

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH
KARENA WANPRESTASI KAJIAN HUKUM DI
PENGADILAN NEGERI¹**

Oleh : Juan A.J. Walandouw²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dan bagaimana kewenangan pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dapat dilakukan di Luar Pengadilan dan Lewat Pengadilan. Di Pengadilan Negeri dapat dilayangkan gugatan dan dapat melakukan permohonan Eksekusi Jaminan yang pada umumnya dilakukan Bank adalah eksekusi jaminan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dan Akta Fidusia. Proses Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Setelah Persetujuan dan Kuasa Direksi diperoleh, maka proses eksekusi jaminan dapat segera dilaksanakan dan dimulai dengan pendaftaran Permohonan Eksekusi Jaminan pada Pengadilan Negeri setempat. 2. Kewenangan Pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa yakni kewenangan absolute dan relative yakni di Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara perdata dan pidana dimana penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dapat diproses di Pengadilan Negeri yang memiliki ketentuan-ketentuannya.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa, Hak Atas Tanah, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam rangka mempelancar pengurusan, penggunaan serta pemanfaatan kekayaan negara, maka seluruhnya diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, yang

bertindak selaku Badan Penguasa berdasarkan wewenang dari rakyat serta mempergunakan wewenang itu untuk sebesar-besarnya kepada kemakmuran rakyat.

Penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun juga dalam arti yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang telah diberi kuasa oleh pemerintah, misalnya pemilik tanah mempergunakan tanah miliknya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut, pemilik tanah menjual tanah dengan tanda bukti segel sebagai pernyataan jual beli tanah antara pemilik (penjual) dengan pembeli.

Kasus-kasus yang menyangkut tanah tersebut terlebih lagi dalam hal sengketa tanah yang mungkin terjadi dapat dikatakan tidak pernah surut, hal ini disebabkan oleh semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dikarenakan peningkatan jumlah penduduk yang bertolak belakang dengan kondisi tanah karena luas tanah tidak mungkin mengalami peningkatan atau perluasan, kontradiksi inilah yang sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang hak tersebut dalam berbuat, bertindak sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat ini menjadi tolak ukur dan kriteria pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah. Sebagai gambaran, pada saat Indonesia sedang dilanda krisis ekonomi dan bisnis properti terpuruk, maka kasus-kasus yang timbul dan sering mencuat ke permukaan adalah berkaitan dengan tanah baik itu mengenai pengurusan tanah untuk keperluan pembangunan, perumahan maupun industri yang didominasi oleh pihak-pihak yang kuat terhadap pihak-pihak yang lemah ekonominya ataupun permasalahan wanprestasi karena pihak debitur lalai dalam tanggungjawabnya.

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang,

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Diva A. E. Rombot, SH, MH; Willda Assa, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101052

rawan memunculkan konflik individu antar sesama terlebih dalam hal kepentingan masing-masing yang berbeda, hal-hal inilah yang menimbulkan dan mendatangkan dampak yang tidak baik itu secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa tanah yang timbul telah memaksa pihak-pihak yang saling terlibat untuk mengeluarkan biaya dimana semakin lama proses penyelesaian sengketa/konflik ini maka semakin besar pula biaya dan waktu yang harus dikeluarkan. Penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dalam penulisan ini mengarahkan kepada usaha perbankan dimana pihak debitur lalai dalam menjalankan tanggungjawabnya sehingga terjadi sengketa hak atas tanah antara debitur dan kreditur karena ingkar janji.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi?
2. Bagaimanakah kewenangan pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa?

C. Metode Penulisan

Metode yang digunakan oleh peneliti yaitu metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) atau dari bahan hukum sekunder, literatur-literatur yang ada, serta tulisan-tulisan yang diteliti, juga mengambil dari bahan hukum primer yaitu Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuaaan Kehakiman, serta Perundangan yang lain yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi.

PEMBAHASAN

A. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Wanprestasi

Pada umumnya sengketa perdata dalam perbankan yang terkait dengan usaha Bank disebabkan oleh adanya wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melawan hukum. Menurut pasal 1238 KUH Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi (ingkar janji) adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian, sedangkan menurut pasal 1365 KUH Perdata perbuatan melawan hukum adalah tindakan dari pihak yang melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan/aturan

hukum yang berakibat merugikan orang lain.

