

# PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN PENGUSAHAAN TANAH PERTANIAN OLEH PIHAK BERPIUTANG

Astrian Endah Pratiwi  
astrian\_ep@yahoo.com  
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pranoto  
maspran7@gmail.com  
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

## Abstract

*This article aims to determine the mechanism of debt agreement with the guarantee of control of agricultural land by the creditor in the form of unwritten and without period in the Kerjo Kidul Village, Ngadirojo Districts, Wonogiri District. This research is a descriptive empirical research. The data source used is primary data obtained through interviews with the relevant parties. And the secondary data used are literature materials, laws and regulations, journals, article, and materials from the internet and other related sources. Data collection technique used is qualitative with interactive analysis model. Based on the result of the research, the debt agreement with the guarantee of control of agricultural land by the creditor in the Kerjo Kidul Village, Ngadirojo Districts, Wonogiri District on the background by the economic need factor, the binding process of the agreement does not require difficult procedures and is an alternative chosen not to sell off farmland. The unwritten agreement form and without a period of time. The reason of the agreement payable receivables with guarantee of control of agricultural land by the creditor in unwritten and without a period in the Kerjo Kidul Village, Ngadirojo Districts, Wonogiri District is due to a sense of trust between the parties regarding the accomplishment of achievements by each party.*

**Keywords:** Debt Agreement, Guarantee, Trust

## Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang dan alasan dilakukan perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang dalam bentuk tidak tertulis dan tanpa jangka waktu di Desa Kerjo Kidul, Kecamatan Ngadirojo, Kabupaten Wonogiri. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan ialah Data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan para pihak terkait. Dan data sekunder yang digunakan adalah bahan kepustakaan, peraturan perundang-undangan, jurnal, artikel, dan bahan dari internet serta sumber lain yang terkait. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah kualitatif dengan model analisis interaktif. Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri dilatar belakangi oleh faktor kebutuhan ekonomi, proses pengikatan perjanjian tidak membutuhkan prosedur yang sulit dan merupakan alternatif yang dipilih agar tidak menjual lepas tanah pertanian. Bentuk perjanjian lisan dan tanpa jangka waktu. Alasan dilakukan perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang secara tidak tertulis dan tanpa jangka waktu di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri ini adalah karena adanya rasa kepercayaan antar para pihak mengenai pemenuhan prestasi oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian.

**Kata Kunci:** Perjanjian Utang Piutang, Jaminan, Kepercayaan.

## A. Pendahuluan

Masyarakat merupakan sekelompok manusia yang hidup bersama dalam suatu komunitas yang terorganisir. Hal itu terjadi karena manusia adalah makhluk sosial (Sudikno Mertokusumo, 2005: 7). Sebagai makhluk sosial, manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain. Untuk dapat melangsungkan hidupnya, manusia senantiasa melakukan hubungan atau berinteraksi satu sama lain. Hubungan yang mempunyai akibat hukum banyak dijumpai dalam interaksi antar masyarakat yang terjadi di dalam kehidupan sehari-hari, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban.

Manusia dalam kehidupannya pun tidak luput dari yang namanya perjanjian utang piutang, baik dalam jumlah kecil maupun besar. dalam jumlah besar, biasanya dilakukan oleh masyarakat guna memperoleh pinjaman sebagai modal usaha, dimana Bank sebagai lembaga keuangan memfasilitasi hal ini. Suatu perjanjian utang piutang pasti memerlukan suatu jaminan. Keharusan adanya jaminan ini diatur dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang terkandung secara tersirat dalam kalimat "keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitor" kalimat tersebut juga sekaligus mencerminkan prinsip 5C yang wajib dipenuhi oleh calon Debitor (Alves Simao dkk, 2014: 3).

Perjanjian utang piutang tidak hanya dapat dilakukan dengan lembaga perbankan saja melainkan dapat pula dilakukan dengan siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu, melalui perjanjian utang piutang antara pemberi pinjaman di satu pihak dan penerima pinjaman di lain pihak.

Kegiatan pinjam meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini. Selanjutnya dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi dalam masyarakat dapat diperhatikan bahwa pada umumnya sering dipersyaratkan adanya jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman kepada pihak penerima pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. (M.Bahsan, 2007: 2).

Kegiatan pinjam meminjam uang dengan jaminan kebendaan berupa penguasaan tanah pertanian banyak sekali dijumpai di wilayah pedesaan, Menguasai atau bahkan memiliki tanah pertanian sudah merupakan suatu kewajaran dalam kehidupan sehari-hari, hal ini karena

keniscayaan dan kebutuhan memiliki tanah sudah tertanam dalam dan sudah sedemikian mendalam dalam lintasan sejarah kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber penghidupan karena dari tanah mengalir semangat harga diri, kemakmuran, dan kekuasaan. Oleh karenanya setiap orang berjuang untuk memiliki tanah dan mempertahankannya (Nurhasan Ismail, 2012:34).

Kegiatan utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian sendiri merupakan hal yang lumrah dalam kehidupan masyarakat, seperti halnya di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri, kebutuhan dana yang terus meningkat seiring perkembangan zaman menuntut masyarakat Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri untuk memperoleh dana secara mudah dengan waktu yang cepat. Namun sangat disayangkan perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah pertanian yang banyak dijumpai di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri ini mayoritas dibuat secara tidak tertulis, karena kebanyakan masyarakat di Desa Kerjo Kidul, Kecamatan Ngadirojo, Kabupaten Wonogiri sudah terbiasa mengadakan perjanjian utang piutang atas dasar kepercayaan dan tolong menolong, sehingga tidak dibuat secara otentik. Kemudian pihak berutang memberikan jaminan berupa tanah pertanian yang pengelolaan dan hasil panennya dikuasai oleh pihak berpiutang.

Jangka waktu perjanjian ini biasanya tidak ditentukan secara jelas, sehingga objek jaminan akan tetap dikuasai oleh pihak berpiutang selama pihak berutang belum mampu memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. hal ini sebenarnya membuat pihak berpiutang berada dalam posisi yang dirugikan, karena selama pihak berutang belum mampu memenuhi kewajibannya, benda jaminan dalam hal ini adalah tanah pertanian penguasaannya masih tetap berada di tangan pihak berpiutang dan pemanfaatan tanah serta hasil panen pun dikuasai sepenuhnya oleh pihak berpiutang. Semakin lama pihak berutang belum mampu melunasi utangnya, maka hasil panen yang diperoleh dari objek jaminan akan semakin banyak. Bahkan terkadang melebihi jumlah nilai utangnya. Namun karena perjanjiannya tidak dibuat secara tertulis maka perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pun tidak kuat.

Bentuk perjanjian utang piutang dengan perjanjian penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang yang dilakukan sebagian warga masyarakat Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri telah memberikan gambaran dan informasi bahwa pada kenyataannya di

dalam masyarakat pedesaan masih sering dilakukan perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian tanpa jangka waktu dengan bentuk tidak tertulis dan tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Hal tersebut dapat memungkinkan timbulnya suatu masalah. Inilah yang menjadi dasar dan alasan penulis untuk menganalisis tentang perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian secara tidak tertulis dan tanpa batasan waktu, dan Alasan apa saja yang mendasari masyarakat Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri melakukan hubungan hukum semacam itu mengingat hal tersebut rawan terjadi suatu masalah dikemudian hari.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini termasuk kategori penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri. Sumber Data primer diperoleh melalui wawancara terhadap para pihak terkait. Sedangkan sumber data sekunder menggunakan studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari buku-buku literatur, pengaturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, hasil penelitian terdahulu, dan bahan kepustakaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang diperoleh baik berupa data primer maupun data sekunder kemudian dianalisis kualitatif yaitu dengan metode analisis interaktif yaitu model analisa data yang dilakukan pada waktu pengumpulan data peneliti membuat reduksi dan sajian data. Reduksi dan sajian data harus disusun pada waktu peneliti sudah memperoleh data dari sejumlah unit yang diperlukan dalam penelitian ini. Data yang diperoleh dari Desa Kerjo Kidul, Kecamatan Ngadirojo, Kabupaten Wonogiri pada waktu pengumpulan data sudah berakhir, peneliti melakukan usaha menarik suatu kesimpulan dan verifikasi berdasarkan pada semua hal yang terdapat dalam reduksi maupun sajian datanya.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **1. Mekanisme Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Penguasaan Tanah Pertanian oleh Pihak Berpiutang di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri**

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia tidak lepas dari kehidupan sekelilingnya. Manusia harus dapat menyesuaikan diri dengan lingkungannya, menjalin hubungan dengan tetangganya dan harus berinteraksi dalam masyarakat secara

umum. Mereka saling membutuhkan, saling mengisi dan memberi terhadap segala macam kebutuhan yang mereka hadapi.

