

**KAJIAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KOTA MAGELANG  
NOMOR 37/PDT.G/2013/PN.MGL TERHADAP PENETAPAN  
HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh:**

**ANGGRAINI DIYAH SUSANTI**

**NIM. 11202555**

**KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2015**

**STUDY ON MAGELANG CITY DISTRICT COURT RULING NUMBER  
37/PDT.G/2013/PN.MGL AGAINST THE DESIGNATION OF RIGHTS TO  
BUILD AS CREDIT GUARANTEE  
(A Study at Magelang Land Office)  
By : Anggraini Diyah Susanti**

**ABSTRACT**

Credit agreement is always related to binding guarantee, which means that the agreement will be able to reduce the risks that might be emerged if the debtor was having a default (*wanprestasi*). At present, the government has provided a kind of protection for the creditor or debtor who conducts a credit agreement with guarantee, Fiduciary Guarantee is aimed to movable asset, whereas for immovable asset in form of land is with Collateral Rights. Characteristic of both is the execution implementation is easy and definite if the debtor is defaults (*wanprestasi*). If the credit agreement is not charged with Fiduciary Guarantee or Collateral Rights, then the defaults (*wanprestasi*) settlement must be through litigation process at court, as suffered by PT. Armada Finance as creditor and Mr. Supriyono as debtor. The creditor filed a lawsuit to Magelang City District Court with Case Number 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. and Magelang Land Office was positioned as Defendant III. This case has been examined and ruled by Judges without the presence of debtor as the Defendant I and II. One of the rulings was to sentence the Defendant III to handover physically certificate of Right to Build Number 15 South Jurangombo Village to the Plaintiff without any transfer of right.

The objectives of this research are to learn and understand the Magelang City District Court Ruling Number 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl.has meet the legal certainty, justice and expediency elements for the parties; to learn what the Magelang City Land Office action as the Defendant III is against the Magelang City District Court Ruling Number 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. has in conformity with the applicable law and regulation; as well as to discover process of the transfer of rights settlement chosen by the Plaintiff and Defendant I based on Magelang City District Court Ruling Number 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. Research method used here was normative empiric legal research with statute and analytic approach. Primary and secondary legal material collection technique was by documentary study, whereas for non legal material was by interviewing the sources. Next, the legal material was analyzed prescriptively.

Result of this research were first, the Magelang District Court ruling Number 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. has met the legal certainty, justice, and expediency elements, and its emphasis was more to the justice element; second the Magelang Land Office action as Defendant III against Magelang District Court Ruling Number 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl.has in conformity with applicable law and regulation; third, transfer of right settlement process selected by the Plaintiff and Defendant I was by sell and purchase.

Key Words: Credit Guarantee, *Wanprestasi* (Default), Civil Court Ruling.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>SKRIPSI .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Batasan Masalah.....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
1. Tujuan Penelitian .....	9
2. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kebaruan Penelitian ( <i>Novelty</i> ) .....	10

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	15
1. Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan .....	15
2. Hukum Perjanjian .....	18
3. Hak Guna Bangunan (HGB).....	23
4. Hak Tanggungan.....	26
5. Putusan Pengadilan .....	30
6. Pelaksanaan Putusan Pengadilan .....	33
7. Lelang Eksekusi .....	35
8. Pencatatan Perubahan Data Pendaftaran Tanah.....	36
B. Kerangka Pemikiran .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>41</b>
A. Jenis Penelitian .....	41
B. Lokasi Penelitian .....	43
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	43
1. Bahan Hukum Primer .....	43
2. Bahan Hukum Sekunder .....	44
3. Bahan Non Hukum .....	45
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	46
1. Studi Dokumen .....	46
2. Wawancara.....	46
E. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	47
F. Teknik Pengambilan Kesimpulan .....	47

