

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan yang berjalan di jaman sekarang, utang piutang sudah menjadi hal yang wajar dan normal, pinjaman uang atau kredit saat ini menjadi suatu kebutuhan di masyarakat. Setiap orang mencari kemudahan untuk meminjam uang tanpa memperdulikan bermacam resiko serta dampak yang akan terjadi di kemudian hari.<sup>1</sup>

Dengan berbagai macam penawaran pinjaman (kredit) disertai kemudahan prosedur, banyak orang tergiur untuk mengajukan kredit sehingga menimbulkan beberapa permasalahan baik bagi pemberi utang (kreditur) maupun bagi penerima utang (debitur). Unsur terpenting dari kredit (utang) adalah adanya kepercayaan dari pihak pemberi utang sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit (utang) oleh debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah keyakinan dari kreditur bahwa kredit (utang) yang diberikan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Dengan demikian suatu kredit (utang) harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya suatu perjanjian yang mengikatnya. Menurut

---

<sup>1</sup> Noor Saptanti, M. Jamal Wiwoho, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Hutang Berdasarkan Putusan Pengadilan*, *Jurnal Repertorium*, Edisi 3, Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 43

ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1313 menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan<sup>2</sup>. Menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”<sup>3</sup>. Pengertian utang piutang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagai mana telah diatur dan ditentukan dalam Pasal 1754 KUHPerdata yang secara jelas menyebutkan bahwa“Perjanjian 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”.

Melihat berdasarkan pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada pemberi hutang dan penerima hutang yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang piutang adalah pemberi

---

<sup>2</sup>Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 290

<sup>3</sup>R Subekti , 2002, *Hukum Perjanjian*, Internusa,Jakarta, hlm. 1

utang memberikan pinjaman uang kepada penerima utang dan penerima tersebut wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan<sup>4</sup>.

Hubungan hukum antara pemberi utang dan penerima utang dapat berjalan dengan baik, apabila kedua belah pihak menjalankan semua kewajiban tepat pada waktunya sesuai yang telah tertuang di dalam perjanjian. Tentunya untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, salah satunya perbuatan hukum tersebut harus dituangkan ke dalam perjanjian tertulis. Diperlukan perjanjian secara tertulis sebagai hubungan hukum antara pemberi dengan penerima utang yaitu perjanjian utang piutang yang merupakan alat bukti yang kuat bagi pemberi utang. Agar dapat lebih memberikan kepastian hukum, maka perjanjian utang piutang sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta autentik. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok sebagai dasar perikatan antara pemberi dengan penerima utang. Untuk beberapa macam utang piutang, terdapat syarat agar penerima utang menyertakan barang miliknya (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak) sebagai syarat untuk dijadikan sebagai jaminan hutang atau agunan.

Hutang piutang dalam pandangan islam merupakan hal yang bersifat jaiz atau diperbolehkan. Berhutang memang bukan sebuah perbuatan dosa. Namun, aktivitas hutang piutang yang tidak terkendali akan mengarahkan

---

<sup>4</sup>Gatot Supramono , 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 9

orang tersebut kepada perbuatan mungkar. Dalam islam, peminjam harus berkomitmen untuk mengembalikan pinjaman tepat pada waktunya. Dalam islam, ada syarat dan adab tersendiri dalam melakukan kegiatan yang bersangkutan dengan hutang piutang. Adapun syarat hutang piutang dan adab hutang piutang dalam islam adalah sebagai berikut :

1. Syarat hutang piutang dalam islam : harta yang dihutangkan jelas dan harta yang halal, pemberi utang tidak boleh mengungkit perihal hutang dengan tujuan menyakiti perasaan peminjam, pihak peminjam niatnya untuk mencukupi keperluannya dengan mempergunakan uang tersebut dengan benar, harta yang dihutangkan tidak berubah member keuntungan bagi pemberi.
2. Adab hutang piutang dalam Islam: ada perjanjian tertulis dan saksi, pemberi hutang tidak mendapat keuntungan apapun, pihak penerima sadar akan hutangnya, berhutang kepada orang yang sholeh, berhutang hanya dalam kondisi terdesak, hutang piutang tidak disertai dengan jual beli, member tau kepada pemberi jika akan terlambat dalam pelunasan hutang, penerima menggunakan harta hasil hutang dengan sebaik mungkin, penerima sadar akan hutangnya dan berniat untuk segera melunasi.<sup>5</sup>

Perjanjian pokok (perjanjian utang piutang) biasanya diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) yaitu pemberian jaminan hak tanggungan terhadap agunan hak atas tanah yang dibuat dengan membuat Akta Pemberian

---

<sup>5</sup>Fimadani.com/hutang-dalam-islam/ diakses tanggal 23-10-2019, 18.14 WIB

Hak Tanggungan (APHT), hal ini diatur dalam Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU Hak Tanggungan). Dalam prakteknya terdapat beberapa perbuatan hukum mengenai hutang piutang yang tidak diikat dengan perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang dan pengikatan jaminan hak atas tanah yang bersertipikat hak milik tidak diikat secara sempurna dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan<sup>6</sup>.