Seperti halnya di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri, masyarakat memilih untuk melakukan transaksi utang piutang dengan jaminan tanah pertanian, karena tanah pertanian merupakan harta yang paling berharga dan bernilai tinggi. Kebiasaan utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang ini dilakukan ketika seseorang membutuhkan dana dan tidak ada yang bisa meminjamkan saat itu juga tanpa adanya jaminan.

Penelitian penulis dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri menunjukkan bahwa dalam perjanjian ini ditemukan beberapa unsur yakni:

- a. Adanya kesepakatan para pihak untuk melakukan perjanjian utang piutang;
- b. Adanya transaksi penyerahan uang sebagai objek perjanjian dari pihak berpiutang kepada pihak berutang;
- c. Adanya penyerahan secara fisik objek jaminan berupa tanah pertanian;
- d. Didasarkan atas rasa kepercayaan dan tolong menolong;
- e. Perjanjian dilakukan secara tidak tertulis.

Isi perjanjiannya memuat hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang meliputi: Hak pihak berutang:

- a. Memperoleh pinjaman dana dari pihak berpiutang;
- b. Menerima pengembalian benda objek jaminan (tanah pertanian) setelah melunasi utangnya kepada pihak berpiutang.

Kewajiban pihak berutang :

- a. Menyerahkan pengelolaan tanah yang digunakan sebagai objek perjanjian utang piutang kepada pihak berpiutang;
- b. Mengembalikan uang yang dipinjamnya dari pihak berpiutang sejumlah sama dengan yang dipinjam;
- c. Memberikan izin kepada pihak berpiutang untuk mengelola tanah pertanian yang dijadikan jaminan utang piutang;
- d. Memberikan izin kepada pihak berpiutang untuk menikmati hasil pertanian dari tanah pertanian yang dijadikan objek jaminan utang piutang.

Hak pihak berpiutang:

- a. Menerima penyerahan secara fisik objek jaminan berupa tanah pertanian dari pihak berutang;
- b. Menikmati hasil panen selama penguasaan dan pengelolaan objek jaminan masih dalam kekuasaannya.

Kewajiban pihak berpiutang:

- a. Memberikan pinjaman uang kepada pihak berutang;
- b. bertanggung jawab atas pengelolaan benda jaminan berupa tanah pertanian dari pihak berutang;
- c. Merawat tanah pertanian dengan baik;
- d. Mengembalikan tanah pertanian yang dijadikan objek jaminan kepada pihak berutang apabila pihak berutang telah melunasi utangnya.

**a. Latar belakang dilakukannya perjanjian**

Alasan yang melatar belakangi pemilik tanah melakukan penjaminan tanah atas utangnya kepada tetangga terdekat yang memiliki kelebihan dana adalah karena faktor kebutuhan ekonomi yang mendesak, tidak membutuhkan syarat-syarat dan prosedur yang rumit. sehingga pihak pemberi jaminan/pemilik tanah dapat dengan mudah memperoleh dana yang dibutuhkan dalam waktu yang cepat.

Alasan lainnya adalah sebagai alternatif agar tidak menjual lepas tanah pertanian. karena dengan dilakukannya perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang ini, membuat pihak pemberi jaminan atau pihak berutang dapat memiliki tanahnya kembali apabila utangnya telah mampu dibayar lunas. kegiatan utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang di Desa Kerjo Kidul ini juga tidak dikenai bunga. Penjaminan tanah pertanian kepada tetangga terdekat juga minim risiko wanprestasi, dan walaupun kemungkinan wanprestasi itu terjadi, jalur penyelesaiannya juga diupayakan dengan cara kekeluargaan.

Jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang di lokasi penelitian penulis ini dilaksanakan dengan tidak menggunakan jenis jaminan khusus seperti yang di atur dalam sistem hukum Indonesia. Jenis jaminan khusus

seperti gadai, hipotek, fidusia, dan hak tanggungan ini memiliki pengaturan yang jelas, sehingga perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian dengan perjanjian tambahan berupa pengikatan jaminan dalam lembaga jaminan khusus seperti disebutkan diatas sangat kuat. Selain itu dengan menggunakan lembaga jaminan khusus pihak berpiutang memiliki kedudukan yang diutamakan / *preference* atas piutangnya terhadap pihak berpiutang lainnya yang mungkin dimiliki oleh pihak berutang.

Walaupun dalam hal pengikatan benda jaminan telah ada pengaturannya dalam sistem hukum Indonesia dan terhadap benda jaminan yang berkenaan dengan tanah lembaga penjaminnya adalah dengan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, namun pengikatan jaminan seperti yang penulis jumpai di lokasi penelitian jika dikaitkan dengan Asas kebebasan berkontrak yang memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal berkaitan dengan perjanjian, sebagaimana yang dikemukakan Ahmadi Miru, diantaranya:

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia ingin melakukan perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi klausul perjanjian;
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian;
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat buku III KUH Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpinginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa (Ahmadi Miru, 2014: 4). Sehingga perjanjian yang dibuat oleh masyarakat Desa Kerjo Kidul tentang perjanjian utang piutang dengan

jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang ini tetap sah, karena juga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya perjanjian sendiri diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian harus terpenuhi 4 syarat untuk dapat dikatakan sah yaitu:

- 1) Adanya kesepakatan;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 3) Adanya suatu hal tertentu;
- 4) Adanya causa yang halal.

Dari keempat syarat yang diatur dalam KUHPerdara tersebut kesemuanya telah terpenuhi, adanya kesepakatan mengenai dibuatnya perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh kedua belah pihak menunjukkan bahwa syarat sahnya perjanjian yang pertama telah terpenuhi. Kemudian yang kedua syarat kecakapan untuk membuat perjanjian, dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang yang terjadi di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri ini semuanya dilakukan oleh orang yang sudah berusia diatas 21 tahun. Yang ke tiga syarat adanya suatu hal tertentu dapat terlihat adanya penawaran dan kesanggupan di pihak lainnya dalam hal besarnya jumlah dana yang dijadikan objek perjanjian utang piutang dan luas tanah yang dijadikan objek jaminan atas perjanjian utang piutang tersebut. Yang terakhir syarat keempat adalah adanya sebab yang halal, terlihat bahwa dalam perjanjian ini sebab yang melatar belakangi dilakukannya perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan ketertiban umum dan kesusilaan.

#### **b. Subjek dalam Perjanjian**

Istilah lain dari subyek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Aturan mengenai subyek perjanjian antara lain terdapat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Adanya kesepakatan;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 3) Adanya suatu hal tertentu;
- 4) Adanya causa yang halal.

Diantara keempat syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara tersebut poin pertama dan kedua yaitu adanya kesepakatan dan kecakapan untuk membuat perjanjian merupakan syarat subjektif artinya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ini tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan, penipuan, ataupun penyalahgunaan keadaan, jika terdapat unsur-unsur seperti yang disebutkan maka perjanjian dinyatakan tidak berlaku. Kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian, cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Subyek hukum perjanjian utang piutang di Desa Kerjo Kidul merupakan petani-petani setempat yang semuanya berusia diatas 21 tahun, sehat akal pikirannya (tidak sakit jiwa), dan tidak berada dibawah pengampuan. Subyek hukum perjanjian tidak mendapat paksaan dari pihak manapun, tidak khilaf dan tidak ada unsur tipu muslihat saat melakukan perjanjian. maka dapat disimpulkan bahwa subyek hukum dalam perjanjian di Desa Kerjo Kidul ini merupakan orang yang telah cakap hukum dan undang-undang tidak melarang orang-orang yang demikian itu untuk membuat suatu perjanjian.

#### **c. Bentuk Perjanjian**

Hasil penelitian menunjukkan hasil bahwa semua warga Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri dalam melakukan perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh

pihak berpiutang dibuat dalam bentuk lisan. Meskipun jumlah uang yang dijadikan objek perjanjian utang piutang besar nilainya. Tidak ada bukti tertulis apapun atas transaksi yang dilakukan, bahkan tidak ada kuitansi sebagai bukti pembayaran. Hal ini memang karena rasa kepercayaan antar warga yang sudah tertanam secara mendalam.

Bentuk perjanjian secara lisan seperti yang dijumpai di lokasi penelitian penulis ini sebenarnya sah-sah saja menurut hukum, karena berdasar syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak ada yang menyebutkan bahwa perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ini artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan oleh para pihak pun juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, dan setiap pihak yang terlibat didalamnya berkewajiban menjalankan prestasi masing-masing sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. hal ini didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas *pacta sun servanday* mengandung maksudperjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pembuatnya sebagai Undang-undang.

#### d. Lamanya Waktu Perjanjian

Data yang penulis dapatkan mengenai jangka waktu perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang di lokasi penelitian penulis ini semuanya tidak menentukan jangka waktu perjanjiannya, atau dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat ini merupakan perjanjian tanpa jangka waktu, pihak berutang tidak dikenakan batasan waktu atas kewajiban melunasi utangnya terhadap pihak berpiutang dan dengan demikian penguasaan tanah pertanian tetap berada dibawah kekuasaan pihak berpiutang selama pihak berutang belum mampu melunasi kewajibannya tersebut. Hal ini juga merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak dan tidak ada salah satu pihak yang keberatan atas isi perjanjian yang menentukan bahwa perjanjian yang dibuat ini tidak menyangkut mengenai batas waktu perjanjiannya.

Hal ini juga dimungkinkan terjadi dalam sebuah perjanjian apabila

kedua belah pihak yang membuat perjanjian menentukan demikian. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dikemukakan Ahmadi Miru yang menyebutkan bahwa kebebasan berkontrak salah satunya adalah dalam hal bebas menentukan isi klausul perjanjian yang dibuat (Ahmadi Miru, 2014: 4).

#### e. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang yang terjadi di lokasi penelitian penulis ini berakhir karena tujuan perjanjian telah tercapai, pencapaian tujuan ini dapat dilihat ketika pembayaran utang telah dilakukan oleh pihak berutang kepada pihak berpiutang, dan terjadi penyerahan kembali benda jaminan kepada pihak berutang, dengan demikian maka kewajiban dari pihak berutang yaitu melakukan pembayaran atas utangnya kepada pihak berpiutang telah terpenuhi, begitu pula sebaliknya, pihak berpiutang yang berkewajiban mengembalikan benda jaminan setelah adanya pelunasan utang dari pihak berutang juga terpenuhi.

Pemenuhan prestasi oleh pihak yang berkewajiban terhadap pihak yang berhak atas prestasi tersebut merupakan tujuan sebuah perjanjian. Dengan adanya pembayaran utang oleh pihak berutang dan pengembalian benda jaminan oleh pihak berpiutang ini merupakan prestasi dalam sebuah perjanjian. Terpenuhinya prestasi oleh masing-masing pihak terhadap pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut maka dapat dikatakan bahwa tujuan perjanjian telah tercapai. Perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang dinyatakan berakhir pula.

Menurut Munir Fuady terdapat teori hukum tentang jaminan utang yang salah satunya adalah teori penebusan, teori penebusan (*redemption theory*) inimenyatakan bahwa pembayaran utang dianggap sebagai penebusan. Artinya uang pembayaran utang ditukar dengan benda yang menjadi objek jaminan utang, baik dalam waktu tertentu atau tanpa waktu tertentu untuk penebusannya (Munir Fuady, 2013: 6). Sehingga dengan

adanya pembayaran utang dari pihak berutang kepada pihak berpiutang, akan mengakibatkan suatu perbuatan hukum lain yang juga harus dilakukan oleh pihak berpiutang terhadap pihak berutang yakni berupa pengembalian objek jaminan yang berupa tanah pertanian kepada pihak berutang. Dengan demikian maka pembayaran utang yang dianggap sebagai penebusan juga dapat dikatakan sebagai sebab berakhirnya perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang.

## **2. Alasan Dilakukan Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Penguasaan Tanah Pertanian Oleh Pihak Berpiutang dalam Bentuk tidak Tertulis dan Tanpa Jangka Waktu**

Berdasarkan hasil penelitian penulis, yang mendorong masyarakat Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri memilih melakukan perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian dalam bentuk tidak tertulis dan tanpa jangka waktu adalah karena rasa kepercayaan pihak berpiutang terhadap pihak berutang mengenai pemenuhan janjinya berupa pelunasan utang. hal ini juga yang mendasari dibuatnya perjanjian tanpa jangka waktu, karena pihak berpiutang sudah merasa yakin dan mengenal pihak berutang. Menurut penulis sebenarnya hal utama yang mendasari perjanjian dilakukan secara tidak tertulis dan tanpa jangka waktu selain karena telah adanya kepercayaan seperti yang dikemukakan oleh para pihak saat di wawancarai juga karena adanya harapan pihak berpiutang untuk mengambil manfaat dari tanah yang dijadikan objek jaminan. Sehingga tanpa perlu adanya perjanjian tertulispun tidak akan ada masalah asalkan pihak berutang menyerahkan penguasaan tanah pertaniannya dan memberikan hak kepada pihak berpiutang untuk mengambil hasil panennya secara keseluruhan. Hal yang demikian itu berkesesuaian dengan teori-teori hukum jaminan utang seperti yang dikemukakan oleh Munir Fuady yang salah satunya menyebutkan adanya teori manfaat, teori manfaat ini menyatakan bahwa pihak kreditor pemegang jaminan utang sekedar mengharapkan manfaat dari benda objek jaminan utang, sehingga tidak begitu berkepentingan untuk memiliki benda

tersebut. Contoh manfaat benda tersebut yaitu : hasil kebun jika berupa sebidang kebun, hasil penyewaan jika berupa gedung atau tanah, pemakaian jika berupa perhiasan.

Selama utang belum dibayar lunas, maka selama itu pula jaminan tetap berlangsung, tanpa kewenangan siapapun yang dapat mengalihkan benda tersebut kepada orang lain, sedangkan titel kepemilikan tetap berada pada pihak debitor (Munir Fuady, 2013:6)

Data yang penulis peroleh selama penelitian menunjukkan bahwa uang yang menjadi objek perjanjian utang piutang jumlahnya beragam mulai dari Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) hingga Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Dengan jumlah objek perjanjian yang besar seperti data yang diperoleh tersebut, semestinya untuk menjamin kepastian hukumnya perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, agar dikemudian hari jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan semisal terjadi pengingkaran janji oleh salah satu pihak pembuktiannya dapat dilakukan lebih mudah dan kuat secara hukum.

Meski sebenarnya perjanjian bebas dibuat dalam bentuk apapun baik itu secara lisan maupun secara tertulis, tergantung kehendak para pihak yang membuatnya seperti dijelaskan adanya Asas kebebasan berkontrak yang memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal berkaitan dengan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak (Ahmadi Miru, 2014: 4).

Perjanjian yang dibuat tanpa menentukan jangka waktunya jika dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak seperti yang diungkapkan oleh Ahmadi Miru diatas juga merupakan kebebasan para pihak untuk menentukan isi klausulnya.

Meskipun perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang di Desa Kerjo Kidul yang dibuat dalam bentuk lisan ini sah secara hukum, dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat didalamnya, serta berlaku sebagai Undang-undang bagi para pembuat perjanjiannya. Namun perlu dipertimbangkan mengenai kepastian hukumnya. Makna "kepastian hukum" menurut Muhammad Syaifuddin meliputi beberapa aspek yang saling berkaitan. pertama, perlindungan terhadap subjek

hukum perjanjian (orang atau badan hukum) dari kesewenang-wenangan subjek hukum lainnya. Kedua, fakta bahwa subjek hukum perjanjian harus dapat menilai akibat hukum dari perbuatannya, baik akibat dari tindakan maupun kesalahan atau kelalaiannya. Kepastian hukum ini memberikan jaminan bagi dapat diduganya dan dipenuhinya perjanjian serta dapat dituntutnya pertanggungjawaban hukum atas pelaksanaan perjanjian. Masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian harus mendapat kepastian hukum, yakni dalam hal perjanjian terbentuk, maka dapat dituntut dan menyelesaikannya dalam rangka pelaksanaan dan akibat hukum dari perjanjian tersebut (Muhammad Syaifuddin, 2012:47-48).

Kepastian hukum seperti disebutkan diatas mengenai hal yang pertama yaitu perlindungan terhadap subyek hukum dari kesewenang-wenangan subyek hukum lainnya akan sangat sulit untuk diperoleh dalam perjanjian yang dibuat secara lisan karena tidak ada bukti tertulis mengenai perjanjian yang dibuat tersebut. Maka akan sangat rawan terjadinya pengingkaran janji oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya. Hal ini dapat memicu dilakukannya kesewenang-wenangan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya. Kemudian yang kedua, fakta bahwa subjek hukum perjanjian harus dapat menilai akibat hukum dari perbuatannya, baik akibat dari tindakan maupun kesalahan atau kelalaiannya. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk lisan ini akan sangat sulit dicari patokan atau tolok ukur mengenai kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak. Karena bisa saja pihak yang memiliki itikad buruk tidak mengakui salah satu atau sebagian dari isi perjanjian yang tidak ditulis

Meskipun banyak kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat dalam bentuk lisan dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis, baik dalam hal perlindungan hukumnya bagi kedua belah pihak dalam perjanjian maupun dalam hal kepastian hukum dan kekuatan pembuktiannya apabila dikemudian hari timbul suatu masalah hukum berkaitan dengan pengingkaran perjanjian/ *wanprestasi* oleh salah satu pihak, Namun masyarakat di lokasi penelitian penulis cenderung lebih memilih melakukan perjanjian dalam bentuk lisan ini karena menurut mereka perjanjian lisan ini mudah dan asal saling percaya serta bertanggungjawab atas rasa kepercayaan

yang telah diberikan oleh salah satu pihak kepada pihak lain begitupun sebaliknya, maka kemungkinan *wanprestasi* itu minim sekali.

#### D. Simpulan

Berdasarkan uraian penulis dalam bab sebelumnya yaitu bab Hasil Penelitian dan Pembahasan maka penulis memberikan simpulan sebagai Berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian utang piutang di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri ini dilatar belakangi oleh faktor kebutuhan ekonomi, proses pengikatan perjanjiannya tidak membutuhkan prosedur yang sulit selain itu juga merupakan alternatif yang dipilih oleh warga di lokasi penelitian penulis agar tidak menjual lepas tanah pertaniannya. Bentuk perjanjiannya dilakukan secara lisan dan tanpa janga waktu. Perjanjian yang demikian itu sah-sah saja dan tidak dilarang menurut ketentuan hukum yang berlaku, karena semua unsur yang ada dalam perjanjian telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
2. Alasan dilakukanya perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang secara lisan atau tidak tertulis dan tanpa jangka waktu di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri ini adalah karena adanya rasa kepercayaan antar para pihak mengenai pemenuhan prestasi oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Meski perjanjian diakukan secara lisan sulit dilakukan pembuktian dan lemah kekuatan hukumnya apabila terjadi *wanprestasi*.

#### E. Saran

1. Bagi pihak Berpiutang dan pihak Berutang seyogyanya untuk perjanjian utang piutang dengan jaminan penguasaan tanah pertanian oleh pihak berpiutang di Desa Kerjo Kidul Kecamatan Ngadirojo Kabupaten Wonogiri ini dibuat dengan pengikatan objek jaminan dengan lembaga jaminan khusus, sesuai dengan aturan hukum di Indonesia, bahwa untuk objek jaminan yang berkaitan dengan tanah, lembaga jaminannya adalah dengan pembebanan hak tanggungan. Yang pengaturanya secara tegas diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian pihak Berpiutang (pihak penerima jaminan) memiliki kedudukan yang diutamakan / preferenatas



pelunasan pembayaran piutangnya. Terhadap pihak berpiutang lain yang kemungkinan dimiliki oleh pihak berutang.

2. Kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian (pihak Berutang dan pihak Berpiutang) akan lebih baik apabila perjanjian dibuat secara tertulis dengan adanya saksi-

saksi serta dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Agar dikemudian hari jika terjadi suatu masalah penyelesaiannya akan lebih mudah dan ada ketentuan hukum yang jelas untuk melindungi hak-hak dari masing-masing pihak dalam perjanjian.

## Daftar Pustaka

### Buku:

Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.

Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Mandar Maju.

Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.

M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.

Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

### Jurnal:

Alves Simao dkk. 2014. "Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan". *Jurnal Privat Law* Vol.2 No.4. Surakarta: Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Nurhasan Ismail. 2012 "Arah Politik Hukum Pertanahan Dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat". *Jurnal Rechts Vinding* Vol.1 No.1 Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.