

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan sehari-hari manusia sebagai makhluk sosial selalu melakukan hubungan dengan manusia lainnya dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik yang bersifat materil maupun immateril. Sekian banyak hubungan yang dilakukan antar individu itu, salah satu berupa perjanjian yang diatur dan diberi akibat oleh hukum. Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang kerap kali dilakukan dalam pergaulan hidup di dalam masyarakat. Hampir segala kegiatan dan hubungan yang dilakukan antara orang yang satu dengan yang lain dalam masyarakat adalah berupa perjanjian kredit.¹

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh mereka yang memiliki modal atau uang kepada yang membutuhkan (debitur) yang dikuatkan dalam bentuk perjanjian hutang piutang. Mereka yang memberikan kredit adalah pihak bank sebagai kreditur. Antara kreditur dan debitur terikat hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Pihak kreditur memiliki kewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kepada debitur dengan harapan dapat menerima uangnya kembali pada waktunya berikut bunga yang telah disepakati oleh para pihak.²

Pelaksanaan dari suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara para subjek hukum sering berpotensi menimbulkan sengketa bahkan banyak yang sampai ke ranah peradilan akibat upaya damai yang gagal dilaksanakan para pihak yang

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1980, hal 93

² Bagus Priyo Mahendra, Aminah, akibat hukum perjanjian kredit yang obyek jaminannya bukan atas nama debitur, *Jurnal Notarius*, Volume 11 Nomor 1 (2018)

sedang bersengketa dan menimbulkan akibat dari perjanjian kredit adalah perbuatan melawan hukum.

Masyarakat merasa ada kepastian hukum bahwa setiap orang dapat mempertahankan hak perdatanya dengan sebaik-baiknya, dan setiap orang yang melakukan pelanggaran terhadap hukum perdata yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain dapat dituntut melalui pengadilan. Bagi orang yang merasa hak perdatanya dilanggar, tidak boleh diselesaikan dengan cara menghakimi sendiri (*eiginrichting*), tapi ia dapat menyampaikan perkaranya ke pengadilan, yaitu dengan mengajukan tuntutan hak (gugatan) terhadap pihak yang dianggap merugikannya, agar memperoleh penyelesaian sebagaimana mestinya. Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan menghakimi diri sendiri (*eigenrichting*). Tuntutan hak ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu permohonan dan gugatan.⁶

Dalam sengketa apabila para pihak tidak mau menyelesaikan perkara tersebut secara damai, dapat menyelesaiannya dengan mengajukan perkara tersebut ke Pengadilan. Namun pada prakteknya dalam suatu kasus pihak yang kalah tidak mau menerima putusan pengadilan lalu mengajukan Mahkamah agung di tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali.

Putusan Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi atau tingkat pertama atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara tertulis tertanggal 16 Januari 2017.

⁵ Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume III. Nomor 2 Mei-Agustus 2016

⁶ Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta: Gama Media, 2007, hlm. 8.

Kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, selanjutnya pendaftaran tersebut telah di registrasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN Jmb, berawal dari sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III berkenaan kerjasama pembangunan rumah dalam kedudukan Tergugat III sebagai Developer dan Tergugat II sebagai Pemilik Tanah. Penggugat tidak boleh dirugikan oleh sengketa antara Tergugat II dan III, apalagi Tergugat I sebagai Kreditur seharusnya telah melakukan penelitian mendalam terhadap perumahan tersebut sehingga bersedia memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Si Pemilik tanah adalah Wangso Sidharta (sertifikat induk) bukan Tergugat II dan sertifikat yang dijadikan obyek Jual Beli tersebut masih dalam bentuk sertifikat induk. Tuntutan atas kerugian material dan dan immaterial Penggugat sebagaimana dituangkan dalam gugatannya dianggap kabur (*obscuur libel*) oleh Tergugat I karena hubungan causal antara perbuatan dan kerugian yang dijabarkan tidak relevan terhadap perbuatan melawan hukum yang disangkakan Penggugat.

Munculnya sengketa ataupun perselisihan dalam suatu perjanjian dapat pula disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum. Hal ini diketahui apabila ditelaah dari ketentuan hukum atau perbuatan hukum perdata, hubungan hukum antara pemilik modal dengan pemilik tanah dalam perjanjian bangun bagi juga erat kaitannya dengan timbulnya kerugian bagi para pihak apabila terjadi kerugian akibat tindakan salah satu pihak yang dilakukan secara melawan hukum mengingkari ketentuan dalam perjanjian.⁷

Berdasarkan penjelasan di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis tentang hal tersebut dengan judul : “**Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Atas Suatu Perjanjian Kredit Dengan**

**Jaminan Suatu Kepemilikan Tanah Yang Belum Terpisah Dari
Sertifikat Induk Tanah (Studi Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah aspek hukum perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit?
2. Bagaimanakah akibat hukum dalam perjanjian kredit bagi pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum?
3. bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan adanya perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit dengan jaminan kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah berdasarkan Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis aspek hukum perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit.
2. Untuk menganalisis akibat hukum dalam perjanjian kredit bagi pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Untuk menganalisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Adanya Perbuatan Melawan Hukum Atas Suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah berdasarkan Putusan Nomor 388 PK/Pdt/2020.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum untuk penelitian lebih lanjut tentang perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit menjadi jaminan suatu kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi penulis

Dapat menambah wawasan dan menjadi sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit menjadi jaminan suatu kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah.

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah wawasan dan pengetahuan di bidang Hukum khususnya tentang perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit menjadi jaminan suatu kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah.

c. Bagi para akademis dan dunia Pendidikan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan ilmiah Hukum.