Perjanjian Pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dibuat secara otentik atau dibuat dihadapan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat dibawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat dibawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut. Kenapa PPJB bisa terjadi, hal ini disebabkan karena para pihak membuat PPJB, melakukan hal-hal dibawah ini :

1. Pembayaran sebagai konsekwensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.

---

<sup>6</sup>Bernard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional. ctk. Pertama*, Jakarta, Margaretha Pustaka, hlm. 45

2. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
4. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.<sup>7</sup>

Perjanjian Jual Beli adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual harta property miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. Perjanjian Jual Beli bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. Perjanjian Jual Beli ada 2 (dua) macam yaitu Perjanjian Jual Beli lunas dan Perjanjian Jual Beli tidak lunas. Perjanjian Jual Beli lunas dibuat, apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bias dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PPJB tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PPJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaries atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bias dibuatkan AJB dihadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran

---

<sup>7</sup>DewiKurniaPutri , 2017, *JurnalAkta*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Volume.4 Nomor. 4, hlm.1

harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindak lanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) untuk obyek benda tidak bergerak biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam PPJB sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bias menjual obyek dalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung, karena sudah mendapat kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik. Tentunya dengan dibuatkan akta berikutnya, misalnya akta jual beli. Dengan demikian, suatu akta PPJB dan Kuasa Menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual-beli<sup>8</sup>.

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak sebagai pemberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan

---

<sup>8</sup>Pieter E. Latumeten, 2012, *Cacat Yuridis Akta Notaris dalam peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, TUMA Press, Jakarta, hlm. 43

hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*)<sup>9</sup>. Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) terkait pemberian kuasa, yang berbunyi, “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “si pemberi kuasa”.<sup>10</sup>Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”.<sup>11</sup> “Mewakikan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakikan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa. Pemberian kuasa menjual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang sudah sering dilakukan dalam praktik perbankan dimana pada saat debitur menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Utang debitor biasanya langsung pula menandatangani Akta Kuasa Menjual atas jaminan dari kredit tersebut, begitu pula kuasa jual yang tidak mengikuti perjanjian utang piutang atau berdiri sendiri.

Kasus yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 214/Pdt,G/2014/PN. Jkt.Sel adalah kasus utang piutang dengan jaminan sertifikat hak atas tanah dan para pihak menuangkan kesepakatan mereka ke

---

<sup>9</sup>Dewi Retno Puspo,2017,*Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Sel)*, Jurnal hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Volume IV Nomor 2, hlm. 114

<sup>10</sup>Meliala, Djaja S, 1992, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, hlm. 76

<sup>11</sup>Hartono Hadisoeperto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*,Liberty, Yogyakarta, hlm. 56

dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dan Akta Kuasa Jual, yang mana diketahui bahwa jika dilihat dari definisinya maka Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Lunas dan Akta Kuasa Jual sebagai pengikat dan jaminan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel, yang dilakukan oleh pemberi terhadap penerima utang terkait utang piutang yang diikat dengan akta pengakuan utang dan Pengikatan Jual Beli atas objek jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan sedangkan obyek jaminan berupa perhiasan dibuatkan akta fidusia yang dapat disahkan dan benar adanya dikarenakan adanya akta pengakuan utang dan surat pernyataan hutang yang diakui oleh Penggugat (penerima utang), dan surat-surat termasuk akta yang dibuktikan oleh Tergugat (pemberi utang) diakui oleh Penggugat, dan juga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat mengetahui kebenaran isi akta tersebut dan dengan demikian surat-surat tersebut adalah sah dan benar, karena hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang asas *Pacta Sunt Servanda* (*agreements must be kept*) yaitu asas hukum yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel, sebagaimana diketahui bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak, maka segala sesuatu yang telah disepakati oleh para

pihak tersebut harus dilaksanakan oleh mereka. Sebagai suatu bentuk dari perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut sebagai prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dan kreditur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 3 (tiga) kemungkinan bentuk prestasi, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Prestasi untuk memberikan sesuatu bertujuan menyerahkan suatu benda untuk dinikmati atau dimiliki atau mengembalikan suatu benda untuk dikuasai atau dinikmati oleh kreditur, misalnya perjanjian sewa menyewa atau perjanjian jual beli. Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Artinya, bentuk kelalaian yang dilakukan dalam Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel yang terlambat melakukan pembayaran dalam pemenuhan kewajibannya dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Dengan demikian, wanprestasi merupakan tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau ingkar janji dari pihak yang terikat perjanjian. Salah satu pihak dianggap wanprestasi atau berprestasi buruk, apabila<sup>12</sup>:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.

---

<sup>12</sup>Hardijan Rusli, 1992, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta. Hlm. 131-132.

2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitor agar dapat dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi teguran itu. Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa, si berutang adalah lalai, bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan<sup>13</sup>. Berlakunya asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga para pihak diperbolehkan untuk membuat pengaturan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam praktek notaris, notaris juga sering menentukan dengan tegas dalam setiap perjanjian timbal balik yang dibuat dihadapannya bahwa dengan melewati waktu yang ditentukan untuk berprestasi telah cukup menjadi bukti bagi kedua pihak bahwa salah satu pihak telah lalai<sup>14</sup>.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Dalam hal salah satu

---

<sup>13</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2003, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 323.

<sup>14</sup>Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 380.

pihak perjanjian tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku. Pemaksaan berlakunya dan pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya sebagaimana yang ditegaskan dalam asas personalia dari suatu perjanjian.

Dalam putusan tersebut menurut penulis pada dasarnya setiap orang dapat membuat perjanjian, namun setiap orang yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Pasal ini berlaku untuk setiap jenis perjanjian yang ada, termasuk perjanjian tersebut adalah perjanjian hutang piutang. Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa isi perjanjian harus memperhatikan pada prinsip-prinsip perjanjian yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu prinsip tersebut harus dilihat dari asas kebebasan berkontrak, bahwa isi-isi dari suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, namun asas ini juga membatasi bahwa suatu perjanjian tidak boleh menyimpang dari apa yang telah diatur dalam undang-undang. Berdasarkan hal ini maka jelaslah bahwa asas ini menghendaki para pihak untuk membuat isi perjanjian tidaklah melawan hukum. Menilik macamnya, hal yang dijanjikan dalam Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu: perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang; perjanjian untuk berbuat sesuatudan perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Oleh karena itu sangat diperlukan kajian yuridis terhadap keabsahan eksekusi jaminan hak atas tanah dalam utang piutang tanpa hak tanggungan akan tetapi diterapkan melalui akta Pengikatan Jual Beli, mengingat setelah putusan tersebut, terdapat permasalahan utang piutang yang belum selesai, sementara debitur masih belum bisa melunasi utangnya kepada kreditur, dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tanpa hak tanggungan. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul “keabsahan eksekusi jaminan hak atas tanah berdasarkan utang piutang tanpa hak tanggungan (Studi Putusan Nomor 214//Pdt.G/2014/PN.Jkt. Sel) ”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris pada saat terjadi sengketa di Pengadilan berdasarkan putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel?
2. Bagaimanakah keabsahan eksekusi jaminan hak atas tanah berdasarkan utang piutang tanpa hak tanggungan berdasarkan putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel?
3. Apakah pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan suatu target yang ingin dicapai dalam suatu penelitian sebagai suatu solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perorangan.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini tujuan yang akan dicapai adalah:

- a. Untuk menganalisis kekuatan hukum akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris pada saat terjadi sengketa di Pengadilan berdasarkan putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel.
- b. Untuk menganalisis keabsahan eksekusi jaminan hak atas tanah berdasarkan utang piutang tanpa hak tanggungan berdasarkan putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel.
- c. Untuk menganalisis pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel telah sesuai dengan hukum yang berlaku atau tidak.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya serta menganalisis

---

<sup>15</sup>Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. Hlm. 109

perlindungan hukum bagi debitur terhadap keabsahan akta pengikatan jual beli lunas dengan pinjaman tanpa hak tanggungan.

b. Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian berikutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Sebagai sarana untuk menambah wawasan bagi para pembaca dan masyarakat dalam pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai hukum jaminan, hukum perjanjian, dan kenotariatan terkait perlindungan hukum bagi debitur terhadap keabsahan akta perikatan jual beli lunas dengan pinjaman tanpa hak tanggungan.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

### 1. Kerangka Konseptual

Menurut Soejono Soekanto kerangka konsep merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkret dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak. Definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian, sangat diperlukan untuk menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian, sehingga dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul penelitian agar mempermudah dan menyamakan pemahaman nantinya, yaitu sebagai berikut:

#### a. Keabsahan Hukum

Menurut kamus hukum keabsahan yaitu mengesahkan, atau pengesahan suatu hal, sebagai contoh adanya pengesahan putusan

suatu perkara yang diputus oleh hakim. Keabsahan menurut kamus hukum diatas memiliki arti sesuatu yang pasti.

Keabsahan hukum lebih menekankan pada kepercayaan masyarakat dari sumber-sumber yang nyata dan dapat dibuktikan secara kasat mata. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keabsahan merupakan suatu yang pasti, yang telah ada dan berlaku. Sedangkan keabsahan hukum adalah aturan hukum yang telah berlaku, nyata dan pasti.

Pengertian tentang keabsahan hukum penting untuk dimasukkan dalam penelitian ini karena yang menjadi objek penelitian ini adalah keabsahan suatu sita eksekusi hak atas tanah tanpa hak tanggungan. Maka perlu dikaji tentang keabsahan tersebut dengan bukti-bukti peraturan yang telah berlaku dalam sita eksekusi hak atas tanah tersebut.

#### b. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah (Sri Sayekti,2000:20). Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang

dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.<sup>16</sup>

c. Utang Piutang

Utang piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada pemberi hutang dan penerima hutang yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang piutang adalah pemberi utang memberikan pinjaman uang kepada penerima utang dan penerima tersebut wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Hutang piutang dalam pandangan islam merupakan hal yang bersifat jaiz atau diperbolehkan. Berhutang memang bukan sebuah perbuatan dosa.

---

<sup>16</sup><http://digilib.unila.ac.id>, diakses tanggal 23 Januari 2020

Namun, aktivitas hutang piutang yang tidak terkendali akan mengarahkan orang tersebut kepada perbuatan mungkar. Dalam islam, peminjam harus berkomitmen untuk mengembalikan pinjaman tepat pada waktunya. Dalam islam, ada syarat dan adab tersendiri dalam melakukan kegiatan yang bersangkutan dengan hutang piutang. Adapun syarat hutang piutang dan adab hutang piutang dalam islam adalah sebagai berikut :

- 1) Syarat hutang piutang dalam islam : harta yang dihutangkan jelas dan harta yang halal, pemberi utang tidak boleh mengungkit perihal hutang dengan tujuan menyakiti perasaan peminjam, pihak peminjam niatnya untuk mencukupi keperluannya dengan mempergunakan uang tersebut dengan benar, harta yang dihutangkan tidak berubah member keuntungan bagi pemberi.
- 2) Adab hutang piutang dalam Islam : ada perjanjian tertulis dan saksi, pemberi hutang tidak mendapat keuntungan apapun, pihak penerima sadar akan hutangnya, berhutang kepada orang yang sholeh, berhutang hanya dalam kondisi terdesak, hutang piutang tidak disertai dengan jual beli, member tau kepada pemberi jika akan terlambat dalam pelunasan hutang, penerima menggunakan harta hasil hutang dengan sebaik mungkin, penerima sadar akan hutangnya dan berniat untuk segera melunasi

#### d. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan. Ada 3 (tiga) macam eksekusi hak tanggungan, yaitu:

##### 1) Titel Eksekutorial

Yaitu eksekusi berdasarkan irah- irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

##### 2) Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri

Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjikan dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

### 3) Eksekusi Dibawah Tangan

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.<sup>17</sup>

## 2. Kerangka Teori

Dalam sebuah penelitian memerlukan landasan teoritis sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Dalam setiap permasalahan hukum yang akan diteliti, maka pembahasannya adalah yang relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas

---

<sup>17</sup><https://www.hukumproperti.com/hak-tanggungan/eksekusi-hak-tanggungan/> 23-09-2019, 10.47 WIB

hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>18</sup>

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang. Teori berperan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta – fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang kemudian untuk menunjukkan kerangka berfikir yang sistematis, logis, empiris, juga simbolis.<sup>19</sup>Tesis ini menggunakan beberapa teori, yaitu teori kepastian hukum dan teori kewenangan.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>20</sup>Empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum: Pertama, bahwa hukum itu bersifat positif. Kedua, bahwa

---

<sup>18</sup> Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 54

<sup>19</sup> Otje Salman dan Anton Sutanto, 2004, *Teori Hukum, Mengingat, mengumpulkan dan membuka kembali*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 21