Dalam upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi melalui pengadilan, para pihak harus memperhatikan prosedur yang mengacu kepada Hukum Perdata Formil (Hukum Acara Perdata) maupun Hukum Perdata Materil. **Contoh kasus:** dalam putusan nomor: 14/PDT.G/2013/PN.TDO.

A (penggugat) datang pada B (tergugat) dimana si B menawarkan kepada si A untuk membeli tanah dan rumah milik si B dengan harga Rp.100 jt, dengan alasan tanah dan rumah tersebut si B gadaikan di salah satu bank. Dan karena si B tidak mampu lagi meneruskan kredit maka tanah dan rumah tersebut akan distita oleh bank. Karena si A merasa kasihan pada si B maka si A menyetujui tawaran si B, dengan kesepakatan si A bersedia membeli tanah dan rumah si B dan pembayaran dengan mencicil selama 2 tahun, 4 kali angsuran.

Si A telah membayar kepada si B secara mencicil sesuai kesepakatan, sehingga keseluruhan yang telah di bayar si A berjumlah Rp.79 jt, tetapi ketika si A bermaksud untuk melunasi sisa uang Rp.21 jt si B tidak mau menerima dengan alasan apabila si A melunasi maka si B harus menyerahkan tanah dan rumah dan si B tidak punya tempat untuk tinggal.

Karena si B sudah membatalkan perjanjian yang dibuat oleh si A dan si B, maka si A melaporkan si B ke pengadilan negeri tondano. Dengan pasal 1365 KUHPerdata dan pasal 1238 KUHPerdata. Sesuai PERMA No.1 tahun 2008 tentang mediasi, sebelum pemeriksaan perkara dilanjutkan para pihak wajib menempuh upaya perdamaian dengan melalui proses mediasi. Sesuai laporan mediator, prosedur perdamaian telah dilakukan oleh kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan sehingga mediasi dinyatakan gagal karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan. Bahwa si B adalah pemilik sah tanah dan rumah tersebut pebuktiannya akan B buktikan dalam persidangan. Dan tidak benar kalau si B yang datang menawarkan kepada si A untuk membeli tanah dan rumah tersebut, bahwa anak dari si A yang datang untuk menawarkan apakah tanah dan rumah tersebut mau di jual?. Dan si B mematok harga Rp.150 jt dan ditawar menjadi Rp.100 jt. Dan perjanjian tersebut disepakati (tidak tertulis). Si A memberikan uang panjar Rp.40 jt, dan si A bersama

keluarga tinggal dirumah tersebut dengan si B, karena mereka adalah kakak beradik kandung. Ternyata si B hanya ditipu oleh si A karena selama pelunasan yang ditunggu sesuai perjanjian bersama tidak ditepati oleh si A, karena mereka adalah kakak beradik maka si B memberikan kesempatan pada si A untuk menepati perjanjian bersama. Pada kenyataannya si A tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya. Karena si A mengingkari perjanjian dan kesepakatan bersama maka segala akibat dan konsekuensi hukumnya adalah batal demi hukum. Atas perbuatan si A mengingkari perjanjian bersama maka si B merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil serta si B merasa ditipu oleh si A. Maka pengadilan menolak seluruh gugatan si A dan menghukum untuk membayar biaya perkara.

Hal penting yang harus diperhatikan dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi melalui pengadilan adalah sebagai berikut:

1. Hukum Acara Perdata

Tata cara penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi diatur dalam ketentuan Hukum Acara Perdata. Hukum Acara Perdata adalah serangkaian peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan di muka pengadilan serta bagaimana cara pengadilan harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan hukum perdata (Hukum Perdata Materiil).

2. Sumber Hukum dan Asas Hukum Acara Perdata

Hukum Acara Perdata Indonesia hingga saat ini belum diatur dalam undang-undang yang terkodifikasi. Kaidah hukum acara perdata masih diatur dalam berbagai aturan hukum yang menjadi sumber hukum bagi hukum acara perdata di Indonesia, yang dapat dijadikan sumber hukum bagi hakim dalam memeriksa perkara, yaitu:

- 1) HIR (*Het herziene Indonesich Reglement*) untuk wilayah Jawa dan Madura dan RBG (*Rechtsreglement Buitengewesten*) untuk wilayah luar Jawa dan Madura;
- 2) Buku IV KUH Perdata atau tentang pembuktian dan kadaluarsa.

- 3) Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
 - 4) Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 yang mengatur masalah Banding untuk wilayah Jawa dan Madura, sedangkan untuk luar Jawa dan Madura menggunakan Rbg.
 - 5) Undang Undang Perkawinan dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 tentang Pelaksanaan Undang Undang Nomor 1 tahun 1974.
 - 6) Undang Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 juncto Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yang mengatur tentang susunan MA, kekuasaan MA, Hukum Acara MA termasuk pemeriksaan Kasasi, pemeriksaan tentang sengketa kewenangan mengadili.
 - 7) Yurisprudensi dari Putusan Hakim terhadap perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).
 - 8) Doktrin atau ilmu pengetahuan.
3. Gugatan Perdata
- Gugatan perdata merupakan upaya hukum melalui Pengadilan apabila upaya penyelesaian masalah di luar Pengadilan tidak membuahkan hasil. Gugatan dapat dilakukan secara langsung oleh pihak yang bersengketa maupun dengan memberikan kuasa kepada pihak lain yang ditunjuk yang mempunyai kewenangan untuk beracara di Pengadilan.
- Gugatan perdata dapat berupa:
- 1) Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) adalah gugatan yang disebabkan salah satu pihak ingkar janji. Dasar dari gugatan wanprestasi adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian (Pasal 1238 KUH Perdata).
 - 2) Gugatan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang didasarkan karena adanya tindakan dari pihak lain yang melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan/aturan

hukum yang berakibat merugikan orang lain (Pasal 1365 KUH Perdata). Para pihak dalam gugatan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang dapat bertindak sebagai:

a) Penggugat

Pihak yang mengajukan gugatan di pengadilan karena merasa dirugikan, baik karena wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Apabila Penggugat lebih dari satu pihak, disebut Para Penggugat.

b) Tergugat

Pihak yang digugat/dituntut di pengadilan karena dianggap sebagai pihak yang merugikan, baik karena wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Apabila tergugat lebih dari satu pihak disebut Para tergugat. adakalanya terdapat turut tergugat yaitu pihak yang tidak terkait secara langsung dalam sengketa akan tetapi diperlukan untuk memenuhi formalitas gugatan dan harus tunduk terhadap putusan pengadilan.

Hal-hal yang harus dimuat dalam gugatan:

a. Identitas para pihak yang harus jelas dan benar, baik identitas penggugat maupun tergugat. Apabila pihak merupakan badan hukum, harus secara tegas dan benar disebutkan badan hukum tersebut dan siapa yang berhak mewakilinya sesuai anggaran dasar atau peraturan yang berlaku.

b. Posita (fundamentum petendi) pada pokoknya memuat uraian peristiwa atau kejadian perkara dan uraian tentang dasar hukumnya.

c. Petitum (tuntutan) merupakan kesimpulan dari suatu gugatan yang berisi hal yang dimohonkan untuk diputuskan oleh hakim dalam pengadilan.

4. Eksekusi Putusan Peradilan

Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia kita mengenal tiga macam eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan yaitu:

a. Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 196 HIR dan seterusnya, yaitu dimana seseorang dihukum untuk membayar sejumlah uang.

b. Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 225 HIR dan seterusnya, yaitu dimana seseorang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

c. Eksekusi Riil, yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam HIR, misalnya untuk eksekusi pengosongan.

5. Perlawanan/Bantahan terhadap eksekusi Sesuai pasal 195 ayat 6 HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan atau bantahan terhadap eksekusi yang akan dijalankan. perlawanan atau bantahan akan dipertimbangkan atau diperhatikan sebagai alasan menunda eksekusi, berdasarkan alasan:

a) Perlawanan/bantahan harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan.

b) Dasar perlawanan ialah "hak milik" (pasal 195 ayat 6 HIR).

Perlawanan (verzet) yang langsung datang dari pihak tereksekusi (Termohon Eksekusi), diajukan oleh pihak termohon eksekusi dengan tujuan:

a. Untuk menunda eksekusi;

b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau

c. Mengurangi nilai jumlah obyek yang hendak dieksekusi.

Perlawanan pihak termohon eksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi tidak mutlak menunda jalannya eksekusi. Proses beracara terhadap perkara perlawanan/bantahan adalah sama dengan prosedur beracara dalam perkara gugatan perdata.

6. Upaya Hukum

Upaya hukum dalam perkara perdata terdiri dari:

a. Upaya hukum biasa, yaitu:

1) Perlawanan/Verzet;

2) Banding;

3) Kasasi.

b. Upaya hukum luar biasa, yaitu:

1) Peninjauan Kembali;

2) Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet).

6. Perdamaian (Dading)

Dalam hal terjadi sengketa, perdamaian pada dasarnya dapat dilakukan oleh para

pihak yang sedang bersengketa apabila terjadi kesepakatan penyelesaian. Perdamaian dapat dilakukan: Sebelum perkara diajukan ke pengadilan Sebelum perkara diajukan ke pengadilan para pihak terlebih dahulu dapat mengupayakan penyelesaian secara damai (musyawarah untuk mufakat) yang dapat saling menguntungkan.

8. Eksekusi Jaminan

Dalam dunia perbankan karena Bank seringkali bertindak sebagai pemegang hak jaminan kebendaan yang memiliki titel eksekutorial, maka sering ditempuh mekanisme eksekusi jaminan tanpa melalui gugatan perdata.

B. Kewenangan Pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa .

Badan peradilan yang berada dibawah Mahkamah Agung yang meliputi badan peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara masing-masing memiliki kewenangan mengadili secara absolut. Kewenangan mengadili secara absolute dari masing-masing badan peradilan dapat disimak dari peraturan perundang-undangan mengenai kekuasaan kehakiman serta peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus pada setiap badan peradilan tersebut.

Kewenangan Peradilan Umum ini dapat disimak dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dengan perubahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum antara lain sebagaiberikut:

1. Penguatan pengawasan hakim, baik pengawasan internal oleh Mahkamah Agung maupun pengawasan eksternal atas perilaku hakim yang dilakukan oleh Komisi Yudisial dalam menjaga dan menegakkan kehormatan, keluhuran martabat serta perilaku hakim;

2. memperketat persyaratan pengangkatan hakim, baik hakim pada pengadilan negeri maupun hakim pada pengadilan tinggi, antara lain melalui proses seleksi hakim yang dilakukan secara transparan, akuntabel, dan partisipatif serta harus melalui proses atau lulus pendidikan hakim;
3. pengaturan mengenai pengadilan khusus dan hakim ad hoc.
4. pengaturan mekanisme dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian hakim;
5. kesejahteraan hakim;
6. transparansi putusan dan limitasi pemberian salinan putusan;
7. transparansi biaya perkara serta pemeriksaan pengelolaan dan pertanggungjawaban biaya perkara;
8. bantuan hukum;
9. Majelis Kehormatan Hakim dan kewajiban hakim untuk menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim.³

Perubahan secara umum atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum pada dasarnya untuk mewujudkan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka dan peradilan yang bersih serta berwibawa, yang dilakukan melalui penataan sistem peradilan yang terpadu (*integrated justice system*), terlebih peradilan umum secara konstitusional merupakan salah satu badan peradilan di bawah Mahkamah Agung yang mempunyai kewenangan dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dan pidana.

Penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi merupakan sengketa Perdata di Pengadilan Negeri, kewenangan mengadili di Pengadilan Negeri, yakni kewenangan absolute dan relative.

Yang menjadi kewenangan absolute, yaitu :

1. Berdasarkan system pembagian lingkungan Peradilan, Pengadilan Negeri berhadapan dengan kewenangan absolute lingkungan peradilan lain;
2. Kewenangan absolute extra judicial berdasarkan yuridiksi khusus;

³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum

- a. arbitrase;
 - b. panitia penyelesaian perselisihan perburuhan;
 - c. pengadilan pajak;
 - d. Mahkamah Pelayaran.
3. Kewenangan absolute berdasarkan factor instansional.
- a. Pengadilan Tingkat Pertama;
 - b. Pengadilan Tingkat Banding;
 - c. Pengadilan Kasasi.⁴

Sedangkan Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri, adalah :

1. *Actor Sequitur Forum Rei (Actor Rei Forum Sequitur)*;
 - a. Yang dimaksud tempat tinggal tergugat;
 - b. Sumber menentukan tempat tinggal tergugat;
 - c. Perubahan tempat tinggal setelah gugatan diajukan;
 - d. Diajukan kepada salah satu tempat tinggal tergugat;
 - e. Kompetensi relative tidak didasarkan atas kejadian peristiwa yang disengketakan;
 - f. Penetapan asas *Actor Sequitur forum rei* apabila objek sengketa benda bergerak dan tuntutan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum.
2. *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi
3. *Actor Sequitur Forum Rei tanpa Hak Opsi*, tetapi berdasarkan tempat tinggal *debitur principal*;
4. Pengadilan Negeri di Daerah Hukum tempat tinggal Penggugat
5. *Forum Rei Sitaе* (Tempat Barang Sengketa)
6. Kompetensi Relatif berdasarkan pemilihan domisili;
 - a. Domisili pilihan tidak mutlak menyingkirkan asas *Actor Sequitur Forum Rei*
 - b. Kebebasan memilih pada pihak penggugat
 - c. Terhadap pilihan penggugat tidak dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri.

7. Negara atau pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri.⁵

Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.⁶

Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.⁷

Asas Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman, yaitu :

- 1) Peradilan dilakukan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- 2) Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila.
- 3) Semua peradilan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan undang-undang.
- 4) Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan.⁸

Penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi guna menjamin agar debitur memenuhi prestasinya atau memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Peminjam bersedia menyerahkan jaminan kepada kreditur atau yang disebut Penggugat berupa Sertipikat tanah. Jaminan berupa sertipikat-sertipikat Hak Milik Atas Tanah sebagai agunan hutang Tergugat kepada Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi Majelis Hakim dalam

⁴ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

⁵ Ibid.

⁶ Pasal 1 Ayat (1) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN

⁷ Pasal 1 Ayat (5) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN

⁸ Pasal 2 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN

pertimbangan Hakim dalam memutuskan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, dapat dikategorikan telah terjadi suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, maka haruslah memenuhi salah satu syarat, yaitu :

- (a) Tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya.
- (b) Terlambat memenuhi prestasi/kewajibannya.
- (c) Memenuhi prestasinya/kewajibannya, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Hakim dalam mengabulkan suatu gugatan membutuhkan bukti-bukti yang cukup dari Penggugat. Majelis hakim tetap berpedoman pada ketentuan pasal 163 HIR/ 283 Rbg yang menentukan siapa yang mendalilkan sesuatu harus membuktikan, maka dalam perkara perdata Pengugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dapat dilakukan di Luar Pengadilan dan Lewat Pengadilan. Di Pengadilan Negeri dapat dilayangkan gugatan dan dapat melakukan permohonan Eksekusi Jaminan yang pada umumnya dilakukan Bank adalah eksekusi jaminan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dan Akta Fidusia. Proses Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Setelah Persetujuan dan Kuasa Direksi diperoleh, maka proses eksekusi jaminan dapat segera dilaksanakan dan dimulai dengan pendaftaran Permohonan Eksekusi Jaminan pada Pengadilan Negeri setempat.
2. Kewenangan Pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa yakni kewenangan absolute dan relative yakni di Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara perdata dan pidana dimana penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dapat diproses di Pengadilan Negeri yang memiliki ketentuan-ketentuannya.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak Bank dalam hal mengajukan eksekusi jaminan mengajukan gugatan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri jangan langsung mengajukan parate eksekusi ke Pengadilan Negeri agar supaya ada kepastian hukum bagi pihak kreditur.
2. Sebaiknya pihak yang berperkara mengetahui kewenangan Pengadilan agar tidak salah memasukkan gugatannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Az Lukma Santoso, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*. Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2011.
- Fuady Munir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2013.
- _____, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung 2013.
- Harahap M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta 2012.
- Meliala Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung 2015.
- Pitlo A, *Hukum Waris*, PT. Intermasa, Jakarta 1990.
- Sutanto, Teguh, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta 2014.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Syarief Elza, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, PT. Gramedia, Jakarta 2014.
- Sjarif Surini Ahlan dan Nur Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat Pewarisan menurut Undang-Undang*, Badan penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Kencana 2005.
- Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta 2014.
- YLBHI, *Panduan bantuan hukum di Indonesia*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta 2014.
- Zumrokhatun Siti dan darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur.

Undang-Undang :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.

Sumber yang lain :

[https://www.scribd.com/doc/67524616/Pengertian-Sengketa-Tanah,](https://www.scribd.com/doc/67524616/Pengertian-Sengketa-Tanah)

[https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah.](https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah)

[http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukum-agraria.html.](http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukum-agraria.html)

[http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukum-agraria.html,](http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukum-agraria.html)

[https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/penanganan-sengketa-perdata/,](https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/penanganan-sengketa-perdata/)