
**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN STUDI PUTUSAN NOMOR 234/
PDT.G/2021/PN.MTR**

*UNLAWFUL ACT IN GRANTING DEPENDENT RIGHTS STUDY
OF DECISION NUMBER 234/PDT.G/2021/PN.MTR*

TRENADI KAHLIL GIBRAN¹, HASAN ASY'ARI²

¹Fakultas Hukum, Universitas Mataram

email: trenadikahlilgibran@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Mataram

email: hasanasyari@unram.ac.id

ABSTRACT

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor tentang terjadinya peristiwa perbuatan melawan hukum kreditur dalam pemberian hak tanggungan dan untuk mengetahui prosedur pemberian hak tanggungan, dan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim terkait perbuatan melawan hukum dalam pemberian hak tanggungan pada Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN.Mtr. Jenis penelitian adalah penelitian normatif, dengan metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Kesimpulan penelitian ini adalah alasan terjadinya perbuatan melawan hukum yaitu Pelanggaran perjanjian kontrak, pelanggaran hukum, kecurangan atau penipuan, dan kekuasaan tidak seimbang.

Kata Kunci: Perbuatan melawan hukum; perjanjian utang piutang; jaminan.

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out and analyze factors regarding the occurrence of unlawful acts by creditors in granting mortgage rights and to find out the procedures for granting mortgage rights, and to find out the judge's legal considerations regarding unlawful acts in granting mortgage rights in Decision Number 234/Pdt.G/2021/PN.Mtr. The type of research is normative research, with approach methods including statutory, conceptual, and case approaches. This research concludes that the reasons for unlawful acts are violations of contractual agreements, violations of the law, cheating or deception, and unequal power.

Key Words: Unlawful Acts; debt and receivable agreements; guarantees.

I. PENDAHULUAN

Dalam prakteknya, sering timbul masalah pada saat membayar utang piutang dimana bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Kegagalan membayar oleh debitur seringkali menjadi masalah. Ketika masalah ini terjadi, bank melakukan berbagai tindakan agar uang yang dipinjam dari debitur dikembalikan tepat waktu. Namun, jika segala upaya untuk mengembalikan kredit debitur gagal, pilihan bank adalah melikuidasi agunan. Sebagai kreditur, bank memiliki hak untuk memaksa objek properti yang digadaikan. Hal tersebut karena akta hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, karena tindakan Tergugat 1 yang telah melakukan pinjaman uang kepada Tergugat 2 dengan menggunakan jaminan sertifikat milik Penggugat tanpa meminta izin terlebih dahulu kepada Penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dimana tindakan Tergugat 1 dan 2 tersebut telah sesuai dengan salah satu/semua kriteria perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis mengangkat rumusan masalah yaitu mengapa terjadi perbuatan melawan hukum kreditur dalam pemberian hak tanggungan dan bagaimanana pertimbangan hukum hakim terkait perbuatan melawan hukum dalam pemberian hak tanggungan pada kasus Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN Mtr. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor tentang terjadinya peristiwa perbuatan melawan hukum kreditur dalam pemberian hak tanggungan dan untuk mengetahui prosedur pemberian hak tanggungan pada Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN Mtr dan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim terkait perbuatan melawan hukum dalam pemberian hak tanggungan pada Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN.Mtr. Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan dan masukan bagi pihak yang memerlukan serta dapat memberikan informasi bagi masyarakat mengenai perbuatan melawan hukum dalam pemberian hak tanggungan dan untuk mengembangkan kemampuan dalam bidang Hukum Jaminan khususnya dalam bidang Perbuatan Melawan Hukum. Jenis penelitian ini adalah penelitian *normatif*, dan menggunakan tiga macam metode pendekatan yaitu pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Jenis dan sumber bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik atau pengumpulan data adalah melalui data kepustakaan.

