen; kantor pertanahan memeriksa dokumen yang diperlukan untuk pengalihan sertifikat hak milik atas tanah.
3. Pendaftaran pengalihan; setelah dokumen lengkap kantor pertanahan mendaftarkan pendaftaran pengalihan sertifikat hak milik atas tanah.
4. Penerbitan sertifikat baru; kantor pertanahan menerbitkan SHM terbaru.

⁴² <https://hvbi.co.id/sengketatanah/#:~:text=Pengadilan%20mengeluarkan%20putusan%20yang%20mengikat%20dan%20harus%20dipatuhi%20oleh%20para%20pihak>

⁴³ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pelepasan-hak-milik-cl5382/>

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini direncanakan dalam kurun waktu 4 (empat) bulan dengan penjabaran dalam tabel di bawah ini:

No.	Kegiatan	November2024				MEI 2025				JUNI 2025				Agustus 2025			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Penyusunan Proposal																
2	Bimbingan Proposal																
3	Perbaikan																
4	Seminar																
5	Bimbingan dan Perbaikan sebelum seminar hasil																
6	Seminar Hasil penyempurnaan																
7	Sidang																

3.1.2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini direncanakan dilakukan di Pengadilan Negeri Tarutung Kota Tarutung Jalan Mayjend. J. Samosir No. 93, Kecamatan Sipaholon, Kabupaten Tapanuli Utara, Sumatera Utara, Kode Pos 22411.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian pendekatan yang kita gunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu bahan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder. Disebut juga doktrinal, dimana hukum sering kali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (low in books) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan manusia yang dianggap pantas.

Berdasarkan penelitian diatas, penelitian yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan keperpustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus.

3.2.2. Jenis Data

Jenis data ada dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten. Data sekunder adalah yaitu data yang diperoleh dari dokumen/publikasi/laporan penelitian dari dinas/instansi maupun sumber data lainnya yang menunjang.⁴⁴ Data yang digunakan dalam

⁴⁴ Deni Darmawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), hal. 13.

penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang mengikat⁴⁵ dan terdiri dari:

- a. Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan seperti yurisprudensi; traktat; dan bahan hukum lainnya.

Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan, hasil penelitian, karya tulis dari kalangan hukum, dan seterusnya. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks, dan sebagainya.⁴⁶

⁴⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hal. 60.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ada dua jenis, yaitu studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Studi kepustakaan (*library research*) yaitu “penelitian yang dilakukan dengan cara menghimpun data-data yang berasal dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, maupun artikel yang berhubungan dengan penelitian.”⁴⁷ Studi lapangan (*field research*) adalah suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan.⁴⁸

Pengumpulan data ini merupakan landasan utama dalam menyusun skripsi dan menggunakan metode penelitian tinjauan kepustakaan yakni berupa buku bacaan yang relevan dengan penulisan skripsi ini, dengan cara membaca dan mempelajari bahan buku bacaan maupun perundang-undangan dan juga sumber lain yang berhubungan dengan penulisan ini dan dijadikan sebagai dasar untuk menghasilkan suatu karya ilmiah dengan sebaik-baiknya agar lebih berbobot, yang mana data-data ini diperoleh dari teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*) dan didukung dengan wawancara.

Wawancara merupakan tehnik pengumpulan data dalam metode survei yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada narasumber. Teknik wawancara dilakukan ketika peneliti memerlukan komunikasi atau hubungan dengan responden,⁴⁹ dalam penelitian ini wawancara yang menjadi narasumber

⁴⁷ Suharismi Arikunto, *Dasar – Dasar Research*, (Bandung: Tarsoto, 2010), hal. 58.

