

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor yang penting dalam kehidupan manusia, karena dalam kehidupan sehari-hari, manusia sangat tergantung kepada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yaitu antara lain untuk tempat tinggal. Jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Waktu ke waktu kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat sejalan dengan berjalannya pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Seiring dengan bertambahnya penduduk di Indonesia, meningkat pula kebutuhan untuk mendapatkan perumahan yang layak.

Hal ini sesuai dengan hak menguasai Negara seperti yang terkandung di dalam Pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 yang berbunyi: “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat” Baru pertama kali semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diterbitkannya suatu Peraturan Pemerintah Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan Pemerintah 37/1998 , sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang

selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional. Pernyataan senada tersebut terdapat dalam TAP MPR IX/MPR/2001 yang menyatakan: “Dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan - bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya untuk dirumuskan menjadi norma hukum yang tertulis, namun tidak tertutup kemungkinan mengadakan lembaga - lembaga baru yang belum dikenal dari hukum asing guna memperkaya dan mengembangkan hukum tanah nasional asal lembaga-lembaga baru tersebut tidak bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.”¹

Perjanjian hutang piutang masyarakat sering diadakan dengan suatu kesepakatan antara dua belah pihak untuk berjanji akan mentaati segala aturan yang ditetapkan dalam perjanjian yang telah dibuat. Bilamana kedua belah pihak sudah ada kata sepakat, dan disaksikan oleh sejumlah saksi, maka dianggap perjanjian sudah lahir seketika itu². Dalam perjanjian hutang piutang masyarakat juga sering menggunakan jaminan harta benda. Para pihak yang mengadakan perjanjian terikat patuh terhadap perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* dan segala hal yang telah disepakati tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian . akan tetapi perjanjian yang dibuat dalam bentuk lisan mengandung banyak

¹ <http://repository.fhunla.ac.id/?q=node/21>. Diakses Jumat, 05 April 2013 pukul 11.00.Wib

² <http://fh.unpad.ac.id/repo/?p=3116>. Diakses Minggu, 07 April 2013 pukul 17.00.Wib

resiko jika dibandingkan perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis .apabila dibuat secara tertulis, maka hal ini dapat dipakai sebagai bukti apabila terjadi perselisilah. resiko seperti ini sering ditemukan dan didalam oleh masyarakat di daerah –daerah pelosok indonesia karena wawasan hukumnya masih rendah akibatnya sering pula terjadi konflik antar anggota masyarakat karena adanya ingkar janji atau wanprestasi.³ Dasar hukum wanprestasi Pasal 1238

“debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan“. Dan Pasal 1243 “penggatian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Pada hakekatnya yang dijaminan dari suatu perjanjian hutang-piutang adalah tanah (dan bangunannya), melalui suatu lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan karena setelah Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan oleh BPN maka Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemiliknya (pemberi hak tanggungan/debitur) dan kreditur (pemegang hak tanggungan) akan menerima Sertifikat Hak Tanggungan namun pada praktek Sertifikat Hak Atas Tanah dan dokumen asli pemberian jaminan ini akan disimpan dalam penguasaan Kreditur, dan debitur hanya menyimpan salinannya saja.

Apabila terjadi wanprestasi (debitur gagal memenuhi kewajiban membayar kepada kreditur), maka kreditur dalam hal ini diperkenankan untuk:

³ *Ibid*

- a. Mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ini, melalui Pengadilan Negeri yang berwenang (jadi tidak perlu menempuh gugatan wanprestasi), yang dari permohonan ini Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan Aanmaning (Teguran), agar debitur dalam jangka-waktu tertentu harus melunasi hutangnya seketika kepada kreditur;
- b. Apabila berdasarkan Aanmaning ini debitur tetap lalai untuk melunasi kewajiban pembayarannya, maka Kreditur diperkenankan untuk mengajukan Permohonan Sita Eksekusi, dimana setelah sita eksekusi ini selesai diletakkan oleh Pengadilan, maka selanjutnya
- c. Kreditur akan mengajukan Permohonan Lelang kepada Pengadilan Negeri berwenang, agar bersedia menjual objek jaminan hutang yang telah dibebankan hak tanggungan tadi, melalui upaya lelang (yang dilakukan bekerjasama dengan Kantor Lelang Negara setempat).

Dalam hal Pelelangan ini, perlu diperhatikan bahwa penjualan melalui lelang adalah untuk pelunasan hutang sehingga apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan terhadap total hutang, maka kelebihan ini dikembalikan kepada debitur ; atau

Dilakukan penjualan dibawah tangan dengan persyaratan :

- a. Penjualan ini dilakukan berdasarkan persetujuan antara debitur dan kreditur;
- b. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan ini dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

- c. Dilaksanakan 1 (satu) bulan setelah kreditur/debitur mengumumkan pihak-pihak yang berkepentingan sedikitnya melalui 2 (dua) surat kabar dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (bantahan).

Jadi pada metode ini tidak memerlukan permohonan sita jaminan terlebih dahulu kepada PN setempat (conservatoir beslag), namun dalam tahap penjualan tetap dilaksanakan melalui lelang dan dengan bantuan Kantor Lelang Setempat (parate executie karena sudah ada klausula kuasa untuk menjual sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan), selain karena dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan kantor pertanahan, sudah dicantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut sudah memiliki kekuatan eksekutorial seperti suatu putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Grosse Akta adalah salinan pertama dari akta otentik yang juga merupakan Akta Otentik, atau salinan pertama dari akta asli yang disebut juga dengan Minuta (yang selalu disimpan oleh Notaris dan tidak dikeluarkan untuk para pihak). Contohnya: Grosse Akta Hak Tanggungan; Grosse Akta Pemasangan Hak Tanggungan merupakan salinan Otentik, dimana Akta aslinya adalah Akta Hak Tanggungan dan minuta disimpan oleh Notaris-PPAT. Grosse akta juga memiliki Irah-Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sehingga memiliki memiliki daya eksekutorial.⁴

⁴ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3186/jaminan-dan-penagihan-utang>. Diakses minggu 07 April 2013 pukul 18.00.Wib

B. Pembatasan Masalah

Penelitian yang lebih fokus akan menghasilkan suatu penelitian hukum yang lebih lengkap dalam menemukan tujuan dari penelitian hukum tersebut, untuk itu Penulis membatasi pada wilayah lokasi penelitian yaitu di Pengadilan Negeri Surakarta.

C. Rumusan Masalah

Agar permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini menjadi jelas diperlukan suatu rumusan masalah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian Hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan di Pengadilan Negeri Surakarta?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan di Pengadilan Negeri Surakarta ?

D. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang tanah dan bangunan di Pengadilan Negeri Surakarta ?

2. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian tanah dan bangunan di Pengadilan Negeri Surakarta ?

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Melalui penelitian ini, dapat dijadikan sebagai upaya untuk menambah wawasan atau pengetahuan terutama bagi penulis pribadi dalam bidang hukum perdata mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perjanjian hutang piutang jaminan tanah dan bangunan.

2. Bagi Dunia Peradilan

Dengan adanya hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan penelitian sebagai dasar bagi Pengadilan Negeri di Indonesia dalam meningkatkan kinerjanya sebagai lembaga peradilan yang senantiasa menegakkan keadilan dan menjamin kepastian hukum.

3. Bagi Masyarakat

- a. Memberikan sumbangan pemikiran ataupun bahan masukan terhadap pihak-pihak yang terkait tentang masalah perjanjian terutama mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perjanjian hutang piutang dengan jaminan Tanah dan Bangunan .

- b. Dengan adanya penelitian ini diharapkan akan memberi manfaat tentang tanggung jawab debitur terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang terjadi di Indonesia pada umumnya dan di lingkup Surakarta pada

khususnya, sehingga dapat dijadikan sebagai bingkai cara berfikir, cara bertindak juga dalam mengambil keputusan guna mewujudkan keadilan dalam memberikan Perjanjian hutang piutang .

4. Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dalam hal pengembangan Ilmu Hukum, terutama di bidang Hukum Perdata Tentang hutang piutang/ pinjam meminjam Indonesia.
- b. Dengan adanya penelitian ini penulis berharap semoga dapat mengembangkan pengetahuan dalam bidang hukum perjanjian di Indonesia dan menjadi bahan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang tentu lebih mendalam, khususnya mengenai permasalahan-permasalahan mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan

F. Metode Penelitian

Penelitian atau *research* dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan penggunaan metode ilmiah.⁵ Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

⁵ Hadi Sutrisno, 1993, *Metodologi Research, Jilid I cet Ke- 24*, Yogyakarta : Andi Offset. Hal: 4.

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah melalui pendekatan Sosiologis atau Non-Doktrinal dimana fokus kajiannya adalah data primer⁶. Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis-empiris. Pada penelitian empiris, penelitian hanya dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu wawancara dilanjutkan dengan meneliti Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Pengadilan Surakarta)

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian *deskriptif*. Adapun yang dimaksud dengan penelitian *deskriptif*, yaitu untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya.⁷

Penulis memilih jenis penelitian deskriptif karena penulis ingin memberikan gambaran yang selengkap-lengkapya mengenai pertimbangan hakim menentukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Tanah Dan Bangunan.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya⁸, dalam hal ini penulis melakukannya wawancara langsung

⁶ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wirdiono, 2004 , *Metode Penelitian Hukum, Surakarta* : Buku Pegangan Kuliah Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Hal . 49

⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum* , Jakarta: UI Press, Hal. 58

⁸ Rianto Adi, 2004, *Metologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Granit, Hal. 1

dengan Hakim Pengadilan Negeri Surakarta Tentang kasus Wanprestasi Hutang Piutang Dengan Jaminan Tanah dan Bangunan

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang terdiri dari tiga bahan hukum, yaitu ⁹:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960, Putusan Perkara Wanprestasi Hutang Piutang Dengan Tanah dan Bangunan No : 138/ Pdt. G/ 2008/PN. Ska ;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku, literatur, tulisan-tulisan, berita koran, dan hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian yang dapat memperkaya referensi dalam menyelesaikan penelitian ini;
- 3) Bahan hukum tersier, yang terdiri dari kamus hukum yang dapat memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini dilakukan penulis melalui wawancara, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan proses

⁹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, Hal 12-13

tanya jawab secara langsung antara pewawancara dengan informan atau responden.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dalam penulisan skripsi ini, dilakukan penulis dengan cara mengumpulkan sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti peraturan perundang-perundangan, pendapat para ahli, dan juga sumber-sumber tertulis lainnya.

G. Metode Analisis Data

Cara untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian *deskriptif analitis*. Adapun yang dimaksud dengan penelitian *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang akan diteliti.¹⁰

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu: BAB I PENDAHULUAN berisi: Latar Belakang, Pembatasan Masalah Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Data, Metode Analisa Data dan Sistematika Skripsi.

¹⁰ Roni Hanitjo Soemitro, 1990, *Metologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, Hal. 97-98

BAB II TINJAUAN PUSTAKA berisi: Pengertian Perjanjian, Tinjauan Umum Cara Penyelesaian Hutang, Wanprestasi, Jaminan Dengan Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBABASAN yang berisi : Penyebab Terjadinya Wanprestasi Hutang Piutang Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan?

BAB IV PENUTUP berisi Simpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN