

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK
JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA
SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

(Skripsi)

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Disusun Oleh :

Nama : Fitrianti Sukmawati Ganjar
NPM : 181000095
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dibawah Bimbingan

Sisca Ferawati Burhanuddin, S.H., M.Kn.

NIPY: 151.103.65



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG

2022

LEMBAR PENGESAHAN

PENULISAN HUKUM

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK
JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA
SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

Disusun Oleh:

Nama : Fitrianti Sukmawati Ganjar

NPM : 181000095

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah dipertahankan dalam

Sidang Kesarjanaan Pada Tanggal 15 Juni 2022

Pembimbing

Sisca Ferawati Burhanuddin, S.H.,M.Kn.
NIPY. 151.103.65.

Penguji Komprehensif

Penguji Materi

Dr. Dedy Hernawan, S.H., M.Hum
NIPY. 151.100.46

Dr. Saim Aksinudin, S.H., M.H.
NIPY. 151.108.08

LEMBAR PENGESAHAN DEKAN

SKRIPSI INI TELAH DITERIMA SEBAGAI SALAH SATU PERSYARATAN
UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM TANGGAL 15 JUNI
2022

**DEKAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PASUNDAN**

**Dr. Anthon F. Susanto, S.H., M.Hum
NIPY. 151.102.07**

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitrianti Sukmawati Ganjar

NPM : 181000095

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi / Memorandum Hukum / Studi Kasus yang saya buat adalah;

- a. Murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing.
- b. Di dalamnya tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka.
- c. Naskah ini telah melalui pemeriksaan similariti/turnitin dengan hasil similariti tidak lebih dari 50%.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Bandung, 15 Juni 2022

Pembuat pernyataan,

(Fitrianti Sukmawati Ganjar)

ABSTRAK

Perjanjian hutang piutang secara lisan telah menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak karena beralihnya objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang. Permasalahan yang dikemukakan dalam skripsi ini berupa bagaimana pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara, dan bagaimana upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik.

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum. Metode pendekatan penelitian ini yuridis normative yaitu pendekatan yang merujuk kepada aturan-aturan hukum. Tahap penelitian meliputi penelitian kepustakaan dengan tiga bahan hukum penelitian seperti primer, sekunder dan tersier yang relevan dengan penelitian ini, penelitian lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung dengan Pihak Berhutang. Teknik pengumpulan data dengan studi dokumen dan wawancara. Analisis data penelitian ini menggunakan yuridis kualitatif.

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang yaitu terdapat Akta Jual Beli (AJB) yang telah ditandatangani oleh pihak berhutang dengan pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang yang menyebabkan objek jaminan milik pihak berhutang telah beralih kepemilikan. Perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang yaitu pengalihan objek jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang tanpa persetujuan pihak berhutang Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan ke Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang. Upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik yaitu dapat menempuh 2 jalur yakni jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Adanya kedua jalur tersebut dalam kasus pengalihan jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang, kedua belah pihak telah menempuh jalur non-litigasi berupa musyawarah dan mediasi.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Objek Jaminan, Pengalihan

ABSTRACT

The verbal loan agreement caused a loss to one of the parties. It was due to the transfer of the collateral object belonging to the debtor without the debtor's knowledge. The legal issues are as follows: 1. How is the transfer of the collateral object belonging to the debtor without the owner's knowledge related to Book III of the Civil Code; 2. How is the legal protection for the debtor of the object of collateral transferred by the creditor without the owner's knowledge related to Book III of the Civil Code; 3. How is the settlement of the object of collateral transferred by the creditor without the owner's knowledge?

The researcher used analytical descriptive research specifications to describe legal theories' applicable laws and regulations. The approach method used was a normative juridical approach or an approach that refers to legal rules. She conducted library research with primary, secondary, and tertiary legal materials. In addition, she conducted field research or direct interviews with the debtor. Data collection techniques used were document studies and interviews. Then, she used qualitative juridical methods to analyse the obtained data.

Based on the research outcome, she concluded that in the transfer of the object of guarantee belonging to the debtor, there was a Sale and Purchase Deed signed by the debtor without the knowledge of the debtor, and it caused the object of the guarantee belonging to the debtor. The legal protection for the indebted party for the collateral object transferred by the creditor was the sale. The District Court can cancel Purchase Deed based on a lawsuit against the law committed by the debtor. The efforts to settle the object of collateral transferred by the creditor without the owner's knowledge are litigation and non-litigation. In this case, both parties took a non-litigation route through deliberation and mediation.

Keywords: Legal Protection, Object of Guarantee, Transfer

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan pada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan nikmat-Nya serta kemudahan dan kelancaran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pihak Berhutang Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”**.

Penyusunan skripsi ini sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Dalam penyusunan skripsi ini tidak sedikit hambatan, tantangan dan kesulitan yang dihadapi oleh penulis, tetapi penulis bersyukur telah menyelesaikan skripsi ini.

Dalam proses penyusunan skripsi ini tentu karena adanya pihak-pihak yang telah memberikan banyak bantuan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin memberikan ucapan terima kasih pada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung penyusunan skripsi ini. Dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih pada :

1. Dr. Anthon F. Susanto, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
2. Dr. Hj. Rd. Dewi Asri Yustia, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
3. Firdaus Arifin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

4. Moch. Erick Ernawan R, S.H selaku Ketua Bidang III Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
5. Gandhi Parmachista, S.H., M.H selaku Dosen Wali penulis di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
6. Sisca Ferawati Burhanuddin, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah senantiasa memberikan arahan dan bimbingannya selama penyusunan skripsi dengan penuh kesabaran dan ketelitian.
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang telah mendidik serta memberikan ilmu selama perkuliahan dan seluruh staff yang telah senantiasa membantu juga melayani dengan baik.
8. Alm. Ayahanda tercinta, H. Deden Ganjar, S.E yang sudah terlebih dahulu dipanggil oleh Allah SWT meskipun jauh disana tetapi telah memberikan banyak warisan petuah sederhana kepada penulis.
9. Ibu tercinta, Hj. Emi Sugiharti yang telah sabar dan mendidik penulis hingga sampai ditahap ini juga selalu mendoakan maupun mendukung serta memotivasi penulis selama penulisan skripsi ini.
10. Kakak Pertama Namirah Nurgia Sari sekaligus Saudara Kembar penulis Fhitriani Sukmawati Ganjar yang selalu mendoakan maupun mendukung serta memotivasi penulis selama penulisan skripsi ini.
11. Sahabat terbaik penulis sejak tahun 2013 hingga saat ini Syafina Salsabila yang selalu mendukung dan memberikan dorongan kepada penulis agar terselesainya penulisan skripsi ini.

12. Sahabat tercinta penulis Riyan Abdul Aziz, Irfan Alfieansyah, Angga Trian Prasetia, Lisa Tya Rahma, Grup Kacang Kenari, Ganditha Sri Immanisa Zen, Ghina Putri Agustina, dan Elvira yang selalu menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
13. Teman seperjuangan sekaligus teman terdekat penulis Suci Febrianti dan Kintan Fannisa Nur Pribadi yang senantiasa membantu dan mendukung penulis dalam kelancaran menyelesaikan skripsi ini, sekaligus menjadi inspirasi bagi penulis.
14. Kakak tingkat tercinta Muthia Dwi Lestari, S.H yang tidak pelit akan ilmu dan pengalamannya yang telah membantu, memberikan arahan, mendukung, dan turut mengoreksi penulis selama penyusunan skripsi ini.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungan. Semoga segala kebaikan dan bantuan menjadi berkah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Semoga atas segala bantuan dan dukungan dari seluruh pihak mendapatkan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa. Peneliti berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menjadi referensi untuk perkembangan yang lebih baik.

Bandung, 15 Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PENGESAHAN DEKAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian.....	27
1. Spesifikasi Penelitian.....	28
2. Metode Pendekatan	28
3. Tahap Penelitian	28
4. Teknik Pengumpulan Data	30
5. Alat Pengumpul Data	30
6. Analisis Data	31
7. Lokasi Penelitian	31
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN HUTANG	

PIUTANG, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, JAMINAN, PERALIHAN HAK.....	33
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	33
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	33
2. Bentuk Perlindungan Hukum	35
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pada Umumnya.....	36
1. Pengertian Perjanjian.....	36
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	38
3. Unsur-unsur Perjanjian.....	41
4. Asas-asas Perjanjian	42
5. Bentuk-bentuk Perjanjian	45
6. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah	47
7. Berakhirnya Perjanjian	48
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Hutang Piutang.....	49
1. Pengertian Perjanjian Hutang Piutang.....	49
2. Pihak-pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang.....	50
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak	51
4. Bentuk-bentuk Perjanjian Hutang Piutang	53
D. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum	54
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	54
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	58
3. Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum.....	60
E. Tinjauan Umum tentang Jaminan	65
1. Pengertian Jaminan.....	65
2. Fungsi Jaminan.....	66

3. Ruang Lingkup Jaminan.....	67
F. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak	71
1. Pengertian Peralihan Hak	71
2. Peralihan Hak Milik	73
BAB III PELAKSANAAN OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK....	76
A. Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang Antara Pihak Berhutang dengan Pihak Berpiutang dengan Jaminan	76
B. Pelaksanaan Objek Jaminan yang Dialihkan oleh Pihak Berpiutang tanpa Sepengetahuan Pemilik.....	78
BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA	84
A. Pengalihan Atas Objek Jaminan Milik Pihak Berhutang Kepada Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	84
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Berhutang Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	102
C. Upaya Penyelesaian Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik	115
BAB V PENUTUP	123
A. Kesimpulan.....	123
B. Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Era pertumbuhan ekonomi semakin pesat dewasa ini, membuat kegiatan hutang piutang meningkat dalam praktek aktivitas masyarakat sehari-hari. Untuk memenuhi segala kebutuhan yang diinginkan, manusia akan meminta bantuan kepada manusia lain agar dapat bertahan hidup salah satunya dengan melakukan perjanjian hutang piutang, karena pada dasarnya seseorang saling memerlukan bantuan kepada orang lain itulah mengapa manusia disebut sebagai makhluk sosial atau dikenal dengan istilah *zoon politicon*.

Suatu perjanjian timbul karena adanya perbedaan atau kepentingan yang tidak seimbang antara kedua belah pihak yang pada akhirnya kedua pihak tersebut mengadakan suatu perundingan demi terwujudnya suatu tujuan yakni kesepakatan. Oleh karena itu, para pihak memutuskan untuk melaksanakan suatu perjanjian sesuai dengan apa yang dibutuhkan salah satunya adalah mengadakan perjanjian hutang piutang yang nantinya akan melahirkan suatu perikatan. Menurut Prof. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal (Subekti, 2005, hlm. 1).

Pada dasarnya dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak tidak hanya melahirkan suatu hubungan yang biasa, namun melahirkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum yang dimaksud yaitu apabila pihak satu dengan pihak lain telah mengikatkan diri dalam perjanjian maka atas peristiwa

tersebut akan melahirkan suatu perikatan. Manusia dalam mengadakan hubungan hukum antara satu sama lain akan melahirkan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia secara timbal balik yang mana hal tersebut harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Pihak kesatu memiliki hak untuk menuntut kewajiban dari pihak kedua, dan sebaliknya pihak kedua wajib untuk memenuhi prestasinya kepada pihak kesatu. (Ishaq, 2016, hlm. 195).

Definisi perikatan menurut R. Setiawan adalah adanya hubungan hukum yang meliputi harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu (kreditur) memiliki hak dan pihak lain (debitur) memiliki kewajiban atas suatu prestasi (R Setiawan, 1999, hlm. 2). Dari definisi diatas dapat dipahami secara seksama bahwa suatu perikatan merupakan hubungan hukum yang lahir dari adanya kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian sehingga hal tersebut menimbulkan akibat hukum.

Di kehidupan masyarakat kegiatan hutang piutang atau lazimnya disebut sebagai perjanjian hutang piutang sering dilakukan oleh masyarakat dari berbagai kalangan dengan tujuan agar masyarakat bisa memenuhi kebutuhan hidupnya dikarenakan kebutuhan setiap masyarakat semakin berkembang. Hutang piutang merupakan perjanjian yang bersifat mengikat antara pihak berhutang dan pihak berpiutang dan pada umumnya objek yang diperjanjikan adalah uang yang mana dapat dituangkan secara tertulis maupun lisan. Kegiatan Hutang piutang sendiri dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta.

Hutang merupakan suatu kewajiban yang pada dasarnya dapat dinyatakan berupa nominal uang yang dilakukan secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari. Apabila pihak berhutang tidak dapat menyelesaikan atau melunasi hutang apa yang sudah disepakati di awal perjanjian maka pihak berpiutang memiliki hak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan pihak berhutang. Dalam kegiatan hutang piutang ini ada pula yang patut diperhatikan yaitu mengenai jaminan utang oleh pihak berhutang sebagai penerima pinjaman kepada pihak berpiutang sebagai pemberi pinjaman.

Dalam lingkup hukum jaminan, jaminan memiliki sifat materiil (kebendaan) dan imateriil (perseorangan). Jaminan yang bersifat kebendaan meliputi barang bergerak dan tidak bergerak seperti kendaraan dan tanah. Perjanjian utang piutang secara (lisan) banyak digunakan oleh para pihak karena untuk membantu satu sama lain yang membutuhkan uang dan mayoritas masyarakatnya tidak ingin membuat perjanjian secara resmi seperti halnya pada Bank. Definisi perjanjian lisan yaitu sebuah kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bersifat mengikat tanpa adanya suatu bukti yang tertulis.

Eksistensi pelaksanaan sebuah perjanjian hutang piutang tak lepas dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang syarat sah nya suatu perjanjian. Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian telah sah apabila terpenuhinya unsur-unsur yakni kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, memuat suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal.

Dalam pasal tersebut terdapat syarat-syarat yang dinamakan syarat subjektif dan syarat objektif. Untuk dua syarat pertama merupakan syarat subjektif jika syarat kesatu dan kedua tidak dipenuhi oleh kedua belah pihak maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan dua syarat kedua merupakan syarat objektif yang mana jika syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian yang dibuat untuk mengikat kedua belah pihak dapat dituangkan dalam bentuk tertulis atau secara lisan. Dalam bentuk perjanjian tersebut kedua belah pihak diberikan keleluasaan untuk menentukan perjanjian apa yang akan dilaksanakan. Hal ini sepadan dengan asas perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan Pasal tersebut memberi pemahaman bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pada hakikatnya arti pasal tersebut tidak sekadar memberikan pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat akan mengikat kedua belah pihak namun dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja dengan ketentuan tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Suatu perjanjian baik berbentuk tertulis atau hanya secara lisan para pihak wajib melaksanakan perjanjian tersebut dengan cara itikad baik. Perjanjian dapat melahirkan suatu hak dan kewajiban karena bertolak ukur pada Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga menimbulkan perjanjian

yang bersifat mengikat secara hukum atau undang-undang bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

Para pihak harus memastikan bahwa perjanjian yang telah disepakati bersama-sama tidak akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yakni dengan cara mengurangi risiko-risiko yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Apabila perjanjian tersebut telah merugikan salah satu pihak maka pihak tersebut dapat menuntut ganti rugi. Dalam KUHPerdara terdapat beberapa ketentuan Pasal yang mengatur mengenai ganti rugi yaitu Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Pasal tersebut mengatur ganti rugi akibat cedera janji/ wanprestasi. Tak hanya itu ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum atau dikenal dengan *Onrechtmatigedaad* diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pada hakikatnya kerugian yang timbul dari adanya perbuatan melawan hukum maka oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk menggantinya (Fuady, 2002, hlm. 134).

Pada kenyataan didalam masyarakat masih banyak ditemukan masalah utang piutang secara lisan yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak misalnya atas beralihnya objek jaminan pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang. Contohnya seperti permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Permasalahan ini berawal

dari tahun 2012 telah terjadi perjanjian hutang piutang secara lisan antara pihak berhutang dengan pihak berpiutang. Pihak berhutang meminjam uang kepada Pihak berpiutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pihak berhutang tak hanya semerta-merta meminjam uang kepada pihak berpiutang, namun Pihak berhutang meminjam uang dengan memberikan objek jaminan berupa sertifikat rumah.

