

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

**Fitrianti Sukmawati Ganjar**

Fakultas Hukum Universitas Pasundan (UNPAS)

E-mail: [181000095@mail.unpas.ac.id](mailto:181000095@mail.unpas.ac.id)

### **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 penelitian ini berupa pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik, perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemilik, dan upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemilik. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-analitis. Sejalan dengan hal tersebut, metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Dengan analisis data pada penelitian ini menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu menganalisis data sekunder dan data primer yang dianalisis. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengalihan atas objek jaminan dilakukan tanpa sepengetahuan pihak berhutang oleh pihak berpiutang. Perlindungan hukum bagi pihak berhutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang yaitu dapat dibatalkan ke Pengadilan Negeri, dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang. Upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan tanpa sepengetahuan pihak berpiutang dapat menempuh dua 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 oral receivable debt agreement has caused losses to one of the parties due to the transfer of the collateral object belonging to the debtor to the debtor without the knowledge of the debtor. The problems raised in this study are in the form of the transfer of collateral objects belonging to the debtor to the debtor without the owner's knowledge, legal protection for the debtor for the collateral object transferred by the debtor without the owner's knowledge, and efforts to settle the collateral object transferred by the debtor without the owner's knowledge. This research is descriptive-analytical research. In line with this, the approach method used is the normative juridical approach method. With data analysis in this study using qualitative legal methods,*

*namely analyzing secondary data and premier data. The results of the study can be concluded to show that the transfer of the collateral object is carried out without the knowledge of the debtor. Legal protection for the debtor for the object of guarantee transferred by the debtor can be canceled by the District Court on the basis of an illegal action claim committed by the debtor. Efforts to resolve the object of collateral transferred without the knowledge of the debtor can take two paths, namely the litigation path and the non-litigation path. In the case of the transfer of guarantees carried out by the debtor, both parties have taken the non-litigation route in the form of deliberation and mediation.*

**Keywords:** *Legal Protection, Object of Guarantee, Transfer*

## **I. PENDAHULUAN**

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 KUHPerdata terdapat beberapa ketentuan Pasal yang mengatur mengenai ganti rugi yaitu Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata. Pasal tersebut mengatur ganti rugi akibat cedera janji/ wanprestasi. Tak hanya itu ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum atau dikenal dengan *Onrechtmatigedaad* diatur didalam 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". Pada hakikatnya kerugian yang timbul dari

adanya perbuatan melawan hukum maka oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk menggantinya. (Munir Fuady, 2002)

Banyak ditemukan masalah utang piutang secara lisan yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak misalnya atas beralihnya objek jaminan pihak berutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berutang. Contohnya seperti permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Permasalahan ini berawal dari tahun 2012 telah terjadi perjanjian hutang piutang secara lisan antara pihak berutang dengan pihak berpiutang. Pihak berutang meminjam uang kepada Pihak berpiutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pihak berutang tak hanya semata-merta meminjam uang kepada pihak berpiutang, namun Pihak berutang meminjam uang dengan memberikan objek jaminan berupa sertifikat rumah.

Tiga tahun kemudian tepatnya pada tanggal 24 Desember 2015 Pihak berutang 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 berutang telah beralih kepemilikan kepada putri kandung dari Pihak berpiutang pada tahun 2013. Hal tersebut membuat Pihak berutang merasa bingung karena secara tiba-tiba sertifikat rumah milik Pihak berutang sudah dibalik nama tanpa sepengetahuan Pihak berutang.

Kasus diatas terdapat suatu peristiwa pengalihan objek jaminan milik pihak berutang 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 berutang 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 berutang tanpa memberitahu pihak berutang.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yang bertujuan memberikan gambaran dari suatu permasalahan yang muncul, kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisis dalam menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang dengan topik yang dibahas. Adapun tahapan penelitian yang dilakukan yaitu dengan Penelitian Kepustakaan (*Libraly Research*) dan Penelitian Lapangan (*Field Reseach*). Sejalan dengan hal tersebut, penelitian ini menggunakan metode analisis data yuridis kualitatif, dimana penelitian merujuk pada ketentuan perundang-undangan yang ada sebagai sumber hukum formil.

### **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengalihan Atas Objek Jaminan Milik Pihak Berutang Kepada Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dhubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Pada dasarnya, jaminan lahir 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. Perjanjian utang piutang tak hanya dilaksanakan begitu saja, namun dalam pelaksanaannya perjanjian ini harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pihak berutang dan pihak berpiutang memiliki hak dan kewajiban, yaitu bahwa pihak berpiutang memiliki hak untuk menagih atas suatu piutangnya terhadap pihak berutang, sedangkan pihak berutang berkewajiban untuk melunasi utang 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. (Mariam Darus Badruzaman, 2004)

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. (Effendi Peranginangin, 1991) Objek jaminan seperti tanah dapat dialihkan apabila sewaktu-waktu terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak berutang. Peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan apabila terbukti pihak berutang 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. (Adrian Sutedi, 2010)

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: (Muchtah Wahid, 2009)

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. 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. 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. 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).

Pengalihan objek jaminan milik pihak berutang yang dilakukan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berutang yaitu dimulai dari perjanjian utang piutang yang dilakukan secara lisan antara pihak berutang dengan pihak berpiutang. Pihak berutang mengungkapkan bahwa perjanjian utang piutang secara lisan yang dilakukan oleh pihak berutang dan pihak berpiutang hanya sekedar 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

Jika dilihat, pihak berpiutang telah melakukan suatu 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. (Munir Fuady, 2017)

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 AJB harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang sesungguhnya maka eksistensi 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 sebenarnya. 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.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Berutang Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dhubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

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 AJB yang dikeluarkan oleh PPAT pada tahun 2012 yang mana akta tersebut tidak diketahui sama sekali sebelumnya oleh pihak berhutang.

Pengalihan objek jaminan milik pihak berhutang dikarenakan ada AJB 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.

Dengan adanya AJB 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 AJB 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. (Munir Fuady, 2017)

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 Djojodirdjo tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum diantaranya yaitu: (M.A. Moegni Djojodirdjo, 2006)

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;

3. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
4. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
5. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
6. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
7. 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. (Sri Redjeki Slamet, 2013)

### **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. 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. (Frans Hendra Winarta, 2012) Sedangkan, 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. 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. (Rifqani Nur Fauziah Hanif, 2020)

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 AJB tersebut pihak berhutang 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 AJB tersebut namun pihak berpiutang mengelak seolah-olah tidak mengetahui akan dokumen AJB tersebut.

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.

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.

#### **IV. SIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Simpulan**

1. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh 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 berutang dengan pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berutang namun eksistensi Akta Jual Beli tersebut mengalami cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mana akta tersebut tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif artinya akibat hukum dari akta tersebut batal demