

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia ialah makhluk sosial yang selalu hidup berdampingan serta satu yang lainnya sama sama membutuhkan. Terjalannya hubungan yang satu sama lain tidak jarang terjadi menimbulkan perselisihan, yang terkadang menimbulkan perpecahan. Perselisihan yang terjadi harus diselesaikan agar tidak berlarut-larut. Tidak jarang perselisihan yang terjadi merupakan sengketa yang harus diselesaikan secara hukum. Di satu sisi, negara hukum merupakan julukan dari Indonesia yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 bunyinya ialah “Indonesia merupakan negara hukum”. Hal ini mengindikasikan bahwa masyarakat harus terus mematuhi serta menyetujui peraturan dengan didasarkan hukum di Indonesia.

Perselisihan yang seringkali terjadi antara manusia satu dengan yang lain adalah hutang piutang. Kebutuhan yang semakin banyak, menuntut manusia untuk mencari agar terpenuhi kebutuhannya. Tidak jarang menghutang menjadi jalan terakhir agar dapat memenuhi kebutuhan. **Hutang piutang** sendiri didefinisikan sebagai hubungan hukum antar manusia yang menjadikan uang sebagai objeknya. Kewajiban kepada pihak yang berutang adalah untuk mengembalikan uang tersebut sesuai dengan jumlah nominal yang telah dipinjam apabila diperlukan dibebani dengan bunga. Utang piutang

dasarnya pada pengaturan atau kesepakatan atau dalam istilah yang berbeda harus didahulukan dengan pengikatnya ialah suatu perjanjian.

Perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang dicirikan sebagai suatu demonstrasi dimana sekurang-kurangnya satu orang mengikatkan diri kepada paling tidak satu orang lainnya. Menurut Subekti, definisi dari perjanjian ialah suatu peristiwa di mana satu individu bersumpah kepada orang lain atau di mana dua individu saling menjamin untuk menyelesaikan sesuatu.<sup>1</sup> Perjanjian utang piutang ini sama dengan perjanjian dalam pinjam meminjam yang terdapat dalam pengaturan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "definisi dari pinjam meminjam ialah di mana satu pihak memberikan kepada pihak lain suatu takaran tertentu dari barang-barang dan habis karena suatu tujuan, tergantung pada prasyarat bahwa opsi terakhir akan mengembalikan jumlah yang setara dari jenis keadaan yang serupa."

Perjanjian utang piutang berdasarkan adanya sebuah kepercayaan, dimana kepercayaan tersebut untuk meyakinkan kedua belah pihak bahwa pemberian utang tersebut akan benar-benar dikembalikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan dari kesepakatannya. Sebuah perjanjian hutang tentu tidak lepas dari adanya resiko-resiko. Resiko yang kemungkinan muncul yaitu adanya kemacetan dalam pembayaran hutang tersebut. Langkah pengamanan yang ditempuh untuk mengamankan pembayaran hutang adalah dengan mengemas hal-hal tertentu dari perjanjian utang piutang sebagai jaminan.

---

<sup>1</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, hlm. 1

Dalam hubungan kewajiban, jika pemegang utang tidak melakukan dengan sengaja, penyewa memiliki opsi untuk meminta penyerahan kewajiban ketika kewajiban itu dipulihkan, misalnya terhadap sumber daya peminjam yang digunakan sebagai jaminan.<sup>2</sup>

Sebuah perjanjian hutang piutang juga tidak serta merta terhindar dari tidak terpenuhi pada perjanjian tersebut atau yang biasa disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi ditentukan didalam Pasal 1238 KUHPerdara isinya ialah “yang lalai ialah yang si berutang, jika dinyatakan lalai, atau di sisi lain dengan asumsi diakomodasi oleh rencananya bahwa pemegang utang harus dianggap lalai setelah jangka waktu yang telah ditentukan berlalu.” Menurut M Yahya Harahap, gagasan wanprestasi ialah penyajian komitmen yang tidak segera ditindaklanjuti atau sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>3</sup> Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) mungkin karena tidak ada debitemnya oleh peminjam dengan cara apa pun, atau presentasi yang salah oleh pemegang utang dan eksekusi yang terlambat oleh orang yang berutang.<sup>4</sup>

Pada sebuah kasus yang terjadi adanya perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah. Dalam perjanjian tersebut debitur tidak dapat membayar hutangnya, hingga kemudian tanah yang menjadi jaminannya diserahkan kepada kreditur untuk melunasi hutang dengan perjanjian jual beli. Dalam perjanjian tersebut juga disebutkan bahwa apabila di kemudian hari

---

<sup>2</sup> Fransisca Kurnia Harkmawati, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Jember, hlm.1

<sup>3</sup> M Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 60

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung:PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 203

debitur mempunyai uang untuk mengganti hutangnya, maka tanah yang menjadi jaminan dapat dikembalikan kepada debitur. Hingga kemudian setelah 10 tahun debitur mempunyai uang untuk mengembalikan hutangnya sehingga debitur bermaksud untuk mengambil kembali tanah yang telah diserahkan kepada kreditur. Masalah yang kemudian muncul adalah kreditur enggan untuk membantu debitur selama waktu yang dihabiskan mengembalikan nama tanah menjadi milik peminjam. Ini benar-benar dapat dianggap bertentangan dengan apa yang baru-baru ini diselesaikan dalam perjanjian hutang atau bisa dikatakan juga wanprestasi.

Melihat gambaran di atas, peneliti tertarik untuk memimpin eksplorasi menyusun penulisan hukum yang berada dalam skripsi yang judulnya “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Sebagai Objek Jaminan Utang Piutang (Studi Putusan No. 75/Pdt.G/2016/Pn.Krg)”. Pada penelitian yang penulis teliti difokuskan pada sengketa peralihan hak yang terjadi karena perjanjian hutang dimana salah satu pihak tidak mau mengalihkan hak setelah terjadinya sebuah kesepakatan.

## **B. Perumusan Masalah**

Mengingat penggambaran dan fondasinya, penulis menemukan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana sengketa hak atas tanah sebagai objek jaminan perjanjian utang piutang?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perjanjian utang-piutang?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

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

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui, menggambarkan dan mengkaji dalil-dalil pelunasan tentang penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah karena perjanjian hutang piutang.

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

Untuk sementara, keuntungan dari riset ini adalah sebagai berikut:

##### **a. Manfaat Teoritis**

Riset ini diharapkan dapat menambah informasi dibidang hukum pertanahan khususnya yang berkaitan dengan jaminan dan peralihan hak atas tanah karena perjanjian hutang.

##### **b. Manfaat Praktis**

Riset ini dipercaya dapat dimanfaatkan sebagai bahan pemikiran bagi daerah setempat dalam hal perjanjian hutang piutang yang didalamnya terdapat jaminan dan penyelesaian apabila terjadi sengketa.

#### D. Kerangka Berpikir

Kebutuhan masyarakat semakin hari semakin meningkat, untuk itu masyarakat mencari cara agar kebutuhan tersebut dapat terpenuhi. Salah satu metode terkenal untuk mengatasi kebutuhan ini adalah melalui hutang-piutang. Hutang piutang diawali dengan sebuah perjanjian. Perjanjian dalam hutang piutang disamakan dengan perjanjian dalam pinjam meminjam yang ditentukan dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Pemahaman tentang hutang piutang dapat dilihat sebagai kesepakatan antara satu pihak (penyewa) dan pihak lain, dan untuk situasi ini, uang tunai pada umumnya diselesaikan dengan pihak yang mendapatkan kredit (peminjam). Sedangkan penerimaan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai diperjanjikannya.<sup>5</sup>

Sebuah perjanjian hutang piutang biasanya disertai dengan jaminan. Fungsi dari jaminan ini untuk penggantian kewajiban pemegang utang jika terjadi wanprestasi atau likuidasi peminjam. Jaminan akan memberikan penyewa dengan keyakinan yang sah bahwa kreditnya dalam hal apapun akan dikembalikan melalui pelaksanaan jaminan.<sup>6</sup> adalah sumber daya yang diklaim oleh pemegang rekening yang dijamin kepada pemberi pinjaman ketika orang yang berhutang tidak dapat mengembalikan kredit. Dengan asumsi bahwa peminjam tidak dapat membayar, pemberi pinjaman mungkin memiliki anggungan. Ini adalah jaminan yang biasanya diberikan ketika

---

<sup>5</sup> Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang piutang*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 9

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Gramedia, hlm. 54

perjanjian hutang piutang yaitu mengenai sebuah benda yang mana dalam penelitian ini yaitu tanah.

Jaminan dalam hal ini tanah diperlukan sebuah peralihan agar hak atas tanah tersebut menjadi milik kreditur. Suatu jaminan, untuk keadaan ini tanah tersebut harus dipindahkan dengan tujuan agar hak atas tanah tersebut menjadi milik pemberi pinjaman. Saat ini, salah satu teknik yang digunakan untuk mendapatkan tanggung jawab atas tanah adalah melalui pertukaran kesepakatan. Pertukaran jual beli merupakan salah satu cara pengadaan dan tanggung jawab sendiri. Peraturan wilayah Indonesia menyadari bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan uang, yaitu penyerahan dan angsuran hak milik atas tanah dilakukan secara terus-menerus (tunai) didepan PPAT (terang).<sup>7</sup>

Dilakukannya peralihan hak atas tanah karena perjanjian hutang seringkali mengalami sengketa seperti ketidaksesuaian dengan perjanjian yang berakibat pada kesulitan untuk melakukan peralihan atas tanah tersebut. Atas hal tersebut diperlukan sebuah putusan pengadilan apabila sudah tidak bisa diselesaikan secara musyawarah.

## **E. Metode Penelitian**

Pada dasarnya, penelitian atau riset hukum ini ialah tindakan logis berdasarkan strategi, kerangka kerja, dan pemikiran yang jelas untuk menjadi

---

<sup>7</sup> Gunawan Widjaya & Kartini Mulyadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 87

alat untuk memecah dan berkonsentrasi pada kekhasan hukum yang jelas.<sup>8</sup> Oleh karena itu, dalam penulisan yang ilmiah peneliti akan menggunakan teknik eksplorasi yang menyertainya:

1. Jenis Penelitian

Deskriptif ialah penulisan yang dipilih, eksplorasi khusus, atau setidak-tidaknya, penyelidikan yang mendalam dan menyeluruh mengenai penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah karena perjanjian hutang.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian yuridis normatif ialah teknik yang dipilih yang merupakan dengan memahami, memastikan, menguraikan, dan memahami peraturan sebagai perangkat aturan atau standar positif dalam pengaturan peraturan dan pedoman yang mengawasi keberadaan manusia.<sup>9</sup> Dalam ulasan ini, pencipta berbicara tentang prinsip-prinsip yang sah untuk perjanjian hutang dan peralihan hak atas tanah yang kemudian dikaitkan dengan sengketa yang terjadi pada peralihan hak atas tanah tersebut.

3. Sumber dan Jenis data

Data sekunder yang dipakai dalam riset ini yang asalnya dari bahan hukum primer maupun sekunder.

- a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI-Press, 2007, hlm. 5.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, "*Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*", Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 13.



Bahan hukum primer penting menggabungkan peraturan, catatan resmi, atau prosedur administratif dan pilihan hakim.<sup>10</sup> Bahan hukum primer yaitu laporan otoritatif yang membatasi dan berisi pengaturan yang sah yang harus diteliti, meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Putusan Nomor 75/Pdt.G/2016/PN.Krg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu laporan yang memberikan gambaran tentang catatan otoritatif penting yang berisi buku, peraturan, buku harian penelitian, artikel tentang subjek ujian, atau penilaian dari pakar hukum.<sup>11</sup> Perjanjian hutang dan peralihan hak atas tanah ialah literatur dalam riset ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Studi kepustakaan ialah Strategi pemilahan informasi dalam riset ini. Dalam tinjauan ini, penulis menggunakan survei tulisan yang diperoleh dari buku-buku, penemuan penelitian, dan peraturan dan

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm. 181

<sup>11</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 32.

pedoman yang terkait dengan perjanjian hutang dan peralihan hak atas tanah.

#### 5. Metode Analisis Data

Dalam tinjauan ini, strategi pemeriksaan informasi subjektif digunakan oleh pencipta dengan memecah informasi seperti peraturan, tulisan, tulisan, dan informasi tertulis yang terkait dengan perjanjian hutang dan peralihan hak atas tanah. Kemudian akan dianalisis dari bahan yang sudah didapat kaitannya dengan peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli yang ujungnya ditarik dengan memeriksa secara subyektif peralihan hak atas tanah dalam sebuah pertanyaan kesepakatan dan mencari jawaban.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Kerangka metodis seperti itu diharapkan dapat bekerja dengan komposisi proposisi ini. Berikut ialah sistematika dalam skripsi ini:

BAB I isinya ialah pendahuluan, yang memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II isinya tinjauan Pustaka dijelaskannya mengenai tinjauan umum tentang perjanjian hutang pitang, tinjauan tentang wanprestasi, tinjauan umum tentang peralihan hak milik atas tanah, tinjauan umum tentang jual beli tanah dan akta jual beli, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah di Indonesia dan tinjauan umum tentang balik nama.

BAB III berisi Hasil Penelitian serta Pembahasan, penulis menjelaskan hasil penelitian mengenai perjanjian hutang piutang dan penyelesaian terhadap sengketa peralihan hak atas tanah karena perjanjian hutang.

BAB IV dalam bab ini isinya Penutup, kesimpulan serta saran akan diberikan dalam bab ini terkait dari hasil risetnya.