Tiga tahun kemudian tepatnya pada tanggal 24 Desember 2015 Pihak berhutang datang menemui Pihak berpiutang dengan maksud membayar hutangnya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai cicilan awal pembayaran peminjaman uang kepada Pihak berpiutang. Kemudian, tak disangka sertifikat milik Pihak berhutang telah beralih kepemilikan kepada putri kandung dari Pihak berpiutang pada tahun 2013. Hal tersebut membuat Pihak berhutang merasa bingung karena secara tiba-tiba sertifikat rumah milik Pihak berhutang sudah dibalik nama tanpa sepengetahuan Pihak berhutang.

Kasus diatas terdapat suatu peristiwa pengalihan objek jaminan milik pihak berhutang yang dimana pengalihan tersebut tidak sah karena ada syarat yang harus terpenuhi yang menjadi dasar pijakan bahwa perjanjian yang dibuat adalah sah yakni syarat kesepakatan para pihak. Dalam kasus tersebut tidak ada kata sepakat oleh Pihak berhutang untuk mengalihkan objek jaminan miliknya kepada Pihak berpiutang. Dengan demikian, kasus tersebut pihak berpiutang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengalihkan objek jaminan milik pihak berhutang tanpa memberitahukan pihak berhutang.

Berdasarkan kronologis di atas, bahwa terdapat suatu permasalahan yang dialami oleh pihak berhutang terhadap objek jaminan yang telah berpindah kepemilikan kepada pihak berpiutang, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang akan diwujudkan dalam penulisan hukum yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas maka peneliti merumuskan rumusan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdato?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdato?
3. Bagaimana upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, tentunya tujuan penelitian yang hendak peneliti lakukan yaitu :

1. Untuk mengetahui, mengkaji, menganalisis pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, menganalisis perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, kemudian penelitian ini dapat memberikan kegunaan serta manfaat bagi para pihak yang bersangkutan :

1. **Kegunaan Secara Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumber manfaat secara teoritis yang bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara

2. **Kegunaan Secara Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan manfaat secara praktis antara lain :

- a. **Bagi Pihak berhutang**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada pihak berhutang bahwa pihak berhutang sebagai pihak yang

dirugikan memiliki hak untuk mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum atas peristiwa pengalihan objek jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang sebagai pemilik objek jaminan.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan masukan kepada masyarakat agar lebih berhati-hati dalam melaksanakan perjanjian utang piutang secara lisan karena itu akan memberikan dampak yang cukup signifikan dikemudian hari lebih-lagi sampai objek jaminan yang dimiliki dialihkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila adalah suatu ideologi negara yang dijadikan bangsa Indonesia sebagai pedoman hidup, untuk mengatur perilaku dan kehidupan masyarakat Indonesia agar menjadi lebih terarah dan tidak menyimpang. Pancasila dikatakan sebagai sumber segala sumber hukum yang memuat nilai-nilai luhur salah satunya yaitu nilai keadilan yang disebutkan dalam sila ke-5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia yang memberikan pemahaman bahwa masyarakat Indonesia memiliki hak dan kewajiban yang sama di mata hukum untuk menciptakan keadilan sosial dalam masyarakat.

Dalam alinea ke-4 pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV pun menyebutkan bahwa :

“kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang tertentu dalam, suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Pembukaan UUD 1945 alinea keempat sebagai fondasi bahwa negara memiliki tugas yang sangat besar yaitu melindungi bangsa Indonesia. Seperti kita ketahui, bahwa Indonesia adalah negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi “Indonesia adalah Negara berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtstaat*)”. Maksud daripada bunyi pasal tersebut adalah bahwa segala perbuatan atau kegiatan yang dilakukan tidak didasarkan pada kekuasaan belaka, melainkan berdasarkan pada hukum yang berlaku.

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa: “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa: “ bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Demi menjunjung tinggi hukum, perlu adanya pemahaman tentang hukum oleh setiap bangsa Indonesia bahwa hukum memiliki fungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat yang memiliki fungsi untuk menciptakan suatu ketertiban dalam kehidupan masyarakat. Mengingat pada dasarnya fungsi dan sifat hukum adalah konservatif (Mochtar Kusumaatmadja, 2013, hlm. 13).

Merujuk pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan, pada dasarnya buku tersebut memiliki sifat terbuka artinya hukum perikatan memberikan kebebasan kepada pihak yang bersangkutan, untuk menjalani hubungan hukum terhadap siapapun yang akan dituliskan dalam sebuah perjanjian, namun dengan ketentuan perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan aturan yang ada (undang-undang), ketertiban umum dan kesusilaan (Salim, 2008, hlm. 1).

Perjanjian dapat dijumpai dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang artinya adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya, Perjanjian (*verbinten*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi (Harahap, 1982, hlm. 25).

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang lahir untuk menjembatani kebutuhan-kebutuhan tertentu dari masyarakat. Secara umum,

suatu perjanjian dapat dibuat dengan bebas, dalam artian para pihak secara leluasa dapat melaksanakan perjanjian dengan siapapun, dan bebas menentukan bentuk perjanjian apa yang diinginkan. Perjanjian yang dibuat dapat berbentuk secara tertulis maupun tidak tertulis. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya yang bersifat mengikat. Menurut R. Subekti, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti, 2005, hlm. 1).

Menurut Pasal 1233 KUHPerdota yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan lahir baik karena perjanjian maupun karena undang-undang”. Perikatan yang timbul dari sebuah perjanjian dapat dilaksanakan dengan adanya kata “sepakat” dari para pihak yang bersangkutan. Pada hakekatnya, perjanjian yang dibuat dapat dituangkan secara tertulis maupun secara tidak tertulis (lisan). Menurut Salim HS, perjanjian tertulis terbagi menjadi 3 macam yakni perjanjian dibawah tangan, perjanjian dengan saksi notaris, dan perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notariil. Berkaitan dengan akta notariil atau disebut juga dengan akta autentik dapat dijumpai dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Akta dapat dikatakan autentik apabila syarat atau unsur yang tertera didalam Pasal 1868 KUHPerdota dipenuhi karena akta autentik bersifat kumulatif

artinya walaupun akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak, akan tetapi persyaratan yang tertuang didalam Pasal 1868 KUHPerdara tidak terpenuhi maka akta tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai akta autentik melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan atau akta dibawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdara). Formalitas pembuatan akta autentik wajib dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh ketentuan undang-undang yang berlaku, artinya tata cara dan prosedur pembuatan akta tersebut harus dilakukan secara hati-hati dan tepat tanpa boleh disimpangi sedikitpun.

Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak pada bentuk goresan pena. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yg dibuat oleh para pihak pada wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak) (Aan Handriani, 2021, hlm. 2–3). Masyarakat di Indonesia pada hakikatnya masih ada yang melakukan perjanjian secara lisan, sekalipun perjanjian lisan tidak dilarang oleh KUHPerdara namun, perjanjian lisan memiliki risiko yang cukup tinggi ketika dalam proses pembuktian dipersidangan bahkan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sempurna dibandingkan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis.

Seperti yang kita ketahui, bahwa kegiatan hutang piutang sudah tidak asing lagi dalam praktek kehidupan masyarakat bahkan hampir semua orang melakukan kegiatan tersebut karena hal tersebut sebagai sesuatu yang dapat mendukung dan meningkatkan kegiatan perekonomian serta taraf hidup pada masyarakat. Atas kegiatan hutang piutang atau pinjam meminjam dapat dijumpai didalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Pinjam meminjam ialah 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”.

Hutang piutang adalah sebuah perjanjian antara pihak berhutang dan pihak berpiutang yang pada umumnya objek yang disepakatinya yaitu berupa uang. Pihak berpiutang memiliki kedudukan sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedangkan pihak berhutang memiliki kedudukan untuk menerima pinjaman. Hutang yang dipinjamkan oleh pihak berhutang wajib dikembalikan sesuai dengan tenggang waktu yang sudah diperjanjikan (Supramono, 2013, hlm. 9).

Pada intinya, perjanjian utang piutang adalah perjanjian antara pihak berhutang dan pihak berpiutang yang memiliki hak dan kewajiban. Pihak berpiutang berkewajiban untuk memberikan pinjaman kepada pihak berhutang, sedangkan pihak berhutang berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktu sudah diperjanjikan dengan cara mengangsur setiap bulan. Namun perjanjian hutang piutang tidak semata-merta dilaksanakan begitu saja. Dalam pelaksanaannya ketika membuat suatu perjanjian tetap berpegang teguh pada Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila unsur-unsur dari keempat syarat tersebut telah terpenuhi. Sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut (Ahmadi Miru, 2012, hlm. 68):

1. Kesepakatan

Dalam pasal ini arti kata sepakat yang dimaksud adalah adanya persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang dengan pihak lain, yaitu bertemunya antara permintaan dan penerimaan.

2. Kecakapan

Kecakapan menurut ketentuan KUHPdata yaitu kemampuan bagi mereka dalam melakukan perbuatan hukum (perjanjian) apabila mereka telah mencapai umur 21 tahun atau telah menikah, atau juga usianya yang belum mencapai 21 tahun.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Dalam syarat ketiga ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas seperti ada macam atau jenis benda yang diperjanjikan. Jadi suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya suatu objek yang jelas.

4. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal. Halal atas ini bukan bermaksud untuk menentang dengan kata haram yang diatur dalam hukum Islam, namun halal yang dimaksud adalah muatan dari perjanjian yang sudah dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Adapun syarat yang dimaksud dalam pasal diatas yaitu syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan dan kecakapan yang mana jika kedua belah pihak tidak memenuhi dua syarat pertama maka perjanjian

tersebut berakibat hukum yakni dapat dibatalkan, maksudnya salah satu pihak berhak memintakan pembatalan perjanjian yang telah dibuat. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama belum ada pembatalan oleh hakim atas permohonan salah satu pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.

Syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal yang mana jika kedua belah pihak tidak memenuhi dua syarat kedua maka perjanjian tersebut berakibat hukum yakni batal demi hukum artinya dari semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan, sebab perjanjian yang dibuat sudah bertentangan dengan aturan yang ada (undang-undang), ketertiban umum maupun kesusilaan.

Secara umum, perjanjian merupakan peristiwa timbal balik, maksudnya, salah satu pihak dapat mendapatkan hak-haknya dari perjanjian tersebut dan pihak lain memiliki kewajiban atas prestasi yang harus dipenuhi, begitu pula sebaliknya (Subekti, 2005, hlm. 29). Dalam hukum perjanjian Indonesia terdapat asas-asas perjanjian yang dijadikan dasar pijakan/pokok dalam suatu perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian terdiri dari :

1. Asas konsensualisme (*consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya persesuaian kehendak (*consensus*) antara pihak satu dengan pihak lain. Pada pokoknya perjanjian dapat dibuat secara bebas tanpa terikat bentuk, namun cukup melalui *consensus* belaka. Asas konsensualisme ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara tentang syarat sah nya suatu perjanjian. Arti kesepakatan adalah adanya persesuaian kehendak dan

pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak (Herlien Budiono, 2010, hlm. 29).

2. Asas kebebasan berkontrak

Para pihak secara leluasa menurut kehendaknya masing-masing dapat membuat perjanjian dan saling mengingatkan diri dengan siapa pun yang ia kehendaki, bahkan para pihak pun diberi kebebasan dalam menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan (Herlien Budiono, 2010, hlm. 31). Asas ini dapat dijumpai didalam ketentuan Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berkaitan dengan akibat perjanjian artinya adanya pihak ketiga yang harus menghormati klausul-klausul perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka dilarang melakukan intervensi terhadap klausul-klausul kontrak yang telah dibuat oleh para pihak (M. Muhtarom, 2014, hlm. 52). Asas tersebut dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang mana isi pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak tidak dapat menarik balik persetujuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

4. Asas itikad baik (*good faith*)

Dalam KUHPerdara mengatur mengenai asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Maksudnya asas ini harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Intisari dalam pembuatan perjanjian harus didasarkan pada kepercayaan yang kuat serta niat baik dari kedua belah pihak.

5. Asas kepercayaan

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, kedua belah pihak harus menumbuhkan rasa kepercayaan antara satu sama lain dengan memegang janjinya, yang mana salah satu pihak akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Kedua belah pihak saling mengikat diri untuk perjanjian itu yang memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang (Badrulzaman, 1993, hlm. 187).

6. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian adalah asas yang pada hakikatnya hanya mengikat para pihak secara personal saja dalam arti perjanjian tersebut dibuat hanya untuk kepentingan pribadi saja tanpa intervensi dari pihak lain. Asas kepribadian sendiri dapat dijumpai dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.

7. Asas Kepatutan

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian.

Pada umumnya, perjanjian dapat menimbulkan suatu akibat yang mana akibat dari suatu perjanjian dapat dijumpai didalam Pasal 1338 KUHPerdara yakni:

1. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Setiap perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain adanya kata sepakat dari para pihak atau karena dalih-dalih yang diatur oleh undang-undang dan menyatakan cukup akan hal itu.
3. Semua perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Mengenai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian sebagaimana yang telah dinyatakan sebelumnya, bahwa para pihak bebas untuk menentukan muatan serta bentuk perjanjian yang diinginkan asalkan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara memiliki ruang lingkupnya sebagai berikut:

- a. Bebas untuk membentuk dan tidak membentuk perjanjian.
- b. Bebas untuk menentukan objek perjanjian.
- c. Bebas untuk menerima yang diatur dalam ketentuan Undang-undang.
- d. Bebas untuk menentukan pihak dalam membuat perjanjian.
- e. Bebas untuk menetapkan bentuk suatu perjanjian.
- f. Bebas untuk menetapkan causa dari perjanjian.

Kebebasan berkontrak yang dimaksud bukan berarti dapat berikan keleluasaan dalam membuat sebuah perjanjian, melainkan ada syarat tertentu

yang harus dipenuhi yaitu sah nya suatu perjanjian (Syahrani, 2006, hlm. 205). Tak hanya syarat sah nya suatu perjanjian saja yang diharuskan diperhatikan, namun patut juga memperhatikan larangan-larangan terhadap perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Dalam Pasal 1338 (2) KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”. Dikatakan pula Pasal 1338 (3) KUHPerdara menyatakan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Rumusan kedua pasal tersebut memberikan makna bahwa segala sesuatu yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak wajib menghormati penuh isi perjanjian tersebut.

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa “perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”. Pasal ini memuat makna para pihak tidak hanya terlibat terhadap apa yang ditegaskan dalam isi perjanjian tersebut, melainkan terikat oleh kesopanan, kebiasaan, dan aturan yang berlaku (undang-undang).

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara yang dikenal sebagai pasal yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum yang memuat arti yaitu “Tiap

perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Untuk menentukan bahwa perbuatan yang dilakukan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum maka terdapat empat syarat yang harus dipenuhi diantaranya yaitu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (Fuady, 2017, hlm. 3–4).

Perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan adalah berawal dari sifat melawan hukum perdata yang diakibatkan dengan adanya cacat kehendak yang mengakibatkan munculnya akibat hukum kerugian pada pihak yang membuat suatu perikatan dengan tujuan yang berbeda. Perbuatan melawan hukum menurut R. Wirjono Prodjodikoro adalah suatu tingkah laku yang menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan di masyarakat (Prodjodikoro, 1994, hlm. 13). Beliau pun mengatakan istilah “*Onrechtmatigedaad*” dapat diartikan secara luas karena menurut beliau perbuatan ini mencakup suatu hubungan yang bertentangan dengan kesopanan atau yang dianggap layak dalam kehidupan masyarakat.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud di atas dimaknai sebagai segala perbuatan-perbuatan yang menuntut pertanggungjawaban atas perbuatannya sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1366. Pasal 1366 KUHPerdata menegaskan bahwa “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang

disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Perbuatan melawan hukum dapat dilihat dari perbuatan seseorang yang diperkirakan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, hak orang lain, kesusilaan dan ketertiban umum.

Seperti yang sudah disebutkan diatas mengenai perjanjian hutang piutang tak hanya semata-merta meminjam sejumlah uang tanpa adanya agunan atau jaminan. Pasal 1131 KUHPerdara mengatur jaminan secara umum yaitu segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan muncul dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Lalu, dalam hukum positif Indonesia jaminan terbagi menjadi 2 bentuk yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus ini terbagi lagi menjadi 2 macam yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.

Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, yang dapat dipertahankan kepada siapa pun, selalu mengikuti bendanya serta dapat dialihkan (Mumek, 2017, hlm. 71). Jaminan kebendaan muncul dari suatu perjanjian dengan maksud guna menjamin kepastian hukum bagi pihak berpiutang atas pelunasan utang sebagai bentuk pemenuhan prestasi oleh pihak berhutang sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh pihak berhutang, jaminan secara materiil maupun immaterial memiliki kegunaan sebagai pelunasan utang apabila pihak berhutang mengalami wanprestasi.

Pada dasarnya pelaksanaan perjanjian hutang piutang, pihak yang berpiutang menginginkan jaminan kebendaan kepada pihak berhutang berupa benda tak bergerak seperti tanah mengingat tanah memiliki nilai ekonomi yang akan terus mengalami peningkatan, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan hak *previlege* bagi kreditur (Peranging, 1991, hlm. 9).

Berkaitan dengan tanah yang menjadi objek jaminan, hal tersebut harus dibuat dalam sebuah perjanjian yang dilakukan dihadapan PPAT yaitu berupa akta autentik dengan syarat memenuhi prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku kemudian objek jaminan yang sudah dituliskan dalam suatu akta wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN), hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Didalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menegaskan bahwa “untuk memperoleh kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan tanah dan benda-benda di atasnya wajib dituangkan dalam sebuah akta autentik. Peralihan tanah dari pemilik kepada penerima harus disertai dengan penyerahan secara yuridis

(*juridische levering*) dan wajib mengikuti formalitas undang-undang seperti pemenuhan syarat seperti syarat administrasi, dilakukan dengan prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang telah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Muhammad, 1994, hlm. 55–56).

Adanya pelayanan pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut maka pemerintah menginginkan pengelolaan pertanahan tersebut adalah catur tertib artinya tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pengelolaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup (Prawira, 2016, hlm. 65).

Penjelasan pasal tersebut memberikan sebuah perintah yang ditujukan kepada Pemerintah, agar menyelenggarakan pendaftaran tanah guna memberikan jaminan kepastian hukum (*recht-kadaster*) untuk pemegang hak atas tanah. Setelah proses pendaftaran tersebut dilakukan maka akan diterbitkan sebuah dokumen sebagai bukti tanda kepemilikan yaitu berupa sertifikat tanah.

Kepastian hukum atas tanah merupakan hal yang bersifat mutlak yang harus ada dalam rangka menjaganya stabilitas penggunaan tanah, pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berkaitan langsung dengan tanah tersebut. Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah akan memberikan dampak dengan diberikan surat kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara. Hal ini sesuai dengan definisi Pendaftaran Tanah yang diatur didalam

Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang menyatakan bahwa:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dijelaskan juga dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu: “ketika menghadapi kasus-kasus konkret, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi para pemegang hak atas tanah karena hal tersebut memudahkan dalam pembuktian terhadap pemilik hak atas tanah, dan memudahkan bagi para pihak berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur serta mempermudah pihak pemerintah dalam melaksanakan kebijakan pertanahan”.

Teori yang akan digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori keadilan. Hukum adalah suatu alat yang memiliki fungsi untuk menciptakan suatu keadilan, kepastian hukum, serta kemanfaatan. Kepastian sebagai salah satu yang tidak dapat dipisahkan dalam suatu hukum terutama dalam hukum yang bersifat tertulis. Kepastian Hukum

menjadi salah satu tujuan hukum yang dicita-citakan seluruh manusia yakni sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan.

Dalam buku Riduan Syahrani, Utrecht mengemukakan pengertian kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Utrecht mengandung dua arti yakni arti pertama yaitu terdapat suatu peraturan yang bersifat umum yang membuat individu memahami perilaku apa saja yang diperbolehkan atau perilaku tidak diperbolehkan dan arti yang kedua, berupa perlindungan hukum bagi individu atas tindakan pemerintah yang sewenang-wenang karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu tersebut (Syahrani, 1999, hlm. 23).

Kepastian hukum itu dicapai oleh hukum yang menurut sifatnya hanya menciptakan suatu norma hukum yang bersifat umum. Norma hukum yang bersifat umum tersebut telah membuktikan bahwa hukum tidak hanya berfungsi untuk mencapai keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian (A. Ali, 2002, hlm. 82–83). Berdasarkan pernyataan diatas, teori ini terdapat kesesuaian yang didalamnya bersifat normatif dan putusan hakim. Kepastian hukum memerlukan upaya standarisasi hukum dalam perundang-undangan yang dirumuskan oleh pihak yang berwenang sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis dan kepastian bahwa hukum dapat berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi.

Keadilan merupakan suatu keadaan adanya kebenaran ideal secara moral dalam sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Definisi keadilan

menurut Aristoteles yaitu sebagai persamaan proporsional, maksudnya adalah keadilan dapat diberikan kepada masyarakat apa saja yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya (Rhiti, 2015, hlm. 241). Makna keadilan itu sendiri adalah adanya suatu keutamaan moral yang berkaitan dengan perilaku manusia dalam bidang tertentu yang menentukan keseimbangan antara manusia satu dengan manusia yang lain. Pada prinsipnya keadilan adalah suatu pemberian persamaan hak bukan persamarataan.

Mengutip definisi keadilan menurut John Rawls yaitu keadilan itu sebagai *the difference principle and the principle of fair equality of opportunity*. Implikasi dari definisi tersebut menyatakan bahwa suatu keadilan harus dapat memberikan manfaat dan peluang yang sangat besar bagi mereka atau masyarakat yang kurang beruntung. Hal ini dapat digaris bawahi bahwa semua masyarakat Indonesia mempunyai kedudukan yang sama rata dimata hukum yang mana sesuai dengan adagium "*equality before the law*" karena seperti yang sudah sering didengar dikalangan masyarakat bahwa hukum itu memiliki tujuan untuk menegakan keadilan dan menyelenggarakan ketertiban dengan harapan hukum dapat mendatangkan kemakmuran, kebahagiaan serta mendapatkan perlindungan hukum atas segala hak yang dimiliki.

F. Metode Penelitian

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan dalam penelitian ini maka perlu adanya sebuah metode-metode tertentu sebagai tahap menyelesaikan penelitian ini. Adapun metode penelitian yang di gunakan peneliti adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Adapun spesifikasi penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu bersifat Deskriptis Analitis artinya menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan mengenai perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berhutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan peneliti dalam penelitian ini dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang merujuk kepada aturan-aturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta aturan hukum yang ada dalam masyarakat dan mensinkronisasi suatu aturan dengan aturan lainnya secara hierarki (Z. Ali, 2009, hlm. 175).

3. Tahap Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (*Libraly Research*)

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari literature, majalah, koran dan artikel lainnya yang berhubungan dengan obyek yang diteliti. Ronny Hanitijo Soemitro dalam bukunya memberikan definisi penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder dalam bidang hukum dilihat dari sudut kekuatan mengikatnya yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum

primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier (Soemitro, 1994, hlm. 12).

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang memiliki sifat mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terikat dengan objek penelitian yaitu
 - a. Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia 1945 Amandemen IV;
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c. Undang-Undang Nomor No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, dan pendapat para pakar hukum.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Reseacrh*)

Penelitian lapangan adalah salah satu cara memperoleh data yang bersifat primer untuk yang akan mendukung data pelengkap

dengan melakukan wawancara secara langsung dengan Pihak Berhutang. Tahap ini dilaksanakan dengan dasar tujuan untuk menunjang data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan data yang digunakan dengan cara mempelajari dokumen atau catatan-catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang relevan dengan topik penulisan ini. (Soemitro, 1994, hlm. 52).

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan peneliti adalah melakukan wawancara dan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber agar mendapatkan informasi yang sesuai dengan topik permasalahan dalam penelitian ini (Soekanto, 2007, hlm. 12). Teknik wawancara merupakan proses komunikasi secara langsung dengan narasumber yang sesuai dengan judul penelitian atau identifikasi masalah yang dirumuskan oleh peneliti.

5. Alat Pengumpul Data

a. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Kepustakaan

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum seperti buku-

buku dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik yang sedang diteliti oleh peneliti secara sistematis, rinci dan lengkap.

b. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Lapangan

Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan yang dibuat secara sistematis kepada responden dengan proses tanya jawab untuk keperluan wawancara secara lisan yang kemudian direkam menggunakan alat perekam suara untuk merekam dan menyimpan hasil wawancara seperti *handphone*, *Camera*, *Flashdisk*, dll.

6. Analisis Data

Peneliti menggunakan analisis data yakni menggunakan Yuridis Kualitatif karena sesuai dengan spesifikasi penelitian yakni Yuridis Normatif. Melihat penelitian hukum normatif, data yang dianalisis secara yuridis kualitatif adalah penelitian yang merujuk pada ketentuan perundang-undangan yang ada sebagai sumber hukum formil. Penulisan hukum yang dilakukan secara yuridis kualitatif pada dasarnya tidak menggunakan angka-angka dan rumus matematik, melainkan dituangkan dalam bentuk narasi.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dikunjungi oleh peneliti untuk menyusun penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua) tempat, yaitu :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung;
 - 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Universitas Padjadjaran Bandung, Jalan Dipatiukur, Nomor 35 Bandung.
- b. Pihak Berhutang, Jalan Cijawura Girang V No.12, Kota Bandung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN HUTANG PIUTANG, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, JAMINAN, PERALIHAN HAK

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa: “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Artinya masyarakat Indonesia memiliki hak atas perlindungan hukum yang diberikan oleh negara. Dengan demikian, negara wajib menjamin dan memberikan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia khususnya bagi mereka yang membutuhkan perlindungan hukum.

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *Rechts Bescherming*. Secara etimologis, perlindungan hukum mencakup dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia arti perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*. Merujuk definisi tersebut, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya melindungi yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada.

Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri yakni memberikan perlindungan (Online, 2021).

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi orang yang melanggarnya

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum yaitu sebagai berikut :

- a. Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum yaitu yakni memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Raharjo, 2005, hlm. 35).
- b. Menurut Philipus M. Hadjon yang dimaksud dengan perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif terutama erat kaitannya dengan *azss freis ermessen* sebagai bentuk perlindungan hukum secara umum, sedangkan sarana perlindungan hukum represif di Indonesia ditangani oleh badan-badan seperti Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi dan badan-badan khusus (Hadjon, 1987, hlm. 10).

- c. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidahkaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia (Muchsin, 2003, hlm. 14).
- d. Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah segala upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun (Kansil, 1989, hlm. 40).

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Berdasarkan pengertian yang sudah dikemukakan oleh beberapa pendapat ahli, maka dalam kaitanya bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu:

a. Bentuk Perlindungan Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Bentuk Perlindungan Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan

apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran (Muchsin, 2003, hlm. 20).

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dapat dijumpai di dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian tersebut mendapatkan kritikan dari para ahli karena dikatakan tidak lengkap dan juga sangat luas. Dikatakan tidak lengkap dan sangat luas karena dalam pengertian tersebut hanya menyebutkan kata “perbuatan” tanpa menyebutkan jenis perbuatannya seolah-olah meliputi perbuatan perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Dalam bukunya, Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa pengertian dari perjanjian ini memiliki beberapa kelemahan diantaranya yaitu (Abdulkadir, 2000, hlm. 224–225) :

a. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga adakonsensus antara kedua belah pihak;

b. Mencakup juga tanpa konsensus

Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan

(zaakwarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

c. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas.

Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan

Menurut Prof. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal (Subekti, 2005, hlm. 1), sedangkan menurut R. Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (R. Setiawan, 2007, hlm. 49). Jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang saling

mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya. Pada dasarnya dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak tidak hanya melahirkan suatu hubungan yang biasa, namun melahirkan suatu hubungan hukum.

Hubungan hukum yang dimaksud yaitu apabila pihak satu dengan pihak lain telah mengikatkan diri dalam perjanjian maka atas peristiwa tersebut akan melahirkan suatu perikatan. Pengertian perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak dalam bidang hukum kekayaan yang berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (Subekti, 2010, hlm. 1).

Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan pihak kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban untuk menuntut sesuatu dinamakan pihak debitur. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum karena mereka telah terikat satu sama lain dengan janji yang mereka berikan. Perjanjian tersebut akan berakhir jika janji tersebut sudah dipenuhi (Subekti, 2005, hlm. 3).

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mana perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama dalam suatu perjanjian adalah syarat kesepakatan. Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara dua pihak dengan tidak ada paksaan atau lainnya. Dengan adanya kesepakatan dalam mengadakan suatu perjanjian maka kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak dan tidak mendapat tekanan yang dapat menyebabkan adanya cacat kehendak.

Sejak tercapainya kata sepakat tentang apa yang sudah disepakati dalam suatu perjanjian maka sejak saat itu juga timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak yang bersifat mengikat antara satu sama lain, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa “tiada suatu persetujuan yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak

Cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa yang belum mencapai umur 21 tahun atau mereka yang telah mencapai umur 21 tahun, lalu mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan seorang perempuan yang bersuami.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa

benda yang sekarang ada dan nanti akan ada misalnya jumlah, jenis dan bentuknya. Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian yang disepakati harus memenuhi beberapa ketentuan yaitu:

- a. Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan;
- b. Barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagaimana tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
- c. Dapat ditentukan jenisnya;
- d. Barang yang akan datang.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian perlu adanya suatu sebab yang halal artinya apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dan maksud serta tujuan perjanjian harus dapat dilaksanakan (Pasal 1335 s.d 1337 KUHPerdara). Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Keempat syarat tersebut memiliki syarat yang dinamakan syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan syarat kedua dinamakan syarat subjektif yang mana apabila para pihak tidak dapat memenuhi dua syarat pertama diatas maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif

yang mana apabila para pihak tidak dapat memenuhi dua syarat diatas maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Unsur-unsur Perjanjian

Dapat diketahui bahwa dalam hukum perjanjian selain syarat sahnya suatu perjanjian yang harus terpenuhi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, lalu terdapat pula unsur-unsur perjanjian yang harus dipenuhi yakni:

a. Unsur *Essensialia*

Pada unsur pertama ini merupakan unsur yang dikenal sebagai unsur yang paling mutlak yang harus ada dalam perjanjian. Keberadaan unsur ini penting sekali untuk menentukan sah nya suatu perjanjian, sehingga dapat dipahami bahwa unsur esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Pasal 1320 KUHPerdara merupakan unsur *essensialia*, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum apa-apa.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur kedua ini dapat didefinisikan bahwa *naturalia* adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, artinya unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam – diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) atau melekat pada perjanjian. Hal ini dicantumkan dalam Pasal 1339 *Juncto* Pasal 1347 KUHPerdara.

c. Unsur *accidentalialia*

Unsur ketiga yaitu *accidentalialia* yang dapat diartikan bahwa unsur ini sebagai unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi pada intinya, unsur ini bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak (Herlien Budiono, 2011, hlm. 90).

4. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian Indonesia terdapat asas-asas perjanjian yang dijadikan dasar pijakan/pokok dalam suatu perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian terdiri dari :

1. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak)

Asas ini dapat dijumpai didalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yaitu mengenai kesepakatan para pihak. Asas konsensualisme memiliki arti yang penting, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat dari kedua belah pihak dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya *consensus* (Sinaga, 2018, hlm. 116). Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah sebuah kontrak yang sah menurut hukum (Herlien Budiono, 2006, hlm. 66).

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini dapat dijumpai didalam ketentuan Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kebebasan yang dimaksud dalam hukum perjanjian ini memiliki ruang lingkup seperti para pihak diberikan kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, kebebasan untuk menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian dan kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian.

Berlakunya asas ini tidaklah bersifat mutlak, dikarenakan asas ini dibatasi agar perjanjian yang dibuat tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Inti pembatasan tersebut dapat disimak di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 1332, Pasal 1335, dan Pasal 1337 KUHPerdata.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat (Johannes Ibrahim, 2007, hlm. 98). Asas *pacta sunt servanda* sendiri dapat dijumpai di dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang mana para pihak wajib mematuhi dan menjalankan semua isi perjanjian yang telah dibuat secara bersama. Asas *pacta sunt*

servanda memberikan perlindungan hukum secara otomatis ketika perjanjian dilakukan dan disahkan oleh para pihak. Sehingga dapat tercapai rasa aman terhadap perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Tingkat kelengkapan perjanjian dalam klausula menentukan kekuatan perlindungan hukum bagi para pihak (Khoiril Jamil, Nury & Rumawi, 2020, hlm. 1049).

4. Asas itikad baik (*good faith*)

Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa :“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Menurut Prof. Subekti maksud itikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan.

Asas itikad baik menuntut adanya kepatutan dan keadilan. Dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan kontrak tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan (Syarifuddin, 2012, hlm. 94). Apabila tidak didasari oleh itikad baik maka akan berakibat negatif yang berujung pada timbulnya suatu permasalahan, konflik ataupun suatu sengketa (Abdulkadir, 2002, hlm. 7).

5. Asas kepribadian

Asas kepribadian adalah asas yang pada hakikatnya hanya mengikat para pihak secara personal saja dalam arti perjanjian tersebut dibuat hanya untuk kepentingan pribadi saja tanpa intervensi dari pihak lain. Asas kepribadian sendiri dapat dijumpai dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.

6. Asas kepercayaan

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, kedua belah pihak harus menumbuhkan rasa kepercayaan antara satu sama lain dengan memegang janjinya, yang mana salah satu pihak akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk perjanjian itu yang memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang (Badruzaman, 1993, hlm. 187).

7. Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

5. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu perjanjian tertulis dan tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak). Apabila perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, maka perjanjian tersebut akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian

hukum. Salim HS membagikan perjanjian tertulis menjadi 3 bentuk yaitu sebagai berikut (Salim, 2009, hlm. 43):

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notariil. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

6. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

Akibat hukum perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1388 KUHPerdara adalah :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, artinya apabila salah satu pihak melanggar kesepakatan perjanjian yang telah dibuat hal tersebut dianggap telah melanggar undang-undang yang mana dapat menimbulkan akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa yang melanggar perjanjian, ia akan mendapat sanksi seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, artinya kedua belah pihak dilarang untuk membatalkan atau menarik kembali perjanjian secara sepihak saja. Apabila salah satu pihak memiliki keinginan untuk menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

7. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian akan berakhir apabila keinginan yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai. Berakhirnya suatu perjanjian tidak hanya sebatas pada sudah terealisasikan prestasi atau belum, melainkan juga karena disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut (Widjaja, 2006, hlm. 387) :

- a. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian. Misalnya Pasal 1250 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu yaitu tidak boleh lebih dari 5 tahun.
- b. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir. Misalnya apabila salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian akan menjadi hapus (Pasal 1603 KUHPerdara) yang menyatakan bahwa perhubungan kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh.
- c. Karena persetujuan para pihak.
- d. Pernyataan penghentian pekerjaan dapat dikarenakan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak hanya pada perjanjian yang bersifat sementara.
- e. Berakhirnya perjanjian karena putusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian sudah tercapai.
- g. Karena pembebasan utang.

C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Hutang Piutang

1. Pengertian Perjanjian Hutang Piutang

Hutang piutang adalah praktek pinjam meminjam berupa uang yang dilakukan oleh seorang dengan orang lain yang umumnya dibuat dalam suatu perjanjian. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur (Subekti, 2011, hlm. 34), sedangkan pengertian piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).

Perjanjian hutang piutang sendiri dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta yang menyatakan bahwa :

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

Objek perjanjian hutang piutang yang diatur di dalam Pasal 1754 KUHPerduta pada dasarnya berupa benda yang habis karena pemakaian, misalnya uang. Mengingat uang memiliki fungsi sebagai alat tukar yang dapat digolongkan sebagai objek perjanjian hutang piutang karena uang termasuk benda yang habis karena pemakaian (Supramono, 2013, hlm. 10).

Hutang piutang merupakan wilayah koridor hukum perdata, yakni aturan yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lainnya dengan menitikberatkan pada kepentingan perorangan atau pribadi. Hutang piutang dianggap sah secara hukum apabila dibuat suatu perjanjian. Yakni perjanjian yang sah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata (Bandem dkk., 2020, hlm. 7). Perjanjian hutang piutang melahirkan perikatan, maka timbul hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

Pihak berhutang dan pihak berpiutang memiliki hak dan kewajiban yaitu bahwa pihak berpiutang memiliki hak untuk menagih atas suatu piutangnya terhadap pihak berhutang, sedangkan pihak berhutang berkewajiban untuk melunasi hutangnya ketika sudah jatuh tempo kepada pihak berpiutang. Dalam istilah asing, kewajiban tersebut disebut "*schuld*" dan "*haftung*". Maksudnya adalah, bahwa debitur memiliki kewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak hutang debitur guna pelunasan hutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar hutangnya tersebut kepada kreditur (Badruzaman, 2004, hlm. 8).

2. Pihak-pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang

Pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang yakni terdiri dari :

- a) Kreditur (pihak berpiutang)

Pihak kreditur atau yang biasa disebut sebagai pihak yang memberikan pinjaman utang (pihak yang berpiutang) kepada pihak debitur atau lebih lengkap nya lagi yang dimaksud dengan pihak kreditur yaitu orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan, hal ini ditegaskan di dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

b) Debitur (pihak berhutang)

Pihak debitur atau yang biasa disebut sebagai pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berhutang) dari pihak kreditur lebih lengkap nya lagi yang dimaksud dengan pihak debitur yaitu orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan, hal ini ditegaskan di dalam pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

1. Hak dan Kewajiban Kreditur

Kreditur atau pihak berpiutang memiliki hak untuk menuntut pemenuhan atas suatu prestasi atau pihak yang memiliki piutang. Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdara kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur

setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUHPerdara, menentukan sebagai berikut:

- a. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- b. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dan berdasarkan Pasal 1760 KUHPerdara, hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang dengan mempertimbangkan keadaan debitur serta memberi kelonggaran kepadanya untuk membayar utang.
- c. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUHPerdara).

2. Hak dan Kewajiban Debitur

Debitur atau pihak berhutang memiliki hak untuk menerima atas suatu prestasi yang diberikan oleh kreditur, sedangkan untuk kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama disertai dengan pembayaran bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan

kewajiban debitur dalam pembayaran utang tergantung kepada perjanjiannya, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdara.

4. Bentuk-bentuk Perjanjian Hutang Piutang

Merujuk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tertuang didalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mana ketentuan tersebut memberikan keleluasaan bagi kedua belah pihak untuk menentukan perjanjian seperti apa yang akan mereka laksanakan baik itu perjanjian yang dibuat secara tertulis maupun perjanjian tidak tertulis/lisan dan semua tergantung kesepakatan kedua belah pihak yang membuatnya. Hal ini berlaku juga untuk perjanjian hutang piutang.

Perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya suatu bukti yang tertulis. Menurut hukum positif, perjanjian lisan ini sah dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya, asalkan telah adanya kata sepakat dan perjanjian tersebut dapat dilaksanakan secara itikad baik, namun yang menjadi kelemahan dari perjanjian lisan ini tidak memiliki bukti yang kuat dan sempurna dalam proses pembuktian di pengadilan. Selain dapat dibuat secara tertulis dan lisan, perjanjian hutang piutang juga dapat dibuat dihadapan notaris yang berbentuk akta autentik dan juga dibuat akta dibawah tangan.

Akta notaris pada dasarnya merupakan produk yang dikeluarkan oleh pejabat notaris yang mana akta tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian

hukum bagi kedua belah pihak, sedangkan perjanjian hutang piutang yang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang dengan menghadirkan saksi-saksi dari kedua belah pihak (Supramono, 2013, hlm. 18). Seperti kita ketahui bahwa akta notaris memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna artinya dapat dipercaya kebenarannya dan akan sulit dibantah apabila di kemudian hari salah satu pihak menyangkal terhadap isi perjanjian tersebut, baik isi maupun tanda tangan yang tertulis dalam perjanjian tersebut.

Berbeda dengan akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila para pihak tidak dapat menyangkal terhadap isi dan tanda tangan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Jika isi dan tanda tangan tersebut disangkal oleh salah satu pihak maka akta dibawah tangan tersebut belum memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan masih memerlukan alat bukti lain untuk mendukung isi perjanjian tersebut (Supramono, 2013, hlm. 18).

D. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Dalam konteks hukum perdata istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan nama "*onrechtmatigedaad*" sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,

mengganti kerugian tersebut”, sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechtmatigedaad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya (Fuady, 2013, hlm. 2).

Selain dalam Pasal 1365 KUHPerdata bahwa perbuatan melawan hukum diatur pula dalam Pasal 1366 KUHPerdata dan Pasal 1367 KUHPerdata:

1. Pasal 1366 KUHPerdata: “setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hatihatinya”.
2. Pasal 1367 KUHPerdata: “seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya”.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya maka dapat

mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatigedaad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum (Djojodirdjo, 1982, hlm. 18).

Sebelum adanya *Arrest Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang (*onwetmatig*) (Rachmat Setiawan, 2010, hlm. 87). Kemudian, sebelum tahun 1919 pun Pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum hanya sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku), sehingga bagi perbuatan-perbuatan yang pengaturannya belum terdapat di dalam suatu peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, walaupun telah nyata perbuatan tersebut menimbulkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain, dengan kata lain di masa tersebut perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang (Rachmat Setiawan, 2010, hlm. 9).

Setelah adanya *Arrest Hoge Raad* 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919 maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau

berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di masyarakat ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum, yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat (Nugraha, 2019, hlm. 87).

Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum Suatu Pendekatan Yang Kontemporer* mengungkapkan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat (Fuady, 2017, hlm. 3), sedangkan menurut R. Wirjono Projodikoro yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar

hukum yaitu ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. (Prodjodikoro, 1994, hlm. 5).

Untuk menentukan bahwa perbuatan yang dilakukan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum maka terdapat empat syarat yang harus dipenuhi diantaranya yaitu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (Fuady, 2017, hlm. 3–4).

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara di atas, seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan juga tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijik verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPperdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPperdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPperdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.

4. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korba juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurispruensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira.

3. Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kibatnya Hukum Perdata Indonesia, termasuk kibat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan menggunakan 2 pendekatan yaitu sebagai berikut (Mertokusumo, 2009, hlm. 90) :

a. Ganti rugi umum

Ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena

perbuatan melawan hukum. KUHPerdato tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melawan hukum.

Pasal 1243 KUHPerdato membuat ketentuan tentang ganti rugi karena wanprestasi. dalam hal ini hakim sebagai pembentuk undang- undang dalam suatu konflik yang tidak ada aturannya menggunakan metode penemuan hukum kontruksi. menurut yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum. Ketentuan ganti rugi yang umum ini oleh KUHPerdato dalam bagian keempat buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. yang dikenal dengan istilah yaitu ganti rugi biaya, ganti rugi, ganti rugi bunga.

b. Ganti rugi khusus

Ganti rugi umum yang diatur mulai dari Pasal 1243 KUH Perdata, KUH Perdata juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum.

Menurut M.A. Moegni Djodirdjo tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum dapat dijabarkan sebagai berikut yaitu (Djodirdjo, 1976, hlm. 102):

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
2. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;

3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
6. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Dalam hubungan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum, selain dari ganti rugi yang bersifat umum, KUHPerdara juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut :

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365)
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan 1367)
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368)
4. Ganti rugi pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369)
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370)
6. Ganti rugi karena orang telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 sampai dengan Pasal 1380)

Dalam KUHPerdara memang tidak secara tegas atau bahkan tidak mengatur secara jelas mengenai ganti rugi tertentu atau tentang salah satu aspek dari ganti rugi maka dalam hal ini hakim memiliki kebebasan untuk menerapkan ganti rugi tersebut sesuai dengan asas kepatutan, sejauh hal

tersebut memang dimintakan oleh pihak penggugat. Menurut KUHPerdara ketentuan ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum tidak jauh beda dengan ganti rugi akibat wanprestasi terhadap kontrak. Persyaratan-persyaratan terhadap ganti rugi menurut KUHPerdara khususnya ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

1. Komponen kerugian

Komponen kerugian terdiri dari :

- a. Biaya
- b. Rugi
- c. Bunga

2. *Strating point* dari ganti rugi

Strating point atau saat dimulainya dihitung adanya ganti rugi adalah sebagai berikut :

- a. Pada saat dinyatakan wanprestasi debitur tetap melalaikan kewajibannya ataupun,
- b. Jika prestasinya adalah sesuatu yang harus diberikan sejak saat dilampauinya tenggang waktu dimana sebenarnya debitur sudah dapat membuat atau memberikan prestasi tersebut.

3. Bukan karena alasan *force majeure*

Ganti rugi baru dapat diberikan kepada pihak korban jika kejadian yang menimbulkan kerugian tersebut tidak tergolong kedalam tindakan *force majeure*.

4. Saat terjadinya kerugian

Suatu ganti rugi dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:

- a. Kerugian yang telah benar-bener dideritanya
 - b. Terhadap kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban
5. Kerugian dapat diduga

Kerugian yang wajib diganti oleh pelaku perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang dapat di duga terjadinya, maksudnya adalah bahwa kerugian yang timbul tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau patut diduga terjadi, dugaan mana sudah ada pada saat dilakukannya perbuatan melawan hukum tersebut (Djojodirdjo, 2002, hlm. 139–140).

Dalam hal ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, sebagai pihak yang dirugikan yakni pihak penggugat berdasarkan gugatannya pada Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat mengharapakan besarnya kerugian. Kerugian ini ditentukan oleh hakim dengan mengacu pada putusan terdahulu (yurisprudensi). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang tidak dengan tegas atau bahkan tidak mengatur secara rinci tentang ganti rugi tertentu atau tentang salah satu aspek dari ganti rugi maka hakim mempunyai kebebasan untuk menerapkan ganti rugi tersebut sesuai dengan asas kepatutan, sejauh hal tersebut memang dimintakan oleh pihak pernggugat.

E. Tinjauan Umum tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari istilah “*zekerheid*” atau “*cautie*” merupakan terjemahan bahasa Belanda yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi piutangnya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur dan dapat menjamin bahwa debitur dapat memenuhi tagihan tersebut, disamping itu juga memuat pertanggung jawaban debitur.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa ”segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”. Berkaitan dengan pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 tempat yaitu di dalam Buku II KUHPerdara dan diluar Buku II KUHPerdara. Ada beberapa ketentuan pasal yang erat kaitanya dengan hukum jaminan yang masih berlaku dalam KUHPerdara yaitu pasal yang mengatur tentang gadai (Pasal 1150-1161 KUHPerdara) dan Hipotek (Pasal 1162-1232 KUHPerdara) terutama yang berkaitan dengan pembebanan atas hipotek kapal laut yang beratnya 20 m³ dan pesawat udara.

Ketentuan hukum jaminan yang berlaku diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA;

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- d. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran;
- e. Buku III tentang *van zaaken* (hukum benda) NBW Belanda.

Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi jaminan yang mana menurut beliau jaminan adalah sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan (Badruzaman, 2005, hlm. 12), sedangkan menurut J. Satrio, hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur (Satrio, 2007, hlm. 3).

2. Fungsi Jaminan

Pada dasarnya jaminan memiliki beberapa fungsi yaitu :

1. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur (pihak berpiutang) dan debitur (pihak berhutang).

Bagi pihak berpiutang yakni kreditur yaitu kepastian hukum untuk memperoleh pengembalian pokok kredit dan bunganya dan bagi pihak berhutang yakni debitur yaitu kepastian hukum untuk membayar kembali pokok kredit dan bunga yang telah ditentukan.

2. Untuk memberi kemudahan dalam memperoleh kredit bagi pihak berhutang dan pihak berhutang tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.

3. Memberikan keamanan terhadap suatu perjanjian hutang piutang yang disepakati bersama.

3. Ruang Lingkup Jaminan

Dalam hukum perdata menggolongkan jaminan berdasarkan sifat atau bentuknya, dalam hal menurut pada sifatnya jaminan di bedakan jadi sebagai berikut :

1) Jaminan Umum

Jaminan umum dapat dijumpai di dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan muncul dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Definisi dari jaminan secara umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur yang menyangkut semua harta kekayaan debitur (Hasbullah, 2005, hlm. 8).

Dari definisi tersebut dapat dilihat bahwa benda-benda jaminan tidak hanya diperuntukkan untuk kreditur tertentu, akan tetapi hasil dari penjualan benda yang menjadi jaminan akan dibagi secara seimbang untuk seluruh kreditur sesuai dengan jumlah hutang yang dimiliki oleh debitur. Adapun ciri-ciri jaminan umum adalah :

1. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.

2. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
3. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

Pada fakta di masyarakat, pelaksanaan jaminan umum ini masih belum bisa memberikan keamanan bagi pihak kreditur untuk memperoleh piutangnya dari pihak debitur secara menyeluruh. Dengan demikian, perlunya dibentuknya bentuk jaminan lainya yang mana hal ini dapat memberikan kedudukan yang istimewa bagi kreditur yaitu dibentuknya bentuk jaminan yang bersifat lebih khusus.

2) Jaminan Khusus

Bentuk jaminan khusus muncul sebagai usaha untuk mengatasi kelemahan yang ada pada bentuk jaminan umum. J. Satrio, mengungkapkan bahwa jaminan khusus tidak memberikan jaminan bahwa tagihan pasti akan dilunasi, akan tetapi hanya memberikan kepada yang tidak memegang jaminan khusus atau dengan kata lain relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihan (Satrio, 2002, hlm. 10). Jaminan khusus dibagi menjadi dua macam yaitu terdiri dari :

- a. Jaminan Perorangan (imateriil)

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan kepada kreditur apabila debitur cidera janji. Adapun pengaturan mengenai jaminan perorangan atau penanggungan diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”. Adapun ciri-ciri dari jaminan perorangan adalah:

1. Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu;
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
3. Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan hutang misalnya *borgtocht*;
4. Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung hak kesamaan atau keseimbangan (konkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya karena semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur;
5. Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi antara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing.

b. Jaminan Kebendaan (materiil)

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji. Dalam jaminan kebendaan ini, benda milik debitur yang dapat dijamin dapat berupa benda bergerak maupun benda tak bergerak. Untuk benda bergerak, dapat dijamin dengan gadai dan fidusia. Sedangkan untuk benda yang tidak bergerak, dapat dijamin dengan hak tanggungan. Adapun ciri-ciri dari jaminan kebendaan adalah:

1. Merupakan hak mutlak atas suatu benda;
2. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur;
3. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun;
4. Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite/Zakaaksqevolg*);
5. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*);
6. Dapat diperalihkan secara hipotik bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

F. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak

1. Pengertian Peralihan Hak

Peralihan hak adalah segala usaha yang mengalihkan hak dalam pemindahan hak ataupun untuk memperoleh hak dengan membebaskan tanah untuk keperluan lain atas tanah-tanah orang lain dengan izin dari pemerintah berdasarkan kewenangan yang diberi (Perlindungan, 2011, hlm. 145). Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dijelaskan bahwa “untuk memperoleh kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Penjelasan pasal tersebut memberikan sebuah perintah yang ditujukan kepada Pemerintah, agar menyelenggarakan pendaftaran tanah guna memberikan jaminan kepastian hukum (*recht-kadaster*) untuk pemegang hak atas tanah. Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu (Wahid, 2009, hlm. 69) :

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Peralihan hak dapat beralih dan dialihkan, maksud beralih adalah menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang

dilakukan oleh pemiliknya karena adanya pewarisan, sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, berupa jual beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah wasiat (Trisnawati, 2020).

Jadi peralihan hak adalah beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa :

- 1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Selanjutnya dijelaskan kembali dalam peraturan dibawahnya yang mana diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa “peralihan hak atas tanah

dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan PPAT merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berdasarkan akta tersebut, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, karena peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan hal ini bertujuan agar terjaminnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Mengingat akta yang dikeluarkan oleh PPAT merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Peralihan Hak Milik

Pengertian mengenai hak milik terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi :

- 1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan di dalam Pasal 6 (fungsi sosial).
- 2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Penjelasan pasal tersebut dapat diartikan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Adapun ciri-ciri dari hak milik yaitu hak milik dapat dijadikan jaminan hutang, hak milik dapat digadaikan, hak milik dapat dialihkan kepada orang lain, hak milik dapat dilepaskan dengan sukarela, dan hak milik dapat diwakafkan. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal.

Hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal yang mana hal ini ditegaskan di dalam Pasal 21 UUPA *juncto* Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menjadi subjek hak milik adalah sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI);
- b. Badan-badan hukum yang telah ditentukan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

c. Bank Pemerintah.

Selanjutnya di dalam UUPA pun menerangkan mengenai hapusnya hak milik sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 27 yang menjelaskan bahwa hak milik dapat hapus karena:

- 1) Tanahnya jatuh pada negara
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Karena ditelantarkan;
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26.
- 2) Tanahnya musnah.

BAB III

PELAKSANAAN OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK

A. Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang Antara Pihak Berhutang dengan Pihak Berpiutang dengan Jaminan

Pada tahun 2012 telah terjadi perjanjian hutang piutang secara lisan antara pihak berhutang dengan pihak berpiutang. Pihak berhutang meminjam uang kepada pihak berpiutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pihak berhutang mengungkapkan bahwa alasan meminjam uang dan meminta bantuan kepada pihak berpiutang adalah untuk menebus sertifikat rumah milik pihak berhutang yang telah dijaminkan ke Bank X yang mana sertifikat tersebut sudah mendekati jatuh tempo untuk segera ditebus. Pihak berhutang khawatir tidak bisa membayar cicilan ke Bank tersebut karena pada saat itu perusahaan milik pihak berhutang dengan suaminya mengalami pailit sehingga membuat pihak berhutang tidak dapat membayar cicilan ke Bank X tersebut.

Pihak berhutang pun pada saat meminjam uang melakukan negosiasi terlebih dahulu dengan pihak berpiutang. Pihak berhutang menyatakan bahwa pihak berhutang tidak hanya semerta-merta meminjam sejumlah uang tersebut kepada pihak berpiutang, tetapi pihak berhutang meminjam uang dengan memberikan objek jaminan berupa sertifikat hak milik atas nama pihak berhutang yang mana pada saat itu tanah dan bangunan tersebut merupakan aset satu-satunya yang dimiliki oleh pihak berhutang. Pihak berpiutang pun sepakat untuk membantu dan meminjamkan uangnya kepada pihak berhutang dengan catatan

bahwa setelah sertifikat rumah milik pihak berhutang cair dari Bank X maka pihak berpiutang berhak untuk mengambil sertifikat rumah tersebut sebagai pegangan bagi pihak berpiutang.

Pihak berhutang mengungkapkan kembali bahwa perjanjian hutang piutang secara lisan yang dilakukan oleh pihak berhutang dan pihak berpiutang hanya sekadar menyepakati mengenai sertifikat milik pihak berhutang karena setelah sertifikat rumah milik pihak berhutang telah dilunasi oleh pihak berpiutang maka pihak berpiutang berhak untuk mengambil sertifikat rumah tersebut sebagai pegangan bagi pihak berpiutang. Kedua belah pihak sama sekali tidak membahas dan membicarakan terkait hal-hal apa saja yang akan disepakati bersama dalam perjanjian lisan tersebut dan juga tidak membicarakan kemungkinan akan terjadi bilamana salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut.

Layaknya isi perjanjian hutang piutang pada umumnya kedua belah pihak sama sekali tidak membicarakan mengenai wanprestasi atau keterangan jaminan apabila pihak berhutang tidak dapat melunasi hutangnya, jangka waktu pengembalian utang yang harus dibayar oleh pihak berhutang, keterangan mengenai cara menyelesaikan perselisihan apabila salah satu pihak ada yang melanggar perjanjian tersebut. Pada fakta yang ada perjanjian hutang piutang secara lisan yang dilakukan oleh kedua belah pihak hanya sebatas pihak berpiutang akan melunasi hutang pihak berhutang dengan catatan bahwa setelah sertifikat rumah cair dari Bank X pihak berpiutang berhak untuk mengambil sertifikat rumah sebagai pegangan bagi pihak berpiutang.

Pihak berhutang mengungkapkan juga alasan tidak membahas atau membicarakan beberapa ketentuan kesepakatan perjanjian pada umumnya dikarenakan pihak berhutang dengan pihak berpiutang ini masih memiliki ikatan saudara kandung yakni adik dan kaka. Perjanjian lisan yang dilakukan oleh pihak berhutang dan pihak berpiutang didasarkan atas kepercayaan yang membuat kedua belah pihak percaya satu sama lain bahwa diantara kedua belah pihak tidak akan merugikan satu sama lain. Akibat dari dasar kepercayaan satu sama lain pihak berpiutang sama sekali tidak pernah menegur atau memberikan peringatan yang menyatakan bahwa kepada pihak berhutang yang menyatakan bahwa pihak berhutang telah wanprestasi/cidera janji.

B. Pelaksanaan Objek Jaminan yang Dialihkan oleh Pihak Berpiutang tanpa Sepengetahuan Pemilik

Berdasarkan kesepakatan bersama akhirnya pihak berpiutang sepakat untuk membantu pihak berhutang, kedua belah pihak pergi ke Bank X untuk mengambil sertifikat rumah dan terjadilah pengembalian sertifikat rumah milik pihak berhutang dengan dilakukannya transaksi oleh pihak berpiutang. Kemudian tak lama transaksi itu sudah dilakukan oleh pihak berpiutang, sertifikat rumah milik pihak berhutang akhirnya dapat dicairkan. Tak lama pencairan tersebut dilakukan, pihak berpiutang mengajak pihak berhutang untuk mendatangi Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud pihak berpiutang mengungkapkan kepada pihak berhutang agar perjanjian hutang piutang ini akan sah dihadapan hukum yang mana harus dilakukan di depan

Pejabat Notaris atau PPAT dan pihak berhutang pun menyetujui usulan dari pihak berpiutang.

Sesampainya di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tiba diruangannotaris nya, pihak berhutang mengungkapkan bahwa pihak notaris sempat mengatakan kepada dia dan pihak berpiutang untuk dibuatkan suatu perjanjian pinjam meminjam dikarenakan antara pihak berhutang dan pihak berpiutang masih ada ikatan saudara kandung yaitu kaka dan adik. Kemudian, tiba-tiba pihak notaris mensodorkan blanko kosong dan memerintahkan pihak berhutang untuk menandatangani blanko kosong tersebut dan akhirnya pihak berhutang pun langsung menandatangani blanko kosong tersebut tanpa tahu mengapa pihak berhutang hanya disodorkan blanko kosong saja oleh notaris. Mengingat bahwa pada saat itu kondisi pihak berhutang sedang dalam pikiran kacau karena harus membereskan urusan perusahaanya.

Permasalahan selanjutnya, seiring berjalanya waktu tepatnya pada tanggal 24 Desember 2015 pihak berhutang beserta ketiga anaknya datang ke rumah pihak berpiutang dengan maksud untuk membayar uang sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai cicilan awal pembayaran peminjaman uang kepada pihak berpiutang namun pihak berpiutang menolak karena pihak berpiutang menginginkan pembayaran dilakukan sesuai dengan NJOP yang berlaku pertanggal saat transaksi dilakukan dan dibayar secara tunai.

Pihak berhutang pun menyetujui akan hal tersebut. Dalam hal ini juga pihak berhutang pun mengungkapkan bahwa sebelum pihak berhutang beritkad

baik untuk membayar hutangnya pada tanggal dan tahun tersebut pada kenyataannya selama dari tahun 2013-2015 sampai dimana pihak berhutang mendatangi rumah pihak berpiutang dengan maksud untuk membayar uang sebagai cicilan awal tidak ada penagihan sama sekali bahkan tidak ada surat somasi atau peringatan yang diterima oleh pihak berhutang dari pihak berpiutang bahwa pihak berhutang telah melakukan wanprestasi karena seperti yang sudah disepakati diawal bahwa dalam perjanjian hutang piutang secara lisan kedua belah pihak tidak membahas atau membicarakan terkait jangka waktu pembayaran yang harus diangsur tiap bulan oleh pihak berhutang kepada pihak berpiutang.

Memasuki tahun 2016, pihak berhutang bermaksud kembali dan memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada pihak berpiutang dengan cara menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank A. Di tahun ini adalah tahun dimana pihak berhutang mengetahui bahwa sertifikat milik pihak berhutang telah beralih kepemilikan kepada putri kandung dari pihak berpiutang. Akibat dari hal tersebut, upaya yang telah dilakukan oleh pihak berhutang terhadap Bank A tersebut tidak berhasil dikarenakan sertifikat milik pihak berhutang bukan lagi milik pihak berhutang melainkan sudah beralih nama. Pihak berhutang sempat merasa bingung mengapa sertifikat miliknya telah beralih nama, namun pihak berhutang tidak sempat mencari tahu akan hal itu karena pihak berhutang hanya memikirkan bagaimana caranya agar bisa membayar hutangnya kepada pihak berpiutang.

Pada akhir tahun 2019, pihak berhutang mencoba kembali untuk berusaha dan memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada pihak berpiutang dengan cara menggunakan kembali fasilitas Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) dengan Bank yang berbeda dari tahun sebelumnya. Dalam proses KPR ini pihak berhutang dengan pihak Bank menemukan suatu permasalahan dikarenakan pihak bank mendapatkan beberapa dokumen yang didapati dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sebelumnya tidak pernah dipegang sama sekali bahkan tidak diketahui oleh pihak berhutang.

Dokumen tersebut diantaranya ada Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak berhutang dengan pihak berpiutang yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahun 2012. Pihak berhutang merasa bingung dan mengingat kembali peristiwa yang terjadi pada tahun 2012 yang mana dia bersama pihak berpiutang pernah mendatangi kantor notaris dengan tujuan untuk membuat perjanjian hutang piutang yang dilakukan dengan pihak berpiutang sah dihadapan hukum, namun pada kenyataanya pihak berhutang paham tanda tangan yang ada diblanko kosong tersebut diperuntukan untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Pihak berhutang mengungkapkan bahwa dia sama sekali tidak berniat untuk menjual rumah nya kepada pihak berpiutang. Pihak berhutang hanya meminjam uang kepada pihak berpiutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan memberikan jaminan sertifikat hak milik pihak berhutang.

Pihak berhutang mengungkapkan juga bahwa dia sama sekali tidak pernah menandatangani suatu dokumen autentik yang dikeluarkan oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut hanya saja pada saat itu pihak berhutang diperintahkan oleh pihak PPAT untuk menandatangani suatu blanko kosong bahkan pada tahun tersebut pihak berhutang pun sama sekali tidak pernah dibuatkan akta pengakuan hutang (*grosse akta*) oleh pihak notaris.

Pihak berhutang pun akhirnya memahami bahwa blanko kosong yang berisikan tanda tangan pihak berhutang itu diperuntukan untuk dimasukkan ke dalam dokumen Akta Jual Beli (AJB) tersebut. Akibat dari adanya Akta Jual Beli tersebut membuat sertifikat milik pihak berhutang telah berpindah kepemilikan kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang.

Akta Jual Beli tersebut terbit pada tahun 2012 dimana tahun tersebut merupakan tahun dimana pihak berhutang bersama pihak berpiutang mendatangi kantor . Pihak berhutang mengungkapkan bahwa saat tiba diruangan PPAT yang berada diruangan tersebut hanya 3 orang yakni pihak berhutang, pihak berpiutang dan pihak PPAT tidak ada orang lain lagi selain mereka bertiga.

Dalam Akta Jual Beli tersebut terdapat 1 tanda tangan saksi yang menandatangani akta tersebut dan menyatakan bahwa saksi tersebut telah hadir dan melihat proses Akta Jual Beli tersebut namun pada faktanya tidak ada sama sekali kehadiran kedua saksi tersebut ketika pihak berhutang dan pihak berpiutang sedang berhadapan dengan notaris. Pihak berhutang bersikeras bahwa dia hanya diperintahkan oleh notaris untuk menandatangani suatu blanko kosong. Tidak ada sama sekali perkataan PPAT untuk dibuatkan suatu Akta Jual Beli kepada pihak berhutang. Dengan demikian, keberadaan Akta Jual Beli ini hanya

dilakukan secara sepihak tidak berdasarkan kesepakatan bersama kedua belah pihak.

Setelah mengetahui akan keberadaan Akta Jual Beli tersebut, pihak berhutang akhirnya memutuskan untuk mendatangi rumah pihak berpiutang dengan maksud untuk meminta klarifikasi dan menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan atau musyawarah dengan didampingi kuasa hukum dari pihak berhutang atas munculnya dokumen Akta Jual Beli (AJB) tersebut namun pihak berpiutang mengelak seolah-olah tidak mengetahui akan dokumen Akta Jual Beli (AJB) tersebut.

Setelah bermusyawarah dan mediasi antara kedua belah pihak dikarenakan pihak berhutang sudah tidak tahu harus melakukan upaya apa lagi untuk bisa membayar hutangnya kepada pihak berpiutang kemudian upaya penyelesaian terakhir terhadap permasalahan ini yaitu pihak berpiutang menyuruh pihak berhutang agar menjual saja rumahnya agar dapat membayar hutang tersebut kepada pihak berpiutang, lalu uang hasil penjualan tersebut disisihkan sebagian dan diberikan kepada pihak berpiutang sebagai bentuk pelunasan hutang pihak berhutang dan pihak berhutang pun menyepakati akan hal tersebut. Jadi hingga saat ini penyelesaian terakhir yang dilakukan antara kedua belah pihak adalah masih dalam tahap non-litigasi belum memasuki ranah litigasi.

BAB IV

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

A. Pengalihan Atas Objek Jaminan Milik Pihak Berhutang Kepada Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdato yang menyatakan bahwa "segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya". Dalam hukum perdata jaminan dapat digolongkan menjadi 2 bentuk yaitu jaminan umum dan jaminan khusus, kemudian jaminan khusus terbagi lagi menjadi 2 macam yaitu jaminan perseorangan (imateriil) dan jaminan kebendaan (materiil). Pada dasarnya jaminan memiliki beberapa fungsi yaitu :

1. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur (pihak berpiutang) dan debitur (pihak berhutang).

Bagi pihak berpiutang yakni kreditur yaitu kepastian hukum untuk memperoleh pengembalian pokok kredit dan bunganya dan bagi pihak berhutang yakni debitur yaitu kepastian hukum untuk membayar kembali pokok kredit dan bunga yang telah ditentukan.

2. Untuk memberi kemudahan dalam memperoleh kredit bagi pihak berhutang dan pihak berhutang tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.
3. Memberikan keamanan terhadap suatu perjanjian hutang piutang yang disepakati bersama.

Pada dasarnya adanya jaminan ini timbul dari suatu perjanjian yakni perjanjian hutang piutang. Perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian yang bersifat mengikat antara pihak berhutang dan pihak berpiutang dan pada umumnya objek yang diperjanjikan adalah uang yang mana perjanjian tersebut dapat dituangkan secara tertulis maupun secara lisan. Kegiatan Hutang piutang sendiri dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

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

Perjanjian hutang piutang tak hanya dilaksanakan begitu saja, namun dalam pelaksanaannya perjanjian ini harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :

1. Kesepakatan para pihak

Syarat pertama dalam suatu perjanjian adalah syarat kesepakatan.

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara dua pihak dengan tidak ada paksaan atau lainnya. Dengan adanya kesepakatan dalam mengadakan suatu

perjanjian maka kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak dan tidak mendapat tekanan yang dapat menyebabkan adanya cacat kehendak.

Sejak tercapainya kata sepakat tentang apa yang sudah disepakati dalam suatu perjanjian maka sejak saat itu juga timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak yang bersifat mengikat antara satu sama lain, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa “tiada suatu persetujuan yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

2. Kecakapan

Cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa yang belum mencapai umur 21 tahun atau mereka yang telah mencapai umur 21 tahun, lalu mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan seorang perempuan yang bersuami.

3. Suatu hal tertentu/objek

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada misalnya jumlah, jenis dan bentuknya. Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian yang disepakati harus memenuhi beberapa ketentuan yaitu :

- a. Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan;

- b. Barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagaimana tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
 - c. Dapat ditentukan jenisnya;
 - d. Barang yang akan datang.
4. Klausula yang halal

Suatu perjanjian perlu adanya suatu sebab yang halal artinya apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dan maksud serta tujuan perjanjian harus dapat dilaksanakan (Pasal 1335 s.d 1337 KUHPerdara). Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perjanjian hutang piutang juga tetap menerapkan asas-asas dalam perjanjian pada umumnya yakni :

1. Asas konsensualisme (*consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya persesuaian kehendak (*consensus*) antara pihak satu dengan pihak lain. Pada pokoknya perjanjian dapat dibuat secara bebas tanpa terikat bentuk, namun cukup melalui *consensus* belaka. Asas konsensualisme ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara tentang syarat sah nya suatu perjanjian. Arti kesepakatan adalah adanya persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak (Herlien Budiono, 2010, hlm. 29).

2. Asas kebebasan berkontrak

Para pihak secara leluasa menurut kehendaknya masing-masing dapat membuat perjanjian dan saling mengingatkan diri dengan siapa pun yang ia kehendaki, bahkan para pihak pun diberi kebebasan dalam menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan (Herlien Budiono, 2010, hlm. 31). Asas ini dapat dijumpai didalam ketentuan Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berkaitan dengan akibat perjanjian artinya adanya pihak ketiga yang harus menghormati klausul-klausul perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka dilarang melakukan intervensi terhadap klausul-klausul kontrak yang telah dibuat oleh para pihak (M. Muhtarom, 2014, hlm. 52). Asas tersebut dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang mana isi pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak tidak dapat menarik balik persetujuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

4. Asas itikad baik (*good faith*)

Dalam KUHPerdata mengatur mengenai asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik”. Maksudnya asas ini harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Intisari dalam pembuatan perjanjian harus didasarkan pada kepercayaan yang kuat serta niat baik dari kedua belah pihak.

5. Asas kepercayaan

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, kedua belah pihak harus menumbuhkan rasa kepercayaan antara satu sama lain dengan memegang janjinya, yang mana salah satu pihak akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk perjanjian itu yang memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang (Badruzaman, 1993, hlm. 187).

6. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian adalah asas yang pada hakikatnya hanya mengikat para pihak secara personal saja dalam arti perjanjian tersebut dibuat hanya untuk kepentingan pribadi saja tanpa intervensi dari pihak lain. Asas kepribadian sendiri dapat dijumpai dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata.

7. Asas Kepatutan

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian.

Pihak berhutang dan pihak berpiutang memiliki hak dan kewajiban yaitu bahwa pihak berpiutang memiliki hak untuk menagih atas suatu piutangnya terhadap pihak berhutang, sedangkan pihak berhutang berkewajiban untuk

melunasi hutangnya ketika sudah jatuh tempo kepada pihak berpiutang. Dalam istilah asing, kewajiban tersebut disebut “*schuld*” dan “*haftung*”. Maksudnya adalah, bahwa debitur memiliki kewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak hutang debitur guna pelunasan hutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar hutangnya tersebut kepada kreditur (Badrulzaman, 2004, hlm. 8).

Dalam hal objek jaminan yang seringkali digunakan dalam perjanjian hutang piutang yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Mengingat tanah merupakan objek jaminan yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi yang akan terus mengalami peningkatan, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan hak *previlege* bagi kreditur (Peranging, 1991, hlm. 9). Objek jaminan seperti tanah dapat dialihkan apabila sewaktu-waktu terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak berhutang. Peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan apabila terbukti pihak berhutang telah melakukan wanprestasi.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud guna melakukan perpindahan terhadap hak milik atas tanah kepada pihak yang lain. Perpindahan hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu seperti jual beli, atau tukar menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik (Sutedi, 2010, hlm. 65).

Setiap perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah. Hal ini diamanatkan oleh Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian yaitu (Wahid, 2009, hlm. 69) :

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli dapat dijumpai di dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata. Jual beli dalam KUHPerdata yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Perjanjian jual beli ini pun dapat dilaksanakan dengan dua cara yakni perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh hukum atau hanya dibuat dibawah tangan dalam arti perjanjian tersebut hanya dilakukan antara kedua belah pihak saja.

Perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang dimaksud ini yakni Pejabat Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana mereka diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat suatu produk akta autentik mengenai perbuatan hukum yang diinginkan oleh masyarakatnya untuk memenuhi kepentingan hukumnya. Akta dapat dikatakan autentik apabila syarat atau unsur yang tertera didalam Pasal 1868 KUHPerdara dipenuhi karena akta autentik bersifat kumulatif artinya walaupun akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak, akan tetapi persyaratan yang tertuang didalam Pasal 1868 KUHPerdara tidak terpenuhi maka akta tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai akta autentik melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan atau akta dibawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdara).

Hal ini pun berkaitan dengan suatu peralihan hak atas tanah yang mana setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diatur didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan khususnya dalam jual beli para pihak dalam hal ini harus memenuhi syarat formil maupun materiil. Adapun

syarat formil biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat berupa sertifikat yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan syarat materiil yang harus dipenuhi yaitu seperti telah lunasnya harga jual beli. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Dengan demikian, jual beli yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menerbitkan suatu akta yang dinamakan Akta Jual Beli (AJB). Apabila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap akan sah bagi kedua belah pihak, namun tanpa adanya akta jual beli tanah tersebut maka akibat hukumnya tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

Guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang baru khususnya hak milik maka pemegang hak atas tanah yang baru wajib mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat. Mengingat pemerintah mengharuskan kepada seluruh masyarakat Indonesia untuk mengadakan suatu pendaftaran tanah dan mengharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat (Wahid, 2008, hlm. 69). Setelah proses pendaftaran tersebut dilakukan maka akan diterbitkan sebuah dokumen sebagai

bukti tanda kepemilikan yaitu berupa sertifikat tanah. Hal ini sesuai dengan definisi Pendaftaran Tanah yang diatur didalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat merupakan alat bukti yang penting dan kuat dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Adapun sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang hak atas tanah mengenai kepastian hukum terhadap tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negeri lah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat (Saranaung, 2017, hlm. 13).

Pengalihan objek jaminan milik pihak berhutang yang dilakukan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang yaitu dimulai dari perjanjian

hutang piutang yang dilakukan secara lisan antara pihak berhutang dengan pihak berpiutang. Pada tahun 2012 pihak berhutang dengan pihak berpiutang melakukan perjanjian hutang piutang secara lisan. Pihak berhutang meminjam uang kepada pihak berpiutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pihak berhutang mengungkapkan bahwa alasan meminjam uang dan meminta bantuan kepada pihak berpiutang adalah untuk menebus sertifikat rumah milik pihak berhutang yang telah dijaminkan ke Bank X yang mana sertifikat tersebut sudah mendekati jatuh tempo untuk segera ditebus.

Pihak berhutang pun pada saat meminjam uang melakukan negosiasi terlebih dahulu dengan pihak berpiutang. Pihak berhutang menyatakan bahwa pihak berhutang tidak hanya semerta-merta meminjam sejumlah uang tersebut kepada pihak berpiutang, tetapi pihak berhutang meminjam uang dengan memberikan objek jaminan berupa sertifikat hak milik atas nama pihak berhutang yang mana pada saat itu tanah dan bangunan tersebut merupakan aset satu-satunya yang dimiliki oleh pihak berhutang. Pihak berpiutang pun sepakat untuk membantu dan meminjamkan uangnya kepada pihak berhutang dengan catatan bahwa setelah sertifikat rumah milik pihak berhutang cair dari Bank X maka pihak berpiutang berhak untuk mengambil sertifikat rumah tersebut sebagai pegangan bagi pihak berpiutang.

Pihak berhutang mengungkapkan kembali bahwa perjanjian hutang piutang secara lisan yang dilakukan oleh pihak berhutang dan pihak berpiutang hanya sekadar menyepakati mengenai sertifikat milik pihak berhutang karena setelah sertifikat rumah milik pihak berhutang telah dilunasi oleh pihak berpiutang maka

pihak berpiutang berhak untuk mengambil sertifikat rumah tersebut sebagai pegangan bagi pihak berpiutang. Kedua belah pihak sama sekali tidak membahas dan membicarakan terkait hal-hal apa saja yang akan disepakati bersama dalam perjanjian lisan tersebut dan juga tidak membicarakan kemungkinan akan terjadi bilamana salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut

Layaknya isi perjanjian hutang piutang pada umumnya kedua belah pihak sama sekali tidak membicarakan mengenai wanprestasi atau keterangan jaminan apabila pihak berhutang tidak dapat melunasi hutangnya, jangka waktu pengembalian utang yang harus dibayar oleh pihak berhutang, keterangan mengenai cara menyelesaikan perselisihan apabila salah satu pihak ada yang melanggar perjanjian tersebut. Pada fakta yang ada perjanjian hutang piutang secara lisan yang dilakukan oleh kedua belah pihak hanya sebatas pihak berpiutang akan melunasi hutang pihak berhutang dengan catatan bahwa setelah sertifikat rumah cair dari Bank X pihak berpiutang berhak untuk mengambil sertifikat rumah sebagai pegangan bagi pihak berpiutang.

Pihak berhutang mengungkapkan juga alasan tidak membahas atau membicarakan beberapa ketentuan kesepakatan perjanjian pada umumnya dikarenakan pihak berhutang dengan pihak berpiutang ini masih memiliki ikatan saudara kandung yakni adik dan kaka. Perjanjian lisan yang dilakukan oleh pihak berhutang dan pihak berpiutang didasarkan atas kepercayaan yang membuat kedua belah pihak percaya satu sama lain bahwa diantara kedua belah pihak tidak akan merugikan satu sama lain.

Berdasarkan kesepakatan bersama akhirnya pihak berpiutang sepakat untuk membantu pihak berhutang, kedua belah pihak pergi ke Bank X untuk mengambil sertifikat rumah dan terjadilah pengembalian sertifikat rumah milik pihak berhutang dengan dilakukannya transaksi oleh pihak berpiutang. Kemudian tak lama transaksi itu sudah dilakukan oleh pihak berpiutang, sertifikat rumah milik pihak berhutang akhirnya dapat dicairkan. Tak lama pencairan tersebut dilakukan, pihak berpiutang mengajak pihak berhutang untuk mendatangi Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud pihak berpiutang mengungkapkan kepada pihak berhutang agar perjanjian hutang piutang ini akan sah dihadapan hukum yang mana harus dilakukan di depan Pejabat Notaris dan pihak berhutang pun menyepakati usulan dari pihak berpiutang.

Sesampainya di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tiba diruangan notaris nya, pihak berhutang mengungkapkan bahwa pihak notaris sempat mengatakan kepada dia dan pihak berpiutang untuk dibuatkan suatu perjanjian pinjam meminjam dikarenakan antara pihak berhutang dan pihak berpiutang masih ada ikatan saudara kandung yaitu kaka dan adik. Kemudian, tiba-tiba pihak PPAT mensodorkan blanko kosong dan memerintahkan pihak berhutang untuk menandatangani blanko kosong tersebut dan akhirnya pihak berhutang pun langsung menandatangani blanko kosong tersebut tanpa tahu mengapa pihak berhutang hanya disodorkan blanko kosong saja oleh notaris.

Pihak berhutang mengetahui sertifikat rumah milik telah beralih kepemilikan ketika menginjak tahun 2016 pihak berhutang memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada pihak berpiutang dengan cara menggunakan

fasilitas Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) oleh Bank A. Di tahun ini adalah tahun dimana pihak berhutang mengetahui bahwa sertifikat milik pihak berhutang telah beralih kepemilikan kepada putri kandung dari pihak berpiutang. Akibat dari hal tersebut, upaya yang telah dilakukan oleh pihak berhutang terhadap Bank A tersebut tidak berhasil dikarenakan sertifikat milik pihak berhutang bukan lagi milik pihak berhutang melainkan sudah beralih nama. Pihak berhutang sempat merasa bingung mengapa sertifikat miliknya telah beralih nama, namun pihak berhutang tidak sempat mencari tahu akan hal itu karena pihak berhutang hanya memikirkan bagaimana caranya agar bisa membayar hutangnya kepada pihak berpiutang.

Pada tahun 2019 pihak berhutang mencoba kembali untuk berusaha dan memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada pihak berpiutang dengan cara menggunakan kembali fasilitas Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) dengan Bank yang berbeda dari tahun sebelumnya. Dalam proses KPR ini pihak berhutang dengan pihak Bank menemukan suatu permasalahan dikarenakan pihak bank mendapatkan beberapa dokumen yang didapati dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sebelumnya tidak pernah dipegang sama sekali bahkan tidak diketahui oleh pihak berhutang.

Dokumen tersebut diantaranya ada Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak berhutang dengan pihak berpiutang yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahun 2012. Pihak berhutang merasa bingung dan mengingat kembali peristiwa yang terjadi pada tahun 2012 yang mana dia bersama pihak berpiutang pernah mendatangi kantor notaris dengan tujuan untuk membuat perjanjian hutang piutang yang dilakukan dengan pihak berpiutang sah dihadapan

hukum, namun pada kenyataannya pihak berhutang paham tanda tangan yang ada diblanko kosong tersebut diperuntukan untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh pihak PPAT.

Pihak berhutang mengungkapkan juga bahwa dia sama sekali tidak pernah menandatangani suatu dokumen autentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut hanya saja pada saat itu pihak berhutang diperintahkan oleh pihak PPAT untuk menandatangani suatu blanko kosong saja tidak diperintahkan menandatangani suatu Akta Jual Beli atau akta autentik lainnya. Jadi pada intinya pengalihan objek jaminan milik pihak berhutang bisa dilakukan karena adanya Akta Jual Beli tersebut. Dengan demikian, adanya akta tersebut objek jaminan milik pihak berhutang beralih karena dianggap telah terjadi suatu jual beli antara kedua belah pihak.

Jika dilihat pihak berpiutang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Untuk menentukan bahwa perbuatan yang dilakukan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum maka terdapat empat syarat yang harus dipenuhi diantaranya yaitu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (Fuady, 2017, hlm. 3–4).

Ditinjau dari timbulnya hak menuntut, pada perbuatan melawan hukum, hak menuntut ganti rugi karena perbuatan melawan hukum tidak perlu dengan peringatan atau somasi (Kamagi, 2018, hlm. 63). Berbeda dengan wanprestasi atau ingkar janji yang mensyaratkan adanya peringatan atau somasi untuk kemudian pihak berhutang dapat dinyatakan lalai, namun dalam kasus diatas pihak berhutang sama sekali tidak menerima surat berupa teguran atau somasi mengenai prestasi yang harus dipenuhi oleh pihak berhutang. Jadi dalam hal ini pihak berhutang tidak dapat dikatakan bahwa dia telah melakukan wanprestasi.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang yaitu sejalan dengan proses peralihan hak yang dilakukan oleh pihak berpiutang kepada pihak berhutang karena dalam kasus tersebut pihak berpiutang telah membalikan nama sertifikat milik pihak berhutang secara sepihak yang mana perbuatan yang dilakukannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini munculnya suatu akta autentik yakni Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT pada tahun 2012 yang mana akta tersebut tidak diketahui sama sekali sebelumnya oleh pihak berhutang.

Berdasarkan hukum yang berlaku Akta Jual Beli harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang sesungguhnya maka eksistensi Akta Jual Beli (AJB) ini tidak sah dan mengalami cacat hukum dikarenakan tidak adanya kesepakatan dari pihak berhutang untuk menjual objek jaminan tersebut terhadap pihak berpiutang. Hal ini jelas telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kesepakatan para pihak (asas konsensualisme) yang menjelaskan bahwa suatu persetujuan yang timbul

ketika suatu kesepakatan telah dicapai antara pihak-pihak yang terlibat dan bergabung dalam perjanjian tersebut.

Sejak tercapainya kata sepakat tentang apa yang sudah disepakati dalam suatu perjanjian maka sejak saat itu juga timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak yang bersifat mengikat antara satu sama lain, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa “tiada suatu persetujuan yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Pihak berpiutang pun telah melanggar syarat objektif dari pasal tersebut yaitu klausul yang halal sebab perjanjian atau Akta Jual Beli tersebut tidak didasarkan atas klausul yang halal karena adanya tipu muslihat atau tidak menyebutkan tujuan dari perjanjian yang sebenar-benarnya. Sehingga akibat hukum dari akta tersebut yaitu batal demi hukum yang mana dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dalam KUHPerdara mengatur mengenai asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi “Kebebasan berkontrak yang dimaksud bukan berarti dapat berikan keleluasaan dalam membuat sebuah perjanjian, melainkan ada syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu sah nya suatu perjanjian (Syahrani, 2006, hlm. 205). Tak hanya syarat sah nya suatu perjanjian saja yang diharus perhatikan, namun patut juga memperhatikan larangan-larangan terhadap perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab

itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Dalam Pasal 1338 (2) KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”. Dikatakan pula Pasal 1338 (3) KUH Perdata menyatakan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Rumusan kedua pasal tersebut memberikan makna bahwa segala sesuatu yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak wajib menghormati penuh isi perjanjian tersebut.

Beberapa ketentuan asas perjanjian yang dijelaskan diatas sudah jelas tidak diterapkan oleh pihak berpiutang, karena menurut asas ini perjanjian yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak harus didasarkan pada kepercayaan yang kuat serta niat baik dari kedua belah pihak, namun kenyataan yang ada pihak berpiutang tidak memiliki niat yang baik terhadap perjanjian yang telah mereka buat. Dalam hal ini pihak berpiutang tidak memiliki itikad baik dalam pengalihan objek jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan milik pihak berhutang secara sepihak tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dari pihak berhutang.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Berhutang Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik
Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perlindungan hukum bagi Warga Negara Indonesia dapat dijumpai di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, aturan tersebut harus mampu memberikan jaminan kepada semua warga negara dalam hal

perlindungan hukum. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa: “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Artinya masyarakat Indonesia memiliki hak atas perlindungan hukum yang diberikan oleh negara. Dengan demikian, negara wajib menjamin dan memberikan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia khususnya bagi mereka yang membutuhkan perlindungan hukum. suatu keadilan harus dapat memberikan manfaat dan peluang yang sangat besar bagi mereka atau masyarakat yang kurang beruntung.

Hal ini dapat digaris bawahi bahwa semua masyarakat Indonesia mempunyai kedudukan yang sama rata dimata hukum yang mana sesuai dengan adagium “*equality before the law*” karena seperti yang sudah sering didengar dikalangan masyarakat bahwa hukum itu memiliki tujuan untuk menegakan keadilan dan menyelenggarakan ketertiban dengan harapan hukum dapat mendatangkan kemakmuran, kebahagiaan serta mendapatkan perlindungan hukum atas segala hak yang dimiliki. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya melindungi yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri yakni memberikan perlindungan (Online, 2021).

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesame manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk

melakukan suatu tindakan hukum (Kansil, 1989, hlm. 102). Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Satjipto Rahardjo memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000, hlm. 53).

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan (Hadjon, 1987, hlm. 1–2). Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi orang yang melanggarnya

Dalam kaitanya perlindungan hukum bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu:

- a. Bentuk Perlindungan Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Bentuk Perlindungan Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran (Muchsin, 2003, hlm. 20).

Perlindungan hukum yang sudah dijelaskan diatas berlaku bagi pihak berhutang dalam kasus pengalihan objek jaminan yang dituliskan dalam penelitian ini. Dalam pengalihan objek jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang ini memberikan kerugian secara materiil bagi pihak berhutang karena pihak berpiutang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pihak berhutang sebagai pihak yang dirugikan berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang yaitu sejalan dengan proses peralihan hak yang dilakukan oleh pihak berpiutang kepada pihak berhutang karena dalam kasus tersebut pihak berpiutang telah membalikan nama objek jaminan berupa sertifikat milik pihak berhutang secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak berhutang sebagai pemilik objek jaminan tersebut sehingga perbuatan yang dilakukannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini munculnya suatu akta autentik yakni Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT pada tahun 2012 yang mana akta tersebut tidak diketahui sama sekali sebelumnya oleh pihak berhutang.

Dalam kasus diatas pihak berhutang mengungkapkan bahwa dia sama sekali tidak ada niat untuk menjual rumah nya kepada pihak berpiutang. Pihak berhutang hanya meminjam uang kepada pihak berpiutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua

ratus lima puluh juta rupiah) dengan memberikan jaminan sertifikat hak milik pihak berhutang yang mana sertifikat tersebut dapat dijadikan pegangan oleh pihak berpiutang bilamana pihak berhutang cidera janji/wanprestasi.

Pada saat itu pihak berpiutang pun sepakat untuk membantu dan meminjamkan uangnya kepada pihak berhutang dengan catatan bahwa setelah sertifikat rumah milik pihak berhutang cair dari Bank X. Seiring berjalannya waktu tepatnya pada tanggal 24 Desember 2015 pihak berhutang beserta ketiga anaknya datang ke rumah pihak berpiutang dengan maksud untuk membayar uang sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai cicilan awal pembayaran peminjaman uang kepada pihak berpiutang namun pihak berpiutang menolak karena pihak berpiutang menginginkan pembayaran dilakukan sesuai dengan NJOP yang berlaku pertanggal saat transaksi dilakukan dan dibayar secara tunai.

Pihak berhutang mengetahui sertifikat rumah milik telah beralih kepemilikan ketika menginjak tahun 2016 pihak berhutang memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada pihak berpiutang dengan cara menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) oleh Bank A. Di tahun ini adalah tahun dimana pihak berhutang mengetahui bahwa sertifikat milik pihak berhutang telah beralih kepemilikan kepada putri kandung dari pihak berpiutang. Akibat dari hal tersebut, upaya yang telah dilakukan oleh pihak berhutang terhadap Bank A tersebut tidak berhasil dikarenakan sertifikat milik pihak berhutang bukan lagi milik pihak berhutang melainkan sudah beralih nama. Pihak berhutang sempat merasa bingung mengapa sertifikat miliknya telah beralih nama, namun pihak berhutang

tidak sempat mencari tahu akan hal itu karena pihak berhutang hanya memikirkan bagaimana caranya agar bisa membayar hutangnya kepada pihak berpiutang.

Pada tahun 2019 pihak berhutang mencoba kembali untuk berusaha dan memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada pihak berpiutang dengan cara menggunakan kembali fasilitas Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) dengan Bank yang berbeda dari tahun sebelumnya. Dalam proses KPR ini pihak berhutang dengan pihak Bank menemukan suatu permasalahan dikarenakan pihak bank mendapatkan beberapa dokumen yang didapati dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sebelumnya tidak pernah dipegang sama sekali bahkan tidak diketahui oleh pihak berhutang.

Dokumen tersebut diantaranya ada Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak berhutang dengan pihak berpiutang yang dikeluarkan oleh notaris pada tahun 2012. Pihak berhutang mengungkapkan juga bahwa dia sama sekali tidak pernah menandatangani suatu dokumen autentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris tersebut hanya saja pada saat itu pihak berhutang diperintahkan oleh pihak PPAT untuk menandatangani suatu blanko kosong bahkan pada tahun tersebut pihak berhutang pun sama sekali tidak pernah dibuatkan akta pengakuan hutang (*grosse akta*) oleh pihak notaris.

Akta Jual Beli tersebut terbit pada tahun 2012 dimana tahun tersebut merupakan tahun dimana pihak berhutang bersama pihak berpiutang mendatangi kantor notaris. Pihak berhutang mengungkapkan bahwa saat tiba diruangannotaris yang berada diruangan tersebut hanya 3 orang yakni pihak berhutang, pihak berpiutang dan notaris tidak ada orang lain lagi selain mereka bertiga.

Dalam Akta Jual Beli tersebut terdapat 1 (satu) tanda tangan saksi yang menandatangani akta tersebut dan menyatakan bahwa saksi tersebut telah hadir dan melihat proses Akta Jual Beli tersebut namun pada faktanya tidak ada sama sekali kehadiran kedua saksi tersebut ketika pihak berhutang dan pihak berpiutang sedang berhadapan dengan notaris. Pihak berhutang bersikeras bahwa dia hanya diperintahkan oleh pihak PPAT untuk menandatangani suatu blanko kosong. Tidak ada sama sekali perkataan PPAT untuk dibuatkan suatu Akta Jual Beli kepada pihak berhutang. Dengan demikian, keberadaan Akta Jual Beli ini hanya dilakukan secara sepihak tidak berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Berdasarkan kasus diatas pengalihan objek jaminan milik pihak berhutang dikarenakan ada Akta Jual Beli tersebut yang mana dianggap antara pihak berhutang dengan pihak berpiutang telah melakukan suatu transaksi jual beli secara terang dan tunai namun pada faktanya akta tersebut dilakukan secara sepihak tanpa ada kesepakatan dari pihak berhutang karena dari awal pun tidak ada maksud ada jual beli diantara kedua belah pihak hanya saja diawali dengan perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Pihak berhutang hanya meminjam uang kepada pihak berpiutang dengan memberikan objek jaminan berupa sertifikat hak milik pihak berhutang.

Eksistensi Akta Jual Beli ini digunakan sebagai bukti adanya pengurusan peralihan sertifikat dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan dibuatnya dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang sehingga Akta Jual Beli dapat dikategorikan sebagai akta autentik yang dapat memberikan kekuatan sempurna tentang apa saja yang mutlak di dalamnya. Pada

dasarnya dalam proses jual beli juga tidak lepas dari Pasal 1320 KUHPerdara yang mana perjanjian jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu/objek, dan suatu sebab/klausa yang halal kemudian perjanjian jual beli pun tak lepas dari asas-asas perjanjian yang dijadikan dasar pijakan/pokok dalam suatu perjanjian yang terdiri dari :

1. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Dengan demikian, perjanjian mulai berlaku apabila semua syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dipenuhi dan berlaku apabila para pihak telah mencapai kata sepakat.

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak dapat dijumpai di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian, sehingga apa yang di perjanjikan maka didalam nya segala akibat yang akan timbul telah siap diterima oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang mengatakan bahwa “Semua Perjanjian

yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”.

4. Asas itikad baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses perjanjian, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra perjanjian, perjanjian serta pelaksanaan perjanjian.

5. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan (*trust*) di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya (Badruzaman, 2015, hlm. 89). Dengan kata lain para pihak akan memenuhi prestasinya di kemudian hari sesuai dengan apa yang di perjanjikan dengan adanya suatu maksud dan tujuan.

Akta autentik secara tegas diatur didalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Pegawai atau pejabat yang dimaksud dalam ketentuan pasal tersebut yakni Pejabat Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Formalitas pembuatan akta autentik wajib dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh ketentuan undang-undang yang berlaku, artinya tata cara dan prosedur pembuatan akta tersebut harus dilakukan secara hati-hati dan tepat tanpa boleh disimpangi sedikitpun.

Akta notaris sendiri mempunyai berbagai kekuatan yang dapat diadili dalam suatu proses persidangan, diantara kekuatan tersebut antara lain kekuatan lahiriah, kekuatan formil dan terakhir akta notaris mempunyai kekuatan materil, hal ini menunjukkan bahwa kedudukan akta notaris sebagai salah satu alat bukti sempurna (Burhanuddin, 2021, hlm. 284). Apabila terdapat kekeliruan dalam pembuatan akta autentik maka akta tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai akta autentik melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan atau akta dibawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdara).

Dengan adanya akta tersebut maka perlindungan hukum yang tepat bagi pihak berhutang yaitu membatalkan perjanjian tersebut kepada Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak berpiutang juga karena Akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Seperti yang sudah dijelaskan sebelum pihak berpiutang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara. Pihak berpiutang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Untuk menentukan bahwa perbuatan yang dilakukan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum maka terdapat empat syarat yang harus dipenuhi diantaranya yaitu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan

dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (Fuady, 2017, hlm. 3–4).

Pengalihan jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang tanpa persetujuan pihak berhutang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mana penjelasan tersebut mewajibkan adanya pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan. Menurut M.A. Moegni Djodirdjo tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum diantaranya yaitu (Djodirdjo, 1976, hlm. 102) :

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
2. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
6. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Pihak berhutang sebagai pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak berpiutang berupa pemulihan seperti keadaan semula akibat dari perbuatannya yang merugikan orang lain. Sebagai pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum maka pihak tersebut memiliki hak untuk meminta penggantian natura. Selain daripada haknya untuk meminta ganti kerugian atau untuk menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), maka penderita berwenang untuk mengajukan gugatan yakni agar pengadilan

menyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan pada pelaku merupakan perbuatan melawan hukum (Slamet, 2013, hlm. 113).

Gugatan tersebut berisikan tuntutan-tuntutan mengenai pengembalian terhadap keadaan semula yakni dengan pembatalan perjanjian sehingga objek perjanjian kembali ke kondisi semula atau tidak berganti kepemilikan. Jadi pada dasarnya pihak berhutang dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan yang berwenang atas peristiwa yang telah terjadi sejak diajukannya gugatan sampai dengan pelaksanaan putusan.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat subjektif sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;

- f. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- g. Kebatalan perjanjian jual beli;
- h. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- i. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Pada intinya Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dibatalkan karena sudah jelas eksistensi akta tersebut mengalami cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam ketentuan pasal tersebut dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif yang mana apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan kedua syarat terakhir dinamakan syarat objektif yang mana apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu.

Pada dasarnya setiap orang yang melaksanakan perjanjian memiliki akibat hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, artinya kedua belah pihak dilarang untuk membatalkan atau menarik kembali perjanjian secara sepihak saja. Apabila salah satu pihak memiliki keinginan untuk menarik

kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

Dengan demikian, pihak berhutang berhak dan memiliki alasan yang cukup kuat untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut karena Akta Jual Beli tersebut dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan dari pihak berhutang sebagai pemilik objek jaminan tersebut. Tak hanya itu akibat hukum yang timbul dari perjanjian yang sah yaitu suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Akta Jual Beli adalah bentuk perjanjian pengikatan atas perbuatan hukum jual beli, di mana perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut dapat diuji kebenaran dan keabsahannya oleh Pengadilan berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan tersebut. Putusan Pengadilan dalam membatalkan perjanjian jual beli yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat *declaratoir*.

C. Upaya Penyelesaian Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik

Penyelesaian atas terjadinya peristiwa peralihan jaminan yang tidak diketahui oleh pemilik objek jaminan dapat menempuh 2 jalur yakni jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi adalah penyelesaian masalah hukum yang dilakukan diluar proses peradilan. Jalur luar

pengadilan atau non-litigasi dapat ditempuh dengan proses musyawarah mufakat oleh para pihak. Musyawarah sebagai upaya bersama untuk menyelesaikan permasalahan dan persoalan yang terjadi di dalam masyarakat. Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI), musyawarah merupakan pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah, perundingan, perembukan musyawarah.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) dianggap jauh lebih efektif dan efisien, sehingga seiring berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) di luar pengadilan yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada pasal 1 angka 10, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Penyelesaian sengketa melalui ADR mempunyai keunggulan-keunggulan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi, diantaranya ialah adanya sifat kesukarelaan dalam proses karena tidak adanya unsur pemaksaan, prosedur yang cepat, keputusannya bersifat *non judicial*, prosedur rahasia, fleksibilitas dalam menentukan syarat-syarat penyelesaian

masalah, hemat waktu dan hemat biaya, tingginya kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan dan pemeliharaan hubungan kerja (Hanif, 2020).

Metode penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut (Hanif, 2020).

2. Negosiasi

Negosiasi adalah sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI), negosiasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa. Melalui negosiasi para pihak yang bersengketa dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa dengan suatu situasi yang sama-sama menguntungkan, dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik (Hanif, 2020).

3. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Berbeda halnya dengan negosiasi, proses penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai

mediator (Rosita, 2017, hlm. 105). Definisi mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian (Hanif, 2020).

4. Konsiliasi

Penyelesaian melalui konsiliasi dilakukan melalui seorang atau beberapa orang atau badan (komisi konsiliasi) sebagai penengah yang disebut konsiliator dengan mempertemukan atau memberi fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai. Konsiliator ikut serta secara aktif memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan (Hanif, 2020).

5. Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Litigasi merupakan istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan dimana setiap pihak memiliki hak untuk mengajukan gugatan maupun bantahan. Menurut Frans Hendra Winarta dalam bukunya mengungkapkan bahwa dalam proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil (Winarta, 2012, hlm. 1–2).

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) sangat formal terkait pada hukum acara, para pihak berhadap-hadapan untuk saling berargumentasi, mengajukan alat bukti, pihak ketiga (hakim) tidak ditentukan oleh para pihak dan keahliannya bersifat umum, prosesnya bersifat terbuka atau transparan, hasil akhir berupa putusan yang didukung pandangan atau pertimbangan hakim. Kelebihan dari litigasi adalah proses beracara jelas dan pasti sudah ada alur yang harus diikuti sebagai protap.

Keunggulan Penyelesaian Sengketa secara litigasi yaitu pengadilan lebih memberikan kepastian hukum mengingat pengadilan merupakan lembaga resmi kenegaraan yang diberi kewenangan untuk mengadili (menerima, memeriksa dan memutus) perkara. Adapun kelemahan litigasi adalah proses lama, berlarut-larut untuk mendapatkan putusan yang final dan mengikat menimbulkan ketegangan antara pihak permusuhan, kemampuan pengetahuan hukum bersifat umum, tidak bersifat rahasia, kurang mengakomodasi kepentingan yang tidak secara langsung berkaitan dengan sengketa.

Dalam kasus pengalihan objek jaminan milik pihak berhutang yang dilakukan oleh pihak berpiutang ini kedua belah pihak memilih untuk menempuh jalur non-litigasi sebagai upaya penyelesaian untuk permasalahan tersebut yakni dengan metode penyelesaian secara musyawarah dan mediasi. Setelah pihak berhutang mengetahui adanya Akta Jual Beli tersebut pihak berhutang memutuskan untuk memutuskan untuk mendatangi rumah pihak berpiutang dengan maksud untuk meminta klarifikasi dan menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan atau musyawarah dengan didampingi kuasa hukum dari pihak

berhutang atas munculnya dokumen Akta Jual Beli (AJB) tersebut namun pihak berpiutang mengelak seolah-olah tidak mengetahui akan dokumen Akta Jual Beli (AJB) tersebut.

Setelah bermusyawarah dan mediasi antara kedua belah pihak dikarenakan pihak berhutang sudah tidak tahu harus melakukan upaya apa lagi untuk bisa membayar hutangnya kepada pihak berpiutang kemudian upaya penyelesaian terakhir terhadap permasalahan ini yaitu pihak berpiutang menyuruh pihak berhutang agar menjual saja rumahnya agar dapat membayar hutang tersebut kepada pihak berpiutang, lalu uang hasil penjualan tersebut disisihkan sebagian dan diberikan kepada pihak berpiutang sebagai bentuk pelunasan hutang pihak berhutang dan pihak berhutang pun menyepakati akan hal tersebut. Jadi hingga saat ini penyelesaian terakhir yang dilakukan antara kedua belah pihak adalah masih dalam tahap non-litigasi belum memasuki ranah litigasi.

Proses mediasi yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak dengan melibatkan pihak ketiga yakni pihak kuasa hukum dari pihak berhutang membuahkan hasil bahwa pihak berpiutang menyuruh untuk menjual saja rumah tersebut, kemudian uang yang didapatkan dari hasil penjualan tersebut sebagian diberikan kepada pihak berpiutang sebagai bentuk pelunasan hutang.

Penyelesaian sengketa secara mediasi dilakukan dengan mendiskusikan perbedaan-perbedaan yang timbul di antara para pihak yang bersengketa melalui “musyawarah untuk mufakat” dengan tujuan untuk mencapai “*win-win solution*”. Untuk berhasilnya penyelesaian sengketa tersebut sangat tergantung pada keinginan dan itikad baik para pihak yang bersengketa. Dalam mekanisme

penyelesaian sengketa menggunakan mediasi perlu dikemukakan mengenai peran dan fungsi mediator yakni sebagai mediator harus bisa menjadi pihak yang paling netral untuk bisa memecahkan suatu permasalahan dari kedua belah pihak.

Apabila mediasi tidak menghasilkan perdamaian maka langkah terakhir untuk menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu kedua belah pihak dapat menempuh secara litigasi yaitu dengan cara mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan yang berwenang untuk menangani permasalahan tersebut. Tahap litigasi merupakan tahap terakhir apabila tahap non-litigasi tidak membuahkan hasil atau *deadlock*. Dalam hal kasus pengalihan objek jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang maka pihak berhutang dapat mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan.

Pihak berhutang dapat meminta kepada majelis hakim untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT tanpa sepengetahuan pihak berhutang dengan dasar gugatan bahwa pihak berpiutang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga memberikan dasar gugatan bahwa keberadaan akta tersebut mengalami cacat hukum dikarenakan telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian.

Akta tersebut dibuat tidak didasarkan atas kesepakatan para pihak terutama pihak berhutang yang mana sudah jelas apabila syarat subjektif yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. tak hanya itu akta tersebut pun tidak didasarkan klausul yang halal karena adanya tipu muslihat atau tidak menyebutkan tujuan dari perjanjian yang sebenar-benarnya. Dengan demikian, putusan pengadilan yang akan memutuskan

dan membatalkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT tersebut. Putusan Pengadilan dalam membatalkan perjanjian jual beli yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat *declaratoir*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara yaitu peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud guna melakukan perpindahan terhadap hak milik atas tanah kepada pihak yang lain. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dengan Akta Jual Beli. Dalam hal pengalihan objek jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang ini terjadi karena ada Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak berhutang dengan pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang namun eksistensi Akta Jual Beli tersebut mengalami cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mana akta tersebut tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif artinya akibat hukum dari akta tersebut batal demi hukum.
2. Perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara yaitu dalam pengalihan objek

jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang ini memberikan kerugian secara materiil bagi pihak berhutang karena pihak berpiutang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pihak berhutang sebagai pihak yang dirugikan berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang tepat bagi pihak berhutang yaitu dengan mengajukan pembatalan Akta Jual Beli tersebut ke Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang. Perbuatan yang dilakukan oleh pihak berpiutang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mana penjelasan tersebut mewajibkan adanya pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan. Dengan demikian, pihak berhutang dapat menuntut ganti rugi kepada pihak berpiutang.

3. Upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik yaitu dapat menempuh 2 jalur yakni jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi adalah penyelesaian masalah hukum yang dilakukan diluar proses peradilan. Jalur luar pengadilan atau non-litigasi dapat ditempuh dengan proses musyawarah mufakat oleh para pihak. Litigasi merupakan istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan dimana setiap pihak memiliki hak untuk mengajukan gugatan maupun bantahan. Adanya kedua jalur tersebut dalam kasus pengalihan jaminan yang dilakukan oleh pihak berpiutang,

kedua belah pihak telah menempuh jalur non-litigasi berupa musyawarah dan mediasi belum memasuki ranah litigasi.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari data-data lapangan, saran penulis yaitu :

1. Pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik sebaiknya dilakukan sebenarnya dengan memperhatikan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni diawali dengan memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan juga didasarkan atas itikad baik dari kedua belah pihak.
2. Perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik sebaiknya pihak berhutang meminta pertanggungjawaban dengan cara menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang berupa pemulihan seperti keadaan semula akibat dari perbuatannya yang merugikan orang lain.
3. Upaya penyelesaian terbaik atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik adalah musyawarah mufakat dan mediasi, apabila tidak ada titik terang dari kedua belah pihak maka upaya terakhir yang bisa dilakukan yaitu diselesaikan dengan cara litigasi (pengadilan).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir, M. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Abdulkadir, M. (2002). *Hukum Perikatan*. Alumni.
- Ahmadi Miru, S. P. (2012). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Rajawali Pers.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Toko Gunung Agung.
- Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Badruzaman, M. D. (1993). *Perjanjian Kredit Bank*. PT Alumni.
- Badruzaman, M. D. (2004). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M. D. (2005). *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni.
- Badruzaman, M. D. (2015). *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin*. Citra Aditya Bakti.
- Djojodirdjo, M. . M. (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita.
- Djojodirdjo, M. A. M. (1976). *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita.
- Djojodirdjo, M. A. M. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum*. Alumni.
- Fuady, M. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat*. Bina Ilmu.
- Harahap, Y. (1982). *Segi-segi hukum perjanjian*. Alumni.

- Hasbullah, F. H. (2005). *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*. Indo Hill-Co.
- Herlien Budiono. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono. (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*,. Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono, T. P. M. (2006). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Ishaq, H. (2016). *Pengantar Hukum Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Johannes Ibrahim, L. S. (2007). *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Moderen* (2 ed.). Refika Aditama.
- Kansil, C. S. . (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Cahaya Atma Pustaka.
- Mochtar Kusumaatmadja. (2013). *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan*. P.T Alumni.
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Univesitas Sebelas Maret.
- Muhammad, A. K. (1994). *Hukum Harta Kekayaan* (1 ed.). Citra Aditya Bakti.
- Peranging, E. (1991). *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Rajawali Pers.

- Perlindungan, A. P. . (2011). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Prodjodikoro, W. (1994). *Perbuatan Melawan Hukum*. Sumur.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum* (Cetakan ke). Citra Aditya Bakti.
- Raharjo, S. (2005). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rhiti, H. (2015). *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*
Cetakan Kelima. Universitas Atma Jaya.
- Salim, H. . (2008). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia* (4
ed.). Sinar Grafika.
- Salim, H. . (2009). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar
Grafika.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2007). *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya
Bakti.
- Setiawan, R. (2007). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta.
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Bina Cipta.
- Setiawan, Rachmat. (2010). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*.
Bina Cipta.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan
Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2).
- Soekanto, S. (2007). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Soemitro, R. H. (1994). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia
Indonesia.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa.

- Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Subekti, R. (2011). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Supramono, G. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Kencana Prenada Media Grup.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Syahrani, R. (2006). *Seluk beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Alumni.
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum Kontrak*. Mandar Maju.
- Wahid, M. (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Repulika.
- Wahid, M. (2009). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Repulika.
- Widjaja, G. (2006). *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*. PT Raja Grafindo.
- Winarta, F. H. (2012). *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999

tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

C. Sumber Lain

Aan Handriani, E. M. (2021). Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi. *Pamulang Law Review*, 4(1).

Bandem, I. W., Wisadnya, W., & Mordan, T. (2020). Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, 3(1).

Burhanuddin, S. F. (2021). Analysis of Notary Deed as a Basic Reference to Evidence in Civil Law. *Legal Brief*, 10(2).

Hanif, R. N. F. (2020). *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. DJKN.Kemenkeu. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>

Kamagi, G. A. (2018). Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya. *Lex Privatum*, 6(5).

Khoiril Jamil, Nury & Rumawi, R. (2020). Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(7).

M. Muhtarom. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. *Suhuf*, 26(1).

Mumek, R. A. (2017). HAK-HAK KEBENDAAN DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERDATA. *Lex Administratum*, 5(2).

- Nugraha, E. B. (2019). *Perbuatan Melawan Hukum Kreditur Dalam Mengalihkan Jaminan Tanpa Sepengetahuan Debitur Dalam Perjanjian Utang Piutang Dihubungkan Dengan Buku Iii Kuh Perdata*. Pasundan.
- Online, H. (2021). *Perlindungan Hukum: Teori, Contoh, dan Cara Memperolehnya*. HukumOnline.com. <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-contoh--dan-cara-memperolehnya-lt61a8a59ce8062>
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS*, 4(1).
- Rosita, R. (2017). Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi). *Al-Bayyinah*, 1(2).
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, VI(1).
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2).
- Slamet, S. R. (2013). Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi. *Lex Journalica (Journal of Law)*, 10(2).
- Trisnawati, P. A. (2020). *Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah*. pdb-lawfirm.id. <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>