

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Perbuatan hutang piutang merupakan sebuah kebutuhan yang tidak dapat dihindari oleh beberapa orang yang membutuhkan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor seperti salah satunya faktor kebutuhan yang secara mendadak sehingga timbul suatu perbuatan hukum dimana ada pihak yang meminjamkan dan ada pihak yang menerima pinjaman, dalam hal ini lazim disebut dalam bahasa sehari-hari sebagai perbuatan hutang piutang.

Perjanjian utang piutang uang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata. Dalam Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan, pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Praktik utang piutang yang terjadi umumnya terjadi dalam wilayah perbankan namun tidak menutup kemungkinan terjadi dalam ranah hukum perorangan yang didasari atas dasar kesepakatan bersama.

Berdasarkan uraian kasus diatas dapat diperhatikan bila kesepakatan pinjam meminjam/ utang piutang yang disepakati kedua belah pihak dan kesepakatan membuat perjanjian jual beli dengan maksud sebagai jaminan pelunasan atas utang merupakan perjanjian yang didasari pada kesepakatan bersama yang awalnya dilandasi dengan itikad baik, akan tetapi dengan beralihnya jaminan tanah tersebut dari ED (debitur) kepada SD (kreditur) dimana peralihan jaminan tersebut terjadi pada saat ED (debitur) wanprestasi dan eksekusi dilakukan SD (kreditur) dengan perjanjian jual beli yang terikat pada perjanjian hutang piutang kedua belah pihak yang justru malah merugikan ED (debitur).. .

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana ketentuan normatif yang seharusnya mengenai utang piutang dengan jaminan hak atas tanah?
2. Bagaimana legalitas mengenai beralihnya jaminan utang piutang menjadi objek jual beli dengan akta Notaris ?
3. Bagaimana seharusnya pertimbangan hukum yang berkeadilan dan berkepastian hukum oleh hakim atas analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1857 K/Pdt/2016?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui ketentuan normatif yang seharusnya mengenai utang piutang dengan jaminan hak atas tanah
2. Untuk menganalisis dan mengetahui legalitas mengenai beralihnya jaminan utang piutang menjadi objek jual beli dengan akta Notaris
3. Untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana seharusnya pertimbangan hukum yang berkeadilan dan berkepastian hukum oleh hakim atas analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1857 K/Pdt/2016.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun Manfaat yang didapat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut

### 1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya didalam hukum perdata yang berkaitan dengan utang piutang yang dilakukan oleh perorangan dengan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah.

### 2. Secara praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan, saran ataupun informasi yang berguna bagi para pihak khususnya kepada masyarakat khususnya bagi para pihak yang berkepentingan dalam hal ini perorangan yang hendak mengadakan perbuatan hukum utang piutang dengan pihak lain, dan kepada calon Notaris dan Notaris sebagai masukan dan informasi dalam membuat perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan yang terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli.

## **E. Kerangka Teori dan Konsepsi**

### 1). Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui. Bagi suatu penelitian, teori dan kerangka teori mempunyai kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam fakta;
- b. Teori sangat berguna di dalam klasifikasi fakta;
- c. Teori merupakan ikhtiar dari hal-hal yang diuji kebenarannya.

Menurut P. Nicolai “bahwa kewenangan (*bevoegdheid, competence, legal power*) merupakan kekuasaan yang sah menurut hukum atau kekuasaan hukum suatu jabatan, dan mengandung arti kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu, serta bersumber pada Undang-Undang atau peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.” Maka hal yang umum diketahui bahwa prinsip yang berlaku dalam setiap pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah adalah legalitas, artinya setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan peraturan perUndang-Undangan atau berdasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh peraturan perUndang-Undangan yang

berlaku. Tanpa dasar Undang-Undang pemerintah tidak memiliki kewenangan yang bersifat memaksa. Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan; Tidak boleh sering diubah-ubah;
- g. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih memahami dan lebih mudah menelaah pokok bahasan dalam tesis ini, maka penulis menyusun tulisan ini secara sistematis. Keseluruhan bagian yang sistematis ini berupa satu kesatuan yang saling berhubungan antara satu dengan lainnya,

Judul Bab	Sub Bab
Bab I Pendahuluan	Terdiri dari <i>tujuh</i> sub bab, pertama Latar Belakang, kedua Rumusan Masalah, ketiga Tujuan, keempat Manfaat Penelitian, kelima Kerangka Teori dan Konsepsi, keenam Metode Penelitian, ketujuh Sistematika Penulisan, kedelapan Orisinalitas Penelitian.
Bab II Ketentuan Normatif Yang Seharusnya Mengenai Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah.	<p>A. Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Perjanjian Utang Piutang Antara Perorangan Maupun Badan Swasta .</p> <p>B. Ketentuan Normatif Yang Mengatur Tentang Perjanjian Utang Piutang Dan Jaminan Hak Atas Tanah.</p>
Bab III	A. Tinjauan Umum Tentang Akta

Legalitas Mengenai Beralihnya Jaminan Utang Piutang Menjadi Objek Jual Beli Dengan Akta Notaris	Autentik B. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta C. Legalitas Mengenai Beralihnya Jaminan Utang Piutang Menjadi Objek Jual Beli Dengan Akta Notaris
Bab IV Analisis Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Atas Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1857/K/PDT/2016	A. Disposisi Kasus Kedudukan Utang Piutang Dan Pengikatan Jual Beli B. Analisis Pertimbangan Putusan Hakim Dari Sisi Kepastian Hukum Dan Keadilan
Bab V Kesimpulan Dan Saran	A. Kesimpulan B. Saran

## H. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran pada kepustakaan, khususnya di lingkungan Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Prima Indonesia, tidak ditemukan judul penelitian tesis dan tesis yang sama akan tetapi berdasarkan pencarian di media internet terdapat beberapa judul yang memiliki kesamaan akan tetapi rumusan masalah yang dibahas berbeda,