II. PEMBAHASAN

Faktor Yang Mengakibatkan Perbuatan Melawan Hukum Kreditur Dalam Mengalihkan Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Debitur Dalam Perjanjian Utang Piutang dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN Mtr

Dahulu pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum hanya sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum yang tertulis semata-mata (pelanggaran undang-undang yang berlaku) tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan yang terjadi semata-mata melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.¹

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :²

1. Adanya suatu perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini 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 tidak ada juga unsur “*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana terdapat dalam kontrak³

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 sebagai berikut :

Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau

Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku, atau, Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geoden zeden*), atau, Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Undang-Undang dan Yurisprudensi mengisyaratkan agar pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi didasarkan pada Undang-Undang lain. Karena Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh

¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 5.

² Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Ed-1 Cet-3, Jakarta, 2016, hlm, 254.

³ Op cit hlm 10

hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

Ada unsur kesengajaan. Ada unsur kelalaian (*culpa*). Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain

4. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian *materil*, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterill* yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.⁴

Beberapa penyebab mengapa tindakan perbuatan melawan hukum dapat terjadi dalam putusan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Telah terjadi pelanggaran perjanjian kontrak. Didalam putusan tersebut dikarenakan perjanjian utang-piutang yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I objek jaminannya tidak didaftarkan, maka kekuatan kreditur pemegang jaminan tersebut yaitu Tergugat I mengakibatkan tidak menjadi kreditur (*preferen*) atau kreditur yang didahulukan dan tidak memiliki hak eksekutorial untuk mengeksekusi langsung objek jaminan yang ada dalam penguasaan debitur, jadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I hanya dibawah tangan. Oleh karenanya perbuatan daripada Tergugat I yang mengalihkan jaminan hak tanggungan tersebut tanpa pengetahuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
- b. Tindakan yang tidak jujur atau penipuan. Karena didalam putusan tersebut pihak Tergugat I melakukan tindakan yang tidak jujur yaitu Tergugat I telah memalsukan identitas dari Penggugat untuk digunakan sebagai syarat balik nama di Notaris yang seharusnya dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana hal tersebut agar objek jaminan yang telah dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I berbalik nama menjadi milik daripada Tergugat I tanpa diketahui oleh Penggugat dengan cara melakukan jual beli dihadapan notaris yang seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan memalsukan identitas daripada Penggugat tadi. Dan Tergugat I juga mendaftarkan jaminan yang telah dibalik nama tersebut menjadi Jaminan Hak Tanggungan di Notaris karena Tergugat I ingin meminjam uang kepada Tergugat II yang mana persyaratan peminjaman uang tersebut harus mendaftarkan jaminan hak tanggungan, hal tersebut juga tidak diketahui oleh Penggugat. Oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I.

⁴ Op cit hlm 13

c. Kekuatan yang tidak seimbang. Karena didalam putusan tersebut Tergugat II sebagai pihak kreditur yang mana memiliki kekuatan yang lebih karena statusnya sebagai kreditur yang di utamakan (*prefren*) karena perjanjian utang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II jaminan hak tanggungannya telah didaftarkan di notaris, yang mana seharusnya dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan Nasional. Dan seharusnya didalam putusan tersebut yang menjadi pihak Tergugat II adalah notaris yang tempat Tergugat I mendaftarkan jaminan hak tanggungannya tersebut dan membalik nama jaminan tersebut yang semula atas nama Penggugat berubah menjadi nama Tergugat I yang dilakukan di notaris, yang mana seharusnya perjanjiannya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena hal tersebut telah menyalahi aturan perundang-undangan etika profesi.

Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN.Mtr

Seorang peminjam yang memerlukan dana akan menjamin suatu objek sebagai jaminan, seperti sertifikat tanah yang nilainya sekitar sama dengan jumlah yang dibutuhkannya. Menurut penulis, peminjam seharusnya menjamin objek tersebut sebagai bukti keseriusannya untuk mengembalikan dana yang dipinjam, dan kreditur dapat memperoleh jaminan jika terjadi masalah yang menyebabkan kerugian. Dengan demikian, kreditur dapat memperoleh ganti rugi dari jumlah yang dipinjam. Namun, objek jaminan harus memenuhi beberapa kriteria agar dapat dijadikan jaminan seperti :

Bernilai materiil atau dapat dihargai dalam bentuk nominal, karena pinjaman tersebut dalam bentuk sejumlah uang; Dapat dialihkan kepemilikannya, hal ini diperlukan untuk mengantisipasi debitur yang lalai dalam sebuah kesepakatan sehingga kreditur dapat menjual objek jaminan tersebut; Membutuhkan acuan dari Undang-Undang;⁵

Didalam putusan tersebut telah terjadi perjanjian utang-piutang antara Penggugat dan Tergugat I dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2857 surat ukur : 438/mjk/2001 tanggal 06-09-2001 seluas 199 m² atas nama Munawir Tohran, SH, oleh karenanya antara Penggugat dan Tergugat I telah memiliki hubungan hukum yaitu terkait dengan Perjanjian Utang-piutang tersebut. Sedangkan antara Penggugat dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum, karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak pernah melakukan suatu perjanjian atau perikatan melainkan yang melakukan perjanjian dan perikatan terhadap Tergugat II adalah Tergugat I. Namun di dalam putusan tersebut PT Bank Perkereditan Rakyat Graha Lestrasi dijadikan Tergugat II oleh Penggugat, yang mana didalam eksepsi Tergugat II telah menjelaskan hal tersebut namun Majelis Hakim Menolak eksepsi dari Tergugat II, namun didalam pertimbangan daripada Majelis Hakim menyatakan bahwa Tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 11 Ayat (2) huruf e, mengindikasikan

⁵ Habib Adjie, Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah, Mandar Maju Bandung, Bandung, 2018, hlm 7.

bahwa dalam pengenaan beban Hak Tanggungan, harus memuat janji-janji diantaranya :

“janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”

Didalam Putusan tersebut perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tidak memuat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, sesuai dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Karena perjanjian utang-piutang dengan jaminan Hak Tanggungan antara Penggugat dan Tergugat I tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan tidak membuat perjanjian melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang seharusnya dilakukan pembuatan perjanjian pembebanan hak tanggungan dan mendaftarkan jaminan hak tanggungan tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya perjanjian utang-piutang antara Penggugat dan Tergugat I selaku kreditur tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat apabila Penggugat selaku debitur wanprestasi.

Karena didalam Putusan tersebut Tergugat I melakukan pinjaman utang-piutang kepada Tergugat II dengan jaminan Hak Tanggungan yang mana jaminan tersebut adalah jaminan dari Penggugat kepada Tergugat I dalam perjanjian utang-piutang diantara mereka.

Karena didalam Putusan tersebut Tergugat II selaku kreditur dan Tergugat I sekarang menjadi debitur, dan dalam melakukan perjanjian utang-piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan sertifikat Hak Milik daripada Penggugat tersebut telah membuat akta pembebanan hak tanggungan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lalu PPAT mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Badan Pertanahan oleh Tergugat I sebagai syarat pencairan dana pinjaman di Tergugat II.

Karena Tergugat I telah membuat perjanjian pembebanan jaminan hak tanggungan berupa sertifikat hak milik tersebut di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT mendaftarkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan, maka kekuatan hukum daripada Tergugat II selaku Kreditur menjadi kuat atau *prefren* karena jaminan hak tanggungan tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan.

Karena didalam pendaftaran tersebut Tergugat I memalsukan identitas Penggugat agar menjadi atas nama daripada Tergugat I, oleh karenanya dilakukan balik nama atas Sertifikat hak milik daripada Penggugat oleh Tergugat I menjadi nama daripada Tergugat I, yang mana hal tersebut dilakukan didepan Notaris. Untuk Tergugat II tidak mengetahui bahwa identitas Penggugat dipalsukan oleh Tergugat I untuk melengkapi persyaratan pencairan dana dari Tergugat II.

Karena posisi daripada Tergugat II adalah kreditur maka seharusnya yang dijadikan pihak Tergugat II oleh Penggugat adalah pihak Notaris dan Kusumayadi Hidayat selaku Tergugat I yang memalsukan identitas daripada Penggugat. Dan posisi daripada Tergugat II adalah sebagai Kreditur yang diutamakan karena dalam perjanjian utang-piutang tersebut jaminan hak tanggungannya sudah didaftarkan, dan yang seharusnya diputuskan bersalah didalam Putusan ini yaitu hanya Tergugat I bukan Tergugat II juga ikut membayar biaya perkara, karena sudah jelas Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum yaitu hubungan sebab akibat dari adanya perjanjian utang piutang dengan Penggugat, yang mana Penggugat hanya memiliki hubungan hukum terkait telah melakukan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, dan Tergugat I yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Perbuatan melawan hukum kreditur dalam mengubah jaminan hak tanggungan tanpa sepengetahuan debitur dalam perjanjian utang piutang tersebut dapat terjadi karena beberapa alasan, yaitu: Pelanggaran Hukum: Tindakan Tergugat I mengubah jaminan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik jaminan dapat melanggar peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan hak tanggungan dan transaksi piutang, kecurangan atau Penipuan: Tergugat I menggunakan taktik curang atau penipuan untuk mengubah jaminan tanpa sepengetahuan daripada Penggugat, kekuasaan Tidak Seimbang: Tergugat I memiliki posisi yang lebih kuat dalam perjanjian, atas dasar Tergugat I sebagai pihak yang memberi pinjaman kepada Penggugat sehingga peran Tergugat I sangat dibutuhkan oleh Penggugat dalam hal membantu pemberian pinjaman utang kepada Penggugat, dan kekuasaan tersebut dapat disalahgunakan untuk melaksanakan perubahan tanpa persetujuan Penggugat. Bahwa dalam kasus Putusan Nomor 234/Pdt.G/2021/PN Mtr tersebut pengalihan jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan cara memalsukan identitas dari pihak Penggugat. Dan dalam Putusan tersebut seharusnya Majelis Hakim tidak menghukum Tergugat II karena antara pihak Penggugat dan Tergugat II tidak pernah melakukan perikatan atau perjanjian utang piutang, oleh karenanya antara Penggugat dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum. Dan yang seharusnya dijadikan pihak Tergugat II adalah Notaris yang melakukan pendaftaran peralihan jaminan dengan melakukan perubahan identitas, karena seharusnya peralihan objek jaminan tersebut dibuat perjanjiannya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT melakukan pendaftaran Akte Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

B. Saran

Seharusnya notaris yang menerbitkan akta jual beli dan akta hak tanggungan, tidak melakukan hal tersebut. Karena dalam kode etik profesi notaris melarang penerbitan akta jual beli maupun akta hak tanggungan yang dilakukan tanpa adanya pihak yang berwenang yaitu didalam putusan ini Penggugat, karena identitas penggugat yang telah dipalsukan oleh Tergugat I. Oleh karenanya notaris selaku pejabat pembuat akta tanah disini lebih berhati hati dalam menerbitkan akta dan seharusnya juga majelis hakim memperhatikan para pihak yang masuk kedalam peristiwa dan perbuatan hukum. Karena didalam keputusan tersebut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dan Tergugat II juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum melainkan yang melakukan perbuatan melawan hukum disini yaitu Tergugat I dan Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah yang telah menerbitkan akte jual beli dan pendaftaran jaminan hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata, Rajawali Pers, Ed-1 Cet-3, Jakarta, 2016.

Habib Adjie, Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah, Mandar Maju Bandung, Bandung, 2018,