⁴⁸ Dedy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya)*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013), hal. 160

⁴⁹ Etta Mamang Sangadji, Sopiah, *Metodologi Penelitian-Pendekatan Praktis Dalam Penelitian*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2010), hal. 171

wawancara adalah hakim pengadilan negeri Tarutung yang telah memutuskan putusan No. 36/Pdt.G/PN Tarutung

3.2.4. Analisis Data

Analisa data merupakan hal sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti. Penelitian ini menerapkan metode analisis data secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan

“analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambarangambaran (deskripsi) dengan kata atas temuan-temuan, dan oleh karena itu lebih meng-utamakan mutu (kualitas) dari data, bukan kuantitas, dan dalam penelitian hukum normatif analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif”.⁵⁰ Dalam menganalisis suatu objek penelitian, metode ini digunakan terhadap penjelasan data yang digunakan. Adapun data yang dimaksud yakni dalam hal penjelasan terhadap data hasil wawancara, peraturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, data studi kepustakaan yakni literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

⁵⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, (20130 Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: Raja Grafito Persada,), hal. 18.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari analisis yuridis dan pembahasan yang telah dilakukan peneliti dapat disimpulkan bahwa;

1. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar utang piutang yang mengakibatkan kerugian terhadap kreditur dan kreditur tidak mendapatkan haknya.
2. Perjanjian utang piutang yang dimaksud sebagai sebuah perjanjian yang dimaksudkan pada pasal 1313 KUH Perdata merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang (Debitur) mengikatkan dirinya dengan terhadap satu (Kreditur) orang atau lebih. Sebuah perjanjian utang piutang harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1230 KUHPerdata yaitu memenuhi unsur, sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Pengaturan hukum terkait dari wanprestasi pelepasan hak atas tanah akibat utang piutang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan, Dalam pasal 1249 KUHPerdata ditentukan bahwa ganti kerugian yang disebabkan karena wanprestasi. dan pada pasal 1313 Kitap Undang-Undang KUHPerdata menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

3. Akibat hukum dari yang ditimbulkan karena melakukan wanprestasi/ingkar janji bagi pihak yang melakukan wanprestasi, termasuk kewajiban membayar ganti rugi, pelepasan hak atas sebidang tanah, dan pembayaran seluruh biaya perkara, itulah akibat hukum yang timbul dapat berbeda beda sesuai dengan jenis perjanjian dan sifat wanprestasi yang dilakukan.

5.2 Saran

Berikut adalah saran yang disampaikan oleh peneliti:

1. Untuk menghindari akibat hukum wanprestasi pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus memahami akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat perjanjian untuk menghindari resiko dan konsekuensi hukum yang tidak diinginkan. Dengan memahami akibat hukum dari wanprestasi/ingkar janji pihak-pihak dapat mengambil langkah pencegahan dan mengambil keputusan yang tepat sebelum melakukan suatu perjanjian atau menjalankan perjanjian baik dalam bentuk utang piutang maupun hal lain-lain.
2. Demi meningkatkan aspek kepastian hukum dalam perjanjian utang piutang dalam perkara perdata hendaknya surat yang dibuat oleh para pihak-pihak yang ingin membuat suatu perjanjian dilakukan dibawah Pejabat Negara/Notaris sehingga akan memudahkan penyelesaian perkara apabila ingkar janji/wanprestasi.
3. Bagi kreditur sebaiknya berhati-hati sebagai pihak penyalur dana dalam melakukan perjanjian utang piutang. Pihak kreditur perlu memperhatikan ketentuan dalam hukum perjanjian, khususnya bagi seorang kreditur yang

akan mengadakan perjanjian utang piutang dengan tanah atau bangunan dan sabaliknya perlu memperhatikan ketentuan dari hak tanggungan



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, (2006). *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung.
- Ahmadi Miru, (2008). *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Sakka Pati.
- Dedy Mulyana, (2013). *Metodologi Penelitian Kualitatif Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Deni Darmawan, (2014). *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Asibli, (2018). *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Penata, Bengkulu.
- Yahman, (2014). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak pidana Penipuan*, Kencana, Surabaya.
- Hendri Raharjo, (2009). *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yunita, Yogyakarta.
- Isnaini dan Angreni A. Lubis, (2022). *Hukum Agraria dan Kajian Kompresif*, Pustaka Prima, Medan.
- M. Yahya Harahap, (2016). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung.
- Muhaimin, (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram.
- Isnaeni, (2018). *Hukum Jaminan Indonesia*, Surabaya.
- R. Surbukti dan R. Tjiptosudipyo, (1995). *Kitap Undang-Undang Hukum Perdata*, edisi revisi, cet. Ke-27 Pradya Paramita, Jakarta.
- R. Surbukti, (1984). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni Bandung.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, (2005). *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Suharisme Arikunto, (2010). *Dasar – Dasar Research*, Bandung: Tarsoto, Bandung.

M. Isa Arif, (1987). *Pembuktian dan Daluwarsa*, intermasa, Jakarta.

Surbekti,(2003). *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Verawati Sitompul, (2017) *Buku Belajar Hukum Perdata*,

Salim, (2019), *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

Gatot Supramono, (2013), *Perjanjian utang piutang*, Kencana, Jakarta.

Layla M. Rasyid, Herinawati, (2015), *Hukum Acara Perdata*, Unimal Pers, Sulawesi.

Isnaini, Anggreni A.Lubis, (2022), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, medan.

Nanda Amalia, (2013), *Hukum Perikatan*, Unimal Pers, Nangroe Aceh Darusalam.

B. Peraturan Perundang-Undangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.10 Tahun 1999 Tentang Perbankan

Undang-Undang No.42 Tentang Jaminan Fidusia

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan MK Nomor. 2357/K/Pdt/2010

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Pasal 10 Undang-Undang No.4 Tahun 1996

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan

Undang-Undang 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Pokok Agraria

C. Jurnal

- Taufik siregar, Isnaini Tarigan, "Tinjauan Yuridis Terhadap Hubungan Hukum Karena Wanprestasi Dalam Hutang Piutang", (*jurnal wanprestasi*), Vol. 1 (2) 2014.
- Samuel wesley Pasaribu, Erikson Sidabutar, Raja kenaisehan Ginting, penerapan hukum terhadap wanprestasi atas perjanjian utang piutang, (*jurnal rectum*), vol. 4 No. (1) 2022.
- Apriani, "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanpresstasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam KUHPerdara, (*jurnal gannecswara*), Vol. 15 No. (1) 2021.
- Ni Putu Ayu Diah Saraswati, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pemenuhan Utang Yang Dimiliki(*Jurnal artikel*).
- Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Terhadap Perjanjian Kredit Dan Jaminan, (*jurnal normative*), Vol, 5 No. (2) 2017.
- Revi Fauzi Putra Mina, "Problematika Kontrak Bahan Bakar Minyak Antara Pertamina Dengan Stasiun Pengisi Bahan Bakar Minyak", (*jurnal penelitian bidang hukum universitas gresik*), VOL, 12 No.(3) 2023.
- Yoliandri Nur Sharky, Gunawan Djajaputra, "Akibat Hukum Tejadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama" Vol, 6, No. (4) 2024).

D. Website

- Hukumonline. "Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Utang Piutang". 2023. <https://www.hukumonline.com>.
- Ahmad Rifai, "Akibat Hukum", 2013. <https://ahmad-rifai-uin.blogspot.com>.
- Miftahul Jannah, "Aspek Hukum Dalam Utang Piutang", 2009. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/menentukan-bunga-dan-denda-dalam-wanprestasi-lt52468fd316384/>
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi-lt65dc608264499/>
- <https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/viewFile/1230/325>
- <https://hvbi.co.id/sengketatanah/#:~:text=Pengadilan%20mengeluarkan%20putusan%20yang%20mengikat%20dan%20harus%20dipatuhi%20oleh%20para%20pihak>
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-melepaskan-hak-milik-atas-tanah-otomatis-jadi-tanah-negara-lt4e4ced09c8bca/>
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pelepasan-hak-milik-cl5382/>



LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI PELEPASAN HAK TANAH AKIBAT UTANG PIUTANG (Study Putusan No.36/Pdt.G/2024/PN Tarutung)

Berikut adalah informasi dari Pengadilan Negeri Tarutung:

Informasi Kunci (Hakim)

Pertanyaan yang diajukan yaitu:

1. Apa yang dimaksud dengan wanprestasi dalam utang piutang? dan apa bedanya dengan ingkar janji?

Jawaban Hakim: wanprestasi dalam utang piutang adalah kegagalan debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian utang piutang, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Perbedaannya dengan ingkar janji adalah bahwa wan prestasi lebih focus pada kegagalan memenuhi kewajiban sedangkan ingkar janji lebih bersifat umum dan dapat mencakup berbagai jenis perjanjian.

2. Bagaimana cara menentukan seseorang telah melakukan wanprestasi dalam utang piutang apa yang harus diperhatikan?

Jawaban Hakim: beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menentukan wanprestasi adalah; apakah perjanjian utang piutang dibuat secara jelas dan rinci, apakah debitur telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian utang piutang, apakah kreditur telah melakukan perjanjian sesuai dengan kewajibannya, apakah ada factor eksternal yang mempengaruhi kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya. dan perlu analisis komprehensif terhadap perjanjian utang piutang dan keadaan yang sebenarnya.

3. Apa sanksi yang dapat diberikan kepada debitur yang melakukan wanprestasi? dan bagaimana proses penentuan sanksi?

Jawaban Hakim: sanksi yang dapat diberikan kepada debitur yang melakukan wanprestasi dapat berupa bunga, denda, atau bahkan gugatan di pengadilan. Proses penentuan sanksi biasanya dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa factor:

- a. Tingkat keparahan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur
- b. Kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya
- c. Kerugian yang dialami kreditur akibat wanprestasi
- d. Perjanjian utang piutang yang telah disepakati

4. Bagaimana cara mencegah wanprestasi dalam utang piutang? apa yang harus dilakukan oleh kreditur dan debitur?

Jawaban Hakim: Untuk mencegah wanprestasi, perlu dibuat secara rinci, serta melakukan pengecekan terhadap kemampuan debitur. Kreditur dan debitur harus melakukan komunikasi yang efektif dan transparan dalam proses utang piutang. Beberapa hal yang harus dilakukan oleh debitur dan kreditur adalah:

- a. Membuat perjanjian utang piutang yang jelas dan rinci
- b. Melakukan pengecekan terhadap kemampuan debitur
- c. Melakukan komunikasi yang efektif dan transparan
- d. Membuat rencana pembayaran yang realistis


5. Apa yang harus dilakukan kreditur jika debitur melakukan wanprestasi?

Jawaban Hakim: jika debitur melakukan wanprestasi kreditur dapat mengirimkan surat peringatan, melakukan negoosiasi atau mengajukan gugatan ke pengadilan. Proses penyelesaian wanprestasi biasanya dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa factor seperti: tingkat keparahan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, kemampuan debitur dalam memenuhi kewajiban, kerugian yang dialami oleh kreditur akibat wanprestasi. Dalam proses penyelesaian wanprestasi, kreditur dan debitur dapat melakukan negosiasi untuk saling menguntungkan, jika negosiasi gagal, kreditur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut hak haknya.

Tarutung, 14 Maret 2025

Firman situmorang

Lampiran 2 Surat menyurat

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

18 Februari 2025

Nomor : 314/FH/01.10/II/2025
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Tarutung

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

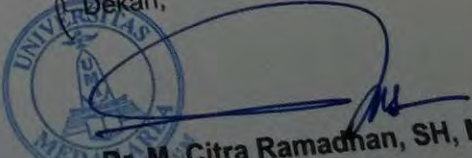
Nama : Firman Situmorang
N I M : 218400015
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Tarutung , guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Analisis Wanprestasi Pelepasan Hak Atas Tanah Akibat Utang Piutang (study Putusan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Tarutung)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpinan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Surat selesai riset dari Pengadilan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)28/5/26



Lampiran 3 gambar wanwawancara dengan Hakim



Gambar foto wawancara