<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>48</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Objek Penelitian.....	48
1. Letak Geografis.....	48
2. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.....	52
3. Kependudukan .....	55
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Magelang .....	56
1. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan .....	56
2. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah .....	58
<b>BAB V KAJIAN PUTUSAN NO. 37/PDT.G/2013/PN.MGL TERHADAP</b>	
<b>HGB NO. 15 KELURAHAN JURANGOMBO SELATAN.....</b>	<b>62</b>
A. Penerapan Unsur Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam	
Putusan No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. ....	62
1. Duduk Perkara Gugatan Pengesahan Jaminan dan <i>Wanprestasi</i> antara PT.	
Armada Finance dengan Supriyono.....	62
2. Analisis Putusan No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. ....	66
3. Penentuan Unsur Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam	
Putusan No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl.....	76
B. Evaluasi Tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III	
terhadap Perkara Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl tentang “Pengesahan	
Jaminan dan <i>Wanprestasi</i> ” .....	83
1. Tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang Sebelum Perkara Diputus	83
2. Tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang Setelah Perkara Diputus .	85

C. Proses Penyelesaian Peralihan Hak yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I Berdasarkan Putusan No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. ....	89
1. Proses Pengecekan Sertipikat HGB No. 15 Kelurahan Jurangombo Selatan.....	89
2. Proses peralihan HGB No. 15 Kelurahan Jurangombo Selatan.....	92
3. Konsekuensi bagi Kreditor dan Debitor .....	94
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>100</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi yang menjadi bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>1</sup> Masyarakat sebagai salah satu pelaku pembangunan, berusaha meningkatkan kesejahteraannya dengan cara mengembangkan berbagai usaha, dan dalam mengembangkan usahanya, mereka membutuhkan modal. Faktor permodalan pun menjadi syarat yang mempunyai peranan penting dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi yang terus meningkat, maka akan meningkat juga kebutuhan akan modal atau dana, dimana sebagian besar ketersediaannya diperoleh melalui kegiatan perkreditan.<sup>2</sup>

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian kredit tersebut menjelaskan bahwa bank merupakan lembaga keuangan

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>2</sup> *Ibid.*

penyedia dana dalam bentuk kredit atau biasa disebut sebagai kreditor. Pemerintah juga telah memperkenalkan lembaga penyedia dana (kreditor) lain selain bank, seperti perusahaan pembiayaan atau perusahaan penjaminan kredit.<sup>3</sup>

Perjanjian kredit diartikan sebagai suatu persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara kreditor dengan debitor dengan syarat-syarat dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi, sehingga timbul hubungan hukum di antara keduanya.<sup>4</sup> Hubungan hukum yang dimaksud adalah merupakan suatu perikatan, yang menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut prestasi dari pihak lain dan sebaliknya.<sup>5</sup> Hal ini berarti bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian kredit mempunyai hak. Debitor mempunyai hak memperoleh sesuatu (uang) yang telah disepakati, sedangkan kreditor mempunyai hak untuk memperoleh pembayaran kembali dari apa yang telah dipinjamkannya beserta bunga, hasil keuntungan, serta imbalan.<sup>6</sup>

Kreditor mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukum, baik terhadap benda bergerak maupun tidak bergerak, sehingga sifat hak-hak jaminan ini adalah *accessoir* yaitu mengikuti perikatan utamanya,<sup>7</sup> artinya apabila perikatan utamanya telah hapus, hak jaminan hapus juga. Pengertian jaminan menurut

---

<sup>3</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Lembaga Pembiayaan dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya*, <http://www.ojk.go.id/lembaga-pembiayaan> dan <http://www.ojk.go.id/lembaga-jasa-keuangan-lainnya> diakses tanggal 20 Januari 2015.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Pertama, 2010), hlm.22.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm.24.



Mariam Darus Badruzaman (dalam) Adrian Sutedi,<sup>8</sup> adalah “suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.” Jaminan yang diberikan debitor akan menimbulkan kepercayaan atau keyakinan kreditor untuk memberikan pinjaman.<sup>9</sup>

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan,<sup>10</sup> artinya bahwa jaminan yang diikat tersebut, akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila debitor *wanprestasi* atau tidak dapat mengembalikan pinjamannya. Jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitor akan dibayar lunas, maka perjanjian jaminan kredit diartikan sebagai perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dan debitor yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari perjanjian kredit.<sup>11</sup>

Saat ini, pemerintah telah memberikan bentuk perlindungan terhadap kreditor maupun debitor yang mengadakan perjanjian yang berkaitan dengan peminjaman modal dengan jaminan jika debitor *wanprestasi*,<sup>12</sup> baik terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang berupa tanah. Pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia untuk jaminan yang berupa benda bergerak, sedangkan untuk benda tidak bergerak yang berupa tanah dengan Undang-Undang Nomor 4

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.20.

<sup>9</sup> *Loc.cit.*

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm.24.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm.25.

<sup>12</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut UU No. 4 Tahun 1996.

Jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan memang dirancang oleh pemerintah sebagai jaminan yang kuat dalam pemberian kredit dengan ciri khas mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, jika debitor *wanprestasi* atau cidera janji. Sertipikat Jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada kedua sertipikat tersebut, sehingga apabila debitor *wanprestasi* siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,<sup>13</sup> melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie*. J. Satrio menegaskan bahwa pelaksanaan hak kreditur dalam lembaga *parate executie* “tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu diturut proses hukum acara”, karena pelaksanaannya hanya berdasarkan pada syarat “debitor *wanprestasi*”.<sup>14</sup> Jika perjanjian kredit tidak dibebani dengan Jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan, maka penyelesaian *wanprestasi* harus melalui proses beracara di pengadilan, sebagaimana yang dialami PT. Armada Finance sebagai kreditor dan Supriyono sebagai debitor.

Debitor telah melakukan *wanprestasi* terhadap perjanjian kredit sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 24 Juli 2012 Nomor 10-M3-ref-Y1-08154 tentang Perjanjian Pembiayaan senilai Rp. 180.000.000,00 dengan jaminan berupa harta bergerak yaitu

---

<sup>13</sup> Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 14 dan UU No. 42 Tahun 1999 Pasal 15.

<sup>14</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, Buku 1, 1997), hlm.231-232.

truk Mitshubishi tahun 2010. Pasal 9 dalam perjanjian tersebut berbunyi “bilamana terjadi keterlambatan pembayaran angsuran atau ternyata barang jaminan telah disewakan, dialihkan atau dijaminkan kepada pihak lain, pihak II setuju untuk menyerahkan barang jaminan kepada pihak I dan jika belum juga diserahkan, maka setuju adanya proses penarikan barang jaminan”. Ketentuan pasal 9 tersebut memberi hak kepada kreditor untuk menarik barang jaminan dari debitor jika *wanpretasi*, akan tetapi jaminan berupa benda bergerak tersebut (truk) tidak lagi dalam penguasaan debitor. Selanjutnya, kedua belah pihak kembali mengadakan musyawarah dan dihasilkan kesepakatan bahwa debitor bersedia menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 135/Jurangombo sebagai pengganti jaminan atas utangnya. Namun, sertipikat tersebut sudah habis waktunya sejak tanggal 3 Januari 2006.

Debitor memperbaharui sertipikat tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Magelang dan menyerahkan bukti pengurusannya kepada kreditor. Sejak saat itu, debitor tidak pernah bisa dihubungi lagi, sehingga kreditor beritikad datang ke Kantor Pertanahan Kota Magelang untuk mengambil sertipikat yang dimaksud. Namun, Kantor Pertanahan Kota Magelang menolak menyerahkannya dengan alasan kreditor bukan sebagai pemegang hak atau kuasanya, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997.

Pihak kreditor akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Magelang dengan Perkara Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl tentang “Pengesahan Jaminan dan *Wanprestasi*”, dimana debitor didudukkan sebagai Tergugat I, sementara istri dari debitor sebagai Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III. Kantor Pertanahan didudukkan sebagai Tergugat III karena sifat dan kedudukannya sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai kewenangan menerbitkan sertipikat HGB, sehingga secara fisik Kantor Pertanahan Kota Magelang menguasai sertipikat HGB Nomor 135/Jurangombo milik Tergugat I. Sertipikat yang dimaksud telah dimatikan haknya dan berubah menjadi sertipikat HGB Nomor 15 Kelurahan Jurangombo Selatan atas nama Tergugat I.

Sehubungan dengan adanya perkara ini, maka Kantor Pertanahan Kota Magelang telah mengadakan pencacatan terhadap Buku Tanah dari sertipikat HGB No. 15 Kelurahan Jurangombo Selatan. Adapun isi dari pencacatan tersebut menerangkan bahwa sebidang tanah dengan HGB No. 15 Kelurahan Jurangombo Selatan sedang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Kota Magelang dengan Register No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl.

Perkara ini telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 21 Oktober 2014 tanpa kehadiran Tergugat I dan II selama persidangan, dan tidak ada lagi upaya hukum lain sehingga dapat dikatakan bahwa perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Adapun amar putusan Pengadilan Negeri Magelang No.37/Pdt.G/2013/PN.Mgl diantaranya:

1. menyatakan sebagai hukum bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan No.15 Kelurahan Jurangombo Selatan atas nama Tergugat I sebagai jaminan yang harus diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa pembebanan dari pihak manapun juga;
2. menghukum Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III untuk menyerahkan sertipikat HGB atas nama Tergugat I kepada Penggugat.

Amar putusan yang menyatakan bahwa Kantor Pertanahan dihukum untuk menyerahkan sertipikat, Majelis Hakim hanya mengabulkan sebagian dari petitumnya. Majelis Hakim menolak Tergugat III untuk memproses balik nama sertipikat HGB tersebut kepada Penggugat, artinya Tergugat III hanya menyerahkan sertipikat tanpa proses balik nama sehingga sertipikat yang dimaksud masih atas nama Tergugat I.

Tanggal 9 Maret 2015, Putusan No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak, yaitu dengan diserahkannya sertipikat HGB No. 15 Kelurahan Jurangombo Selatan a.n. Supriyono sebagai Tergugat I kepada PT. Armada Finance sebagai Penggugat. Peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat tidak dikabulkan Majelis Hakim, sehingga PT. Armada Finance hanya menguasai sertipikat tersebut secara fisik, sedangkan kewenangan yuridisnya masih menjadi milik Supriyono.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka calon peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai penyelesaian perkara *wanprestasi* perjanjian kredit antara PT. Armada Finance sebagai kreditor dan Supriyono sebagai debitor setelah adanya Putusan

Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl dengan judul “**Kajian Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl Terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan sebagai Jaminan Kredit (Studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang)**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka calon peneliti merumuskan masalah dalam tiga pertanyaan penelitian, yaitu:

1. apakah Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak?
2. apakah tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
3. bagaimana proses penyelesaian peralihan hak yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl?

### **C. Batasan Masalah**

Untuk lebih memfokuskan dan membatasi luas cakupan penelitian ini, maka peneliti memberikan batasan masalah, yaitu hanya akan meneliti dan mengkaji penyelesaian perkara ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. yang berkaitan dengan jaminan yang berupa tanah dengan status HGB.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan memahami Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak.
- b. Untuk mengetahui apakah tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Untuk mengetahui proses penyelesaian peralihan hak yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara:

- a. teoritis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan pengetahuan di bidang Ilmu Hukum, khususnya hukum pertanahan tentang putusan Pengadilan dalam proses

penyelesaian *wanprestasi* dan penetapan jaminan kebendaan yang berupa tanah dengan status HGB;

b. praktis yaitu:

- 1) dapat digunakan sebagai acuan bagi Kantor Pertanahan di daerah lain dalam menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan penyelesaian *wanprestasi* dan penetapan jaminan kebendaan berupa tanah dengan status HGB berdasarkan putusan Pengadilan;
- 2) dapat digunakan sebagai acuan bagi masyarakat luas dalam hal ini pihak lain, dalam menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan penyelesaian *wanprestasi* dan penetapan jaminan kebendaan berupa tanah dengan status HGB berdasarkan putusan Pengadilan.

#### **E. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)**

Penelitian yang mengkaji mengenai putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap, telah banyak dilakukan. Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan mengenai karya ilmiah yang berkaitan dengan tulisan ini, sejauh yang diketahui, terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Perbandingan penelitian tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:



Tabel 1. Penelitian yang Relevan

No	a. Penulis b. Judul	a. Jenis Penelitian b. Sumber Bahan Hukum c. Teknis Pengumpulan Data d. Teknis Analisis Data	Tujuan Penelitian	Keterangan
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	a. Fence M Wantu; (Disertasi 2011) b. Peranan Hakim dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata.	a. Yuridis normatif; b. Data sekunder (bahan hukum primer, sekunder dan tersier); c. studi dokumen; d. kualitatif.	a. Untuk mengetahui dan memahami putusan hakim di peradilan perdata telah menciptakan atau menunjukkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan; b. Untuk memahami dan mengkaji kendala-kendala yang dihadapi hakim untuk mewujudkan putusan peradilan perdata yang mengandung unsur kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan; c. Untuk menelusuri dan mengkaji asas-asas atau prinsip-prinsip hukum yang tercermin dari putusan hakim di peradilan perdata yang ada kaitannya dengan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan.	a. Penelitian ini menganalisis beberapa putusan perdata untuk menentukan apakah putusan Hakim tersebut telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. b. Hasilnya bahwa Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara tidak selamanya terpaku pada satu asas saja dan Hakim harus memperhatikan pertimbangan hukum dengan nalar yang baik, mengapa dalam kasus tertentu harus memilih salah satu asas.
2	a. Tudi Iskandar (Skripsi, 2013); b. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Sertipikat Hak	a. Yuridis normatif dan yuridis empiris; b. Data primer dengan wawancara dan data sekunder (bahan	a. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial di Kabupaten Sleman. b. Untuk mengetahui adanya hambatan	Penelitian ini bukan mengkaji putusan, tetapi mengkaji mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap obyek jaminan yang berupa tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Tabel 1 (sambungan)

	Tanggung Berdasarkan Titel Eksekutorial di Kabupaten Sleman.	hukum primer, sekunder, dan tersier); c. Wawancara dan studi kepustakaan; d. Deskriptif.	dalam pelaksanaan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial di Kabupaten Sleman serta upaya mengatasi hambatan tersebut.	
3	a. Andhika Pandu Sidik; (Tesis, 2013); b. Analisis Yuridis Gugatan Wanprestasi Jual Beli Kavling Terhadap PT. Sarwo Indah yang Dikabulkan Melalui Putusan Pengadilan Negeri Sleman (No. 96/ Pdt.G/ 2011/ Pn. Sleman).	a. Yuridis normatif; b. Data sekunder (bahan hukum primer, sekunder dan tersier); c. Studi kepustakaan dan dokumen; d. deskriptif kualitatif.	a. Mengetahui faktor-faktor yang menjadi dasar pertimbangan Hakim mengabulkan gugatan wanprestasi perjanjian jual beli kavling terhadap PT. Sarwo Indah dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 96/ Pdt.G/ 2011/ Pn. Sleman. b. Mengetahui akibat hukum gugatan wanprestasi PT. Sarwo Indah yang dikabulkan melalui Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 96/ Pdt.G/ 2011/ Pn. Sleman.	a. Penelitian ini mengkaji putusan mengenai <i>wanprestasi</i> pada perjanjian pengikatan jual beli. b. Hasilnya bahwa akibat hukum gugatan <i>wanprestasi</i> perjanjian jual beli kavling terhadap PT. Sarwo Indah yang dikabulkan melalui putusan PN.Sleman adalah PT. Sarwo Indah harus melaksanakan proses penerbitan sertipikat HM atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh para Penggugat.
4	a. Wido Rekno (Skripsi, 2014); b. Implikasi Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan	a. Yuridis normatif; b. bahan hukum primer, sekunder, dan non hukum; c. Studi dokumen dan wawancara; d. Analisa preskriptif.	a. Untuk mengetahui putusan Mahkamah Agung Nomor 1005K/Pdt/2006 telah memenuhi prinsip-prinsip atau asas- asas dalam eksekusi putusan perkara perdata atau tidak;	a. Penelitian ini mengkaji tindak lanjut putusan pembatalan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Tabel 1 (sambungan)

	Kabupaten Sleman (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006)		b. Untuk mengetahui implikasi yuridis bagi para pihak bila putusan Mahkamah Agung tersebut tidak atau belum dieksekusi dikaitkan dengan perubahan data pendaftaran tanahnya.	b. Hasilnya yang terkait perubahan data pendaftaran tanah adalah bahwa pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, belum dilaksanakan.
5	a. Anggraini Diah Susanti (Skripsi, 2015); b. Kajian Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 37/Pdt.G/PN.Mgl terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan sebagai Jaminan Kredit (Studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang)	a. Penelitian hukum normatif-empiris; b. bahan hukum primer, sekunder, dan non hukum; c. Studi dokumen dan wawancara; d. Analisa preskriptif.	a. Untuk mengetahui dan memahami Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak. b. Untuk mengetahui apakah tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. c. Untuk mengetahui proses penyelesaian peralihan hak yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl.	a. Penelitian ini mengkaji tindak lanjut putusan <i>wanprestasi</i> dan penetapan HGB sebagai jaminan pada Kantor Pertanahan Kota Magelang. b. Hasil penelitian: 1) Putusan No. 37/Pdt.G.2013/PN.Mgl. telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, hanya saja penekanannya lebih ke arah keadilan; 2) Tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik mengenai pencatatan pada Buku Tanah maupun dalam pelaksanaan putusan; 3) Proses penyelesaian peralihan hak yang dipilih Penggugat dan Tergugat I adalah melalui jual beli

Berikut akan diuraikan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya berdasarkan Tabel 1.

1. Jika suatu penelitian mengkaji mengenai putusan pengadilan, maka perkara yang diteliti jelas akan membedakan penelitian yang satu dengan penelitian yang lain. Penelitian pertama dan keempat, jelas berbeda dengan penelitian ini dalam hal perkara yang diputus. Namun, peneliti mengambil rumusan masalah yang sama dengan penelitian yang pertama dan keempat. Untuk penelitian yang pertama, peneliti mengambil rumusan masalah terkait perumusan putusan apakah telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Untuk penelitian yang keempat, peneliti mengambil rumusan masalah yang dikaitkan dengan kegiatan pencatatan perubahan data Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan. Penelitian yang ketiga juga mengkaji mengenai putusan *wanprestasi*, namun berbeda jenis perjanjiannya.
2. Penelitian yang kedua memang tidak mengkaji mengenai putusan. Namun, penelitian ini sama-sama mengkaji mengenai penyelesaian *wanprestasi* perjanjian kredit dengan jaminan berupa tanah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, dan penekanannya lebih ke unsur keadilan. Hakim dalam memutus perkara tersebut mempunyai kebebasan tetapi tetap terikat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan peran hakim disini termasuk dalam aliran *Rechtsvinding*.
2. Tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang sebagai Tergugat III terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kota Magelang Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun tindakan Kantor Pertanahan Kota Magelang adalah:
  - a. melaksanakan pencatatan terhadap Buku Tanah objek perkara, walaupun kegiatan pencatatan tersebut dilaksanakan tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan, sehingga informasi yang disajikan dalam Buku Tanah tersebut selalu mutakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997;
  - b. melaksanakan putusan dari Perkara No. 37/Pdt.G/2013/PN.Mgl. secara sukarela tanpa eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR dan Pasal 208 Rbg.
3. Proses penyelesaian peralihan hak yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I adalah melalui jual beli.

## **B. Saran**

### 1. Kepada Kantor Pertanahan Kota Magelang:

- a. Demi terselenggaranya tertib administrasi umum dan memenuhi azas mutakhir dari pendaftaran tanah, setiap pelaksanaan kegiatan pencatatan pada Buku Tanah melalui permohonan maupun tanpa permohonan, Kantor Pertanahan Kota Magelang sebaiknya mencatat dan atau menulisnya dengan menggunakan tinta yang tidak mudah terhapus.
- b. Setiap pemenuhan pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah *inkracht* baik secara sukarela maupun eksekusi, sebaiknya segera diberitahukan kepada Pengadilan yang memutuskan.

### 2. Kepada Lembaga Keuangan:

Setiap lembaga keuangan sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penyediaan dana yang berupa kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PBI No. 14/15/PBI/2012.

### 3. Kepada Pengadilan Negeri:

Pengadilan perlu aktif ambil bagian menyelesaikan pemenuhan putusan secara sukarela.

### 4. Kepada masyarakat:

Demi menjamin kepastian hukum, setiap perbuatan hukum yang mengenai tanah yang dijadikan jaminan dari perjanjian utang atau kredit, sebaiknya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Magelang untuk dibebani Hak Tanggungan, sehingga jika terjadi *wanprestasi*, maka penyelesaiannya tidak perlu beracara di Pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku Referensi

Badan Pusat Statistik. 2013, *Kota Magelang dalam Angka 2012-2013*. Magelang: Penerbit Badan Pusat Statistik (BPS);

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar;

Harahap, M. Yahya. Cetakan Ketiga Belas, 2013. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika;

\_\_\_\_\_, Cetakan Ketiga Belas 2013. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.

Harsono, Boedi dkk. 1996. *Makalah disajikan dalam Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Unpad*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti;

Harsono, Boedi. Cetakan Keduabelas, 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan;

Ibrahim, Jonny. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing;

Iskandar, Tudi. 2013. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial di Kabupaten Sleman*. Yogyakarta: Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan);

Marzuki, Peter Mahmud. Edisi Revisi, 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group;

Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar) Edisi Ketiga*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty);

- \_\_\_\_\_. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Liberty Yogyakarta;
- Muliawan, Jarot Widya. 2014. *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*. Yogyakarta: STPN Press;
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada;
- Muhammad, Abdulkadir. 1982. *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni;
- Rekno, Wido. 2014. *Implikasi Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006)*. Yogyakarta: Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) ;
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti;
- \_\_\_\_\_. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti;
- Sitorus, Oloan dan H.M. Zaki Sierrad. 2006. *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia;
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press;
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika;
- Utsman, Sabian. 2010. *Menuju Penegakan Hukum Responsif*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar;



Wantu, Fence M. 2011. *Peranan Hakim dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*. Yogyakarta: Disertasi, Universitas Gadjah Mada;

Wardah, Sri dan Bambang Sutyoso. 2007. *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*. Yogyakarta: Gama Media.

### **Website**

Otoritas Jasa Keuangan, *Lembaga Pembiayaan*, <<http://www.ojk.go.id/lembaga-pembiayaan>>;

—————, *Lembaga Jasa Keuangan Lainnya*, <<http://www.ojk.go.id/lembaga-jasa-keuangan-lainnya>>.