<sup>20</sup><https://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/>. 06-10-2019 19.37 WIB

hukum itu didasarkan pada fakta. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemahaman. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

b. Teori Kewenangan

Menurut Salim HS dan Erlies Nurbani, teori kewenangan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kekuasaan dari organ pemerintah untuk melakukan kewenangannya baik dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat.<sup>21</sup>

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani juga menyebut bahwa fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum public maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.<sup>22</sup>

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan

---

<sup>21</sup> H.P Panggabean, 2014, *Penerapan Teori Hukum dalam Sistem Peradilan Indonesia*, PT. Alumni, Jakarta, hlm. 195

<sup>22</sup> Ibid.

menganalisisnya.<sup>23</sup> Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti data sekunder belaka. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi<sup>24</sup>. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian yuridis ini ada 3 pendekatan, yaitu:

- a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah rasio *decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan hakim sebagai dasar memutus perkara untuk sampai kepada suatu putusan. Penelitian dalam hal ini lebih kepada keabsahan eksekusi jaminan tanpa hak tanggungan, keabsahan akta jual beli dalam utang piutang, dan perlindungan hukum kepada debitur jika dalam melaksanakan

---

<sup>23</sup>Kelik Wardiono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum (Pendekatan Doktrinal)*, UMS Press, Surakarta, Hlm 6

<sup>24</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. Hlm. 27

putusan nomor: 214/Pdt.G/2014/PN.Jaksel tidak dilaksanakan dengan itikad baik oleh debitur.

b. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi<sup>25</sup>. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi / kesesuaian antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Hak Tanggungan dengan kaitannya dalam putusan nomor : 214/Pdt.G/2014/PN. Jaksel.

c. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang menggunakan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam Ilmu Hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipakai adalah preskriptif. Tipe penelitian preskriptif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid, Hlm.93

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, Op cit, Hlm.10.

### 3. Bahan Hukum

Bahan utama dari penelitian ini adalah Data Sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa:

- a. Bahan hukum primer, yaitu berupa undang-undang dan peraturan-peraturan yang terkait dengan objek penelitian. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Putusan Pengadilan Negeri Nomor:214/Pdt.G/2014/PN. Jak Sel.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek penelitian yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap debitur atas eksekusi jaminan hak atas tanah berdasarkan utang piutang tanpa hak tanggungan.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum

primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, majalah dan jurnal. Khususnya tentang perlindungan hukum terhadap debitur atas eksekusi jaminan hak atas tanah berdasarkan utang piutang tanpa hak tanggungan.

#### 4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat dipertanggungjawabkan hasilnya, maka bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dengan alat pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan cara studi kepustakaan (library research) yang digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian.

#### 5. Metode Penyajian Data

Penyajian bahan hukum penelitian ini akan menggunakan bentuk teks naratif, yaitu menyajikan data yang sudah diolah dalam uraian teks narasi. Penyajian teks naratif ini merupakan sebuah uraian yang disusun secara sistematis, logis, dan rasional. Dalam arti keseluruhan data yang diperoleh akan dihubungkan satu dengan yang lainnya disesuaikan dengan pokok permasalahan yang diteliti, sehingga merupakan suatu kesatuan yang utuh.

#### 6. Analisis Data

Pada penelitian ini, maka data yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian selanjutnya dianalisis secara normatif kualitatif, yaitu suatu

metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum serta pendapat para pakar hukum sehingga diperoleh jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Agar dalam penulisan ini terarah dengan baik, maka sistematika penulisan yang akan disusun sebagai berikut :

##### **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, identifikasi, pembatasan dan perumusan Masalah Penelitian, Maksud dan Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian yang diajukan serta Sistematika Penulisan.

##### **BAB II           KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi penjelasan dari judul, menerangkan tentang keabsahan, perikatan, perjanjian, sahnyanya perjanjian, utang piutang, utang piutang dalam pandangan islam, perikatan jual-beli, jaminan hak tanggungan, dasar-dasar pengikatan utang piutang dan jual-beli yang dilakukan dihadapan notaris.

### **BAB III HASIL PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang Hasil Penelitian untuk membahas rumusan masalah yang ada yaitu keabsahan eksekusi jaminan hak atas tanah berdasarkan utang piutang tanpa hak tanggungan, keabsahan dalam pelaksanaan utang piutang dengan jaminan hak atas tanah yang diikat melalui akta jual beli.

### **BAB IV PENUTUP**

Berisi uraian tentang pokok-pokok kesimpulan dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian.