

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kita ketahui bersama bahwa manusia itu tidak mungkin hidup sendiri oleh karena itu terjadilah sekelompok manusia yang hidup dalam suatu tempat tertentu. Pengelompokan manusia yang seperti ini biasanya disebut dengan masyarakat, dimana dalam kehidupan masyarakat ini terdiri dari berbagai corak kepentingan, pertentangan serta hal-hal lainnya yang timbul diakibatkan oleh keberadaan masyarakat itu sendiri.

Masyarakat sebagai mana yang dikatakan yang terdiri dari individu merupakan subjek hukum, dimana sebagai subjek hukum maka individu dapat bertindak didalam hukum terutama untuk kepentingan sendiri. Selain individu masih dikenal subjek hukum lainnya yaitu suatu badan hukum. Suatu badan hukum dianggap atau dipersamakan dengan manusia sehingga dengan akibat tersebut maka suatu badan hukum juga dapat bertindak di bidang hukum.

Didalam masyarakat yang sedang berkembang seperti sekarang ini, kebutuhan manusia akan semakin kompleks jika dibandingkan dengan kebutuhan manusia pada zaman dahulu dimana manusia hanya membutuhkan makan dan tempat tinggal untuk kelangsungan hidup sendiri dan keluarganya. Sebagai suatu proses dinamis, pendidikan akan senantiasa berkembang dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan yang terjadi dilingkungan pada umumnya.¹

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut sangat beragam baik primer,

¹Syamsul Arifin, "*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*", Medan Area University Press, 2012.Hal.1

sekunder, maupun tersier, untuk memperoleh semua itu manusia perlu bekerjasama dan saling membantu agar semuanya terpenuhi. Sudah seharusnya orang kaya membantu yang miskin dan yang mampu menolong yang tidak mampu.

Manusia dalam berinteraksi dengan masyarakat seringkali terbentur dengan kemampuan dan kemauan yang terbatas untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan dalam hidupnya. Oleh karena, itu bila sewaktu-waktu muncul kebutuhan mendesak dan sangat terpaksa, seseorang harus berhutang pada orang lain baik berupa barang maupun uang, dengan cara memberikan pertolongan. Berkaitan dengan hutang-piutang inisama pengertiannya dengan “Perjanjian pinjam-meminjam”, dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang masih merupakan warisan Belanda, pinjam-meminjam diatur dalam Pasal 1754 yang berbunyi:

Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.²

Hutang-piutang atau juga dikenal dengan istilah kredit ini biasanya digunakan oleh masyarakat untuk memberikan pinjaman kepada pihak lain sebagai metode transaksi ekonomi di dalam masyarakat. Hutang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman pada orang lain, misalnya seseorang meminjamkan uang kepada pihak lain maka ia dapat disebut telah memberikan hutang. Sedangkan istilah kredit lebih banyak digunakan oleh

² R. Subekti dan R. Tjiptosudibyo, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, edisi revisi, cet. ke-27 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Hal. 451.

masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai.

Hukum sebagai bagian yang tak terpisahkan dari proses kehidupan manusia mempunyai fungsi dalam hal menjalani kehidupan, dibentuk berbagai peraturan-peraturan yang mengatur ruang lingkup tata kehidupan manusia. Misalnya dalam bidang perjanjian dibentuk hukum perjanjian yang secara umum tunduk pada buku III KUH Perdata tentang perjanjian. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman yang begitu cepat sehingga peraturan-peraturan tersebut cenderung dan tidak sesuai atau tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga diperlukan penyesuaian terhadap hukum yang mengatur kehidupan masyarakat agar lebih sesuai dengan perkembangan yang terjadi dalam berbagai aspek kehidupan.

Pada umumnya, suatu perjanjian dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomsten* yaitu “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak”.³

Bahwa menurut Pasal 1338 KUH Perdata yang isinya “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-*

³ Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Penerbit Sumur, Bandung, 1981, Hal. 11

undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Seperti halnya juga perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat tanah dalam Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn hanya dibuat berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam bentuk kwitansi sebagai tanda bukti dalam perkara ini. Bahwa dalam hal ini Tergugat I meminjam uang kepada Pihak Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan akan dikembalikan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun beserta bunga dengan Jaminan Sertikat Tanah yang ada bangunan Rumah atas nama Tergugat I. Namun, setahun kemudian Tergugat I pergi dari rumahnya dan tanpa ada kabar kepada Penggugat. Sehingga Rumah yang menjadi jaminan di sewakan oleh Penggugat. Namun, pada Tahun 2011 Tergugat II datang menemui Penggugat dan meminta Sertifikat tanah yang ada bangunan rumah tersebut dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat II, tapi ternyata Tergugat II menempati rumah yang merupakan jaminan atas hutang Tergugat I kepada Penggugat yang seharusnya masih dalam kuasa Penggugat sebagai jaminan hutang. Perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah beserta rumah yang dalam hal ini dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I serta penyerahan Sertifikat yang dibuat Penggugat dan Tergugat II sah dikarenakan sesuai dengan ketentuan pembuatan perjanjian yang ada pada Pasal 1338 KUH Perdata dan memenuhi unsur-unsur syarat- syarat Perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, karena adanya subjek dalam perjanjian dan objek dalam perjanjian memiliki nilai ekonomis. Dalam hal ini tanah memiliki nilai ekonomis yang amat tinggi.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁴

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya.

Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

1. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
2. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya,
3. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.⁵

⁴ K. Wantjik Saleh, "*Hak Anda Atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. Hal. 7

⁵ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, "*Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*", Pustaka Bangsa Press, Medan. 2004. Hal 25

Secara khusus Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakikat dasarnya adalah dari peraturan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.⁶ Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn)” .

1.2 Identifikasi Masalah

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn.
2. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn.

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *“Hak-Hak Atas Tanah”*, Kencana Prenada Group, Jakarta. 2004. Hal. 18

3. Proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn.

1.3 Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis Kasus Putusan pada Pengadilan Negeri Medan yaitu Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn tentang pembahasan dalam penulisan skripsi ini. Dalam kasus ini akan dibahas tentang perjanjian para pihak, wanprestasi atau ingkar janji bagi pihak Tergugat dan objek yang diperjanjikan yaitu sertifikat tanah, hutang piutang dan jaminan. Maka dalam hal pembatasan adalah tentang bagaimana bentuk perjanjian dan wanprestasi serta bentuk wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah, tentang faktor penyebab terjadinya wanprestasi dan proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah yang ada rumahnya.

1.4 Perumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn ?
2. Bagaimana faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn ?

3. Bagaimana proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn ?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn.
3. Untuk mengetahui proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat tanah pengalihan hak atas tanah pada Putusan No. 454/Pdt.G/2014/PN.Mdn.

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

1. Secara teoritis

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang *inherent* di dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk

melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian, wanprestasi, hutang piutang dan jaminan.

2. Secara praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut:

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian terutama hutang piutang dan jaminannya harus diperhatikan .
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian, wanprestasi, hutang piutang dan jaminannya.