

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai strategis baik dari segi sosial, ekonomi, maupun yuridis. Dalam kehidupan masyarakat, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana produksi serta objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.¹

Dalam perkembangan kehidupan ekonomi masyarakat, kebutuhan akan dana seringkali mendorong individu untuk melakukan hubungan hukum berupa perjanjian utang piutang. Dalam praktiknya, hubungan utang piutang tersebut kerap disertai dengan penyerahan jaminan berupa tanah guna menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Tanah dipilih sebagai objek jaminan karena memiliki nilai ekonomi yang tinggi serta relatif stabil dibandingkan dengan benda bergerak lainnya.²

Secara yuridis, pengaturan mengenai jaminan atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.³ Undang-undang ini memberikan landasan hukum yang jelas mengenai mekanisme pembebanan jaminan atas tanah, serta memberikan perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur. Salah satu prinsip penting dalam hukum

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

² Muhammad Wildan dan Imam Asmarudin, *Perlindungan Hukum atas Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Diktum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 8 No. 1, 2020.

³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

jaminan adalah larangan bagi kreditur untuk secara langsung memiliki objek jaminan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Ketentuan tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa setiap janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum. Prinsip ini dikenal sebagai larangan “milik beding” yang bertujuan untuk mencegah terjadinya ketidakadilan, khususnya dalam hal nilai objek jaminan yang seringkali lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah utang debitur.

Meskipun telah terdapat pengaturan yang jelas, dalam praktik masih sering ditemukan penyimpangan terhadap ketentuan tersebut. Salah satu bentuk penyimpangan yang umum terjadi adalah dengan mencantumkan klausul dalam perjanjian utang piutang yang menyatakan bahwa objek jaminan akan menjadi milik kreditur apabila debitur tidak melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu. Bahkan dalam beberapa kasus, hubungan utang piutang tersebut disamarkan dalam bentuk perjanjian lain, seperti perjanjian jual beli atau pengikatan jual beli, guna menghindari ketentuan hukum yang berlaku.⁴

Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara praktik di masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa hukum, terutama terkait dengan keabsahan perjanjian, perlindungan hukum bagi para pihak, serta akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut. Dalam konteks ini, peran hakim menjadi sangat penting dalam menafsirkan dan menerapkan hukum secara tepat guna mencapai keadilan dan kepastian hukum.

⁴ Patrisia Ludovika Manse, I Made Sudirga, dan Made Emy Andayani Citra, Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual sebagai Jaminan Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor 1183/Pdt. G/2020/PN Dps), Jurnal Hukum Mahasiswa, Vol. 5 No. 1, April 2025

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb yang melibatkan Adriana Daindo sebagai Penggugat melawan Stefanus Bani, Albertina Koni Dawa, dan Enos Bulu Bani sebagai Para Tergugat.⁵ Perkara ini berawal dari adanya perjanjian pinjam meminjam uang antara para pihak, di mana Penggugat memberikan pinjaman sebesar Rp42.000.000,00 kepada Para Tergugat dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1187 atas nama salah satu Tergugat.

Dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang menyatakan bahwa apabila Para Tergugat tidak melunasi utang dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka objek jaminan berupa tanah akan menjadi milik Penggugat. Klausul ini secara substansial bertentangan dengan ketentuan hukum yang melarang peralihan hak secara otomatis atas objek jaminan.

Dalam perkembangannya, Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang tersebut sehingga menimbulkan sengketa yang kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Waikabubak. Dalam putusannya, Pengadilan Negeri Waikabubak menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Namun, pada tingkat banding melalui Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG, terdapat perbedaan pertimbangan hukum dalam menilai hubungan hukum para pihak serta akibat hukum dari perjanjian tersebut.⁶

Perbedaan putusan antara tingkat pertama dan tingkat banding tersebut menunjukkan adanya perbedaan dalam penafsiran hukum terkait keabsahan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah, khususnya yang mengandung klausul peralihan hak atas objek jaminan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta membuka ruang untuk

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb

⁶ Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG

dilakukan kajian lebih lanjut mengenai bagaimana hukum seharusnya diterapkan dalam kasus-kasus serupa.

Data Penyelesaian Sengketa pada PN Waikabubak dan PT Kupang

Nomor putusan	Pengugat	Tergugat	Petitum	Amar putusan	Ket.
Nomor: 22/Pdt.G/2020/ PN Wkb	Adriana Daindo	1. Stefanus Bani 2. Albertina Koni Dawa 3. Enos Bulu Bani	Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Para Tergugat.	Dalam Eksepsi Menolak eksepsi Para Tergugat. Dalam Pokok Perkara: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.	inkracht

			Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi pinjaman sebesar Rp42.000.000,00.	• Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.185.000,00.	
			Menghukum Para Tergugat untuk membayar utang kepada Penggugat.		
			Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara.		

			Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya		
Nomor:	Adriana	1. Stefanus	Menerima permohonan banding	Mengadili Sendiri	inkracht
91/PDT/2021/P	Daindo	Bani	Pembanding.	Dalam Eksepsi:	
T KPG		2. Albertina	Membatalkan Putusan Pengadilan	Menolak eksepsi Para Terbanding semula	
		Koni	Negeri Waikabubak Nomor	Para Tergugat.	
		Dawa	22/Pdt.G/2020/PN Wkb tanggal		
			22 April 2021.	Dalam Pokok Perkara:	

		3. Enos	Mengabulkan gugatan	• Mengabulkan gugatan	
		Bulu	Pembanding/Penggugat.	Pembanding semula Penggugat	
		Bani	Menyatakan Para	untuk sebagian.	
			Terbanding/Tergugat I dan II sah	• Menyatakan Para Terbanding	
			berutang sebesar	semula Tergugat I dan Tergugat II	
			Rp42.000.000,00.	sah berutang kepada Pembanding	
			Menghukum Para Terbanding	semula Penggugat sebesar	
			untuk membayar utang pokok	Rp42.000.000,00.	
			beserta bunga.	• Menghukum Para Terbanding	
				semula Tergugat I dan Tergugat II	

			Menghukum Para Terbanding	untuk membayar utangnya sebesar Rp42.000.000,00. • Menghukum pula Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga sebesar 6% per tahun dari utang tersebut, terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.	
			membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan. Atau menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.		

				• Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00. • Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya.	
--	--	--	--	--	--

Berdasarkan uraian yang telah dituliskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan dengan judul **"DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN PENGIKATAN PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG)"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

- 1) Mengapa hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah ?
- 2) Mengapa hakim Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah?

C. Tujuan dan Kegunaan penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut.

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waikabubak dalam menolak gugatan Penggugat
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang dalam mengabulkan sebagian gugatan Penggugat

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

- 1) Secara teoritis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran yang dapat menambah wawasan dan pengetahuan, khususnya dalam bidang Hukum

Perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang didasarkan pada hubungan utang piutang.

2) Secara praktis:

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan referensi untuk memahami keabsahan perjanjian jual beli yang didasari hubungan utang piutang.
- b. Bagi penegak hukum, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam upaya mewujudkan kepastian hukum, terutama di bidang hukum perjanjian.
- c. Bagi praktisi hukum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan objek permasalahan yang diteliti.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis pada perpustakaan Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, diketahui bahwa penelitian mengenai sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah yang penulis lakukan memiliki perbedaan dengan karya ilmiah yang telah ada sebelumnya. Perbedaan tersebut terletak pada judul, rumusan masalah, serta fokus kajian yang diteliti. Oleh karena itu, penelitian ini merupakan hasil karya asli penulis dan belum pernah diteliti sebelumnya. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang ditemukan memiliki kesamaan pada tema perjanjian pinjam meminjam dan penggunaan jaminan hak atas tanah, namun memiliki perbedaan dalam objek permasalahan, pendekatan, serta analisis hukum yang digunakan oleh peneliti terdahulu dengan penelitian yang sedang dilakukan penulis saat ini.:

1) Nama : ANGELINA, UN

Nim : 18310268

Asal PT/prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum

Judul skripsi : DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN PERJANJIAN PINJAM-MEMINJAM UANG YANG TIDAK MEMENUHIN SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

Rumusan masalah : "Mengapa gugatan konvensi dikabulkan oleh hakim Pengadilan Negeri sedangkan gugatan reconvensi di tolak?

2) Nama : MAWAR BELLASARI AMTARAN

Nim : 14310119

Asal PT/prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum

Judul skripsi : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP SENGKETA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELELANGAN OBJEK PERJANJIAN AKIBAT WANPRESTASI

Rumusan masalah : mengapa pengadilan Negeri dan pengadilan Tinggi Menjatuhkan Putusan gugatan tidak dapat di terima tetapi di batalkan oleh Mahkamah Agung dengan menolak gugatan ?

3) Nama : RISAL PUTRA EDON

Nim : 21310023

Asal PT/prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum

Judul skripsi : DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN
SENGKETA PINJAM-MEMINJAM UANG

Rumusan masalah : 1. Mengapa Putusan Hakim Pengadilan
Negeri menyatakan mengabulkan
gugatan Penggugat dalam sengketa
pinjam-meminjam uang?

2. Mengapa Putusan Hakim Pengadilan
Negeri menyatakan gugatan Penggugat
tidak dapat diterima dalam Sengketa
pinjam-meminjam uang?

3. Mengapa Putusan Hakim Pengadilan
Negeri menyatakan gugatan Pengugat
ditolak dalam Sengketa pinjam-
meminjam uang?

4) Nama : PAULINA SAPUTRI RIANDHANI KADJI

Nim : 22310024

Asal PT/prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum

Judul skripsi : DESKRIPSI TENTANG WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Putusan No:10/Pdt.G/2015/PN
Mme.)

Rumusan masalah : a. Mengapa hakim Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat di kabulkan sebagian dalam perjanjian jual beli tanah?

b. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya?

5) Nama : HILTON LEDOH

Nim : 21310064

Asal PT/prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/IlmU Hukum

Judul skripsi : DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN SURAT JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK DAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH

Rumusan masalah : 1) Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan Wanprestasi Penggugat dikabulkan sebagian?

2) Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan Wanprestasi Penggugat tidak dapat diterima?

E. METODE PENELITIAN

Menurut Muhaimin, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara sistematis untuk memperoleh pengetahuan dan menemukan jawaban atas permasalahan yang diteliti. Penelitian dilakukan melalui proses analisis dan konstruksi yang dilaksanakan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.⁷ Metodologis berarti penelitian dilakukan dengan menggunakan metode atau cara tertentu yang teratur, sedangkan sistematis menunjukkan bahwa penelitian dilaksanakan berdasarkan tahapan-tahapan yang telah direncanakan secara terstruktur. Dengan demikian, penelitian bertujuan menghasilkan pemahaman, konsep, maupun analisis ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai suatu permasalahan hukum, kemudian dianalisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.⁸

Dalam penelitian ini, deskripsi difokuskan pada alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan penggugat serta alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengabulkan gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif

⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020

⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020

merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji norma-norma hukum, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Dalam penelitian ini, pendekatan normatif digunakan untuk menganalisis penyelesaian sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah yang timbul karena piutang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya terkait hukum perjanjian, hukum jaminan, dan pertimbangan hakim dalam Putusan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb serta Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG.

3. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan suatu atribut, sifat, atau nilai dari orang, objek, maupun kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Dalam penelitian ini terdapat dua variabel, yaitu variabel bebas (independent variable) dan variabel terikat (dependent variable).

a. Variabel Bebas (Independent variable)

Variabel bebas merupakan faktor yg menjadi pokok permasalahan yg ingin di teliti, Variabel bebas biasa diberi notasi X. Variabel bebas dalam penelitian ini yaitu:

- a) Alasan hakim Pengadilan Negeri Waikabubak menolak gugatan Penggugat dalam sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah yang timbul karena piutang.
- b) Alasan hakim Pengadilan Tinggi Kupang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dalam sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah yang timbul karena piutang.

b. Variabel Terikat (Dependent variable)

Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau menjadi akibat karena adanya variabel bebas. Variabel terikat biasa di beri notasi Y. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan hakim dalam penyelesaian sengketa perjanjian pengikatan pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah yang timbul karena piutang.

4. Jenis dan Sumber Hukum

Dalam penelitian hukum normatif, data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder tersebut terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum yang penulis gunakan untuk mendukung analisis terhadap permasalahan hukum yang diteliti adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata dan KUHAperdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 4) Putusan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb;
- 5) Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain:

- 1) Buku-buku literatur hukum;
- 2) Jurnal hukum dan hasil penelitian;

- 3) Pendapat para ahli hukum (doktrin);
- 4) Artikel ilmiah yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum jaminan, dan sengketa perdata

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain:

- a) Kamus Hukum;
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
- c) Ensiklopedia hukum;
- d) Sumber lain yang mendukung peneliti

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research)/ studi dokumen. Studi kepustakaan dokumen adalah cara mengumpulkan, mempelajari, dan menelaah berbagai bahan hukum retensi dalam putusan hakim yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

6. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum berhasil dikumpulkan, maka langkah selanjutnya yang akan diambil adalah melakukan analisis bahan hukum, dimana analisis bahan hukum merupakan suatu proses penyusunan bahan hukum yang dikumpulkan melalui penelitian ini. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan cara mendeskripsikan, menguraikan dan menggambarkan peraturan perundang-undangan, doktrin, serta

putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.⁹

Analisis dilakukan agar terdapat pemahaman yang lebih baik mengenai penyelesaian sengketa perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah disebabkan oleh utang, terutama dalam kasus Putusan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb dan Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG, sehingga dapat memberikan jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian ini.

⁹ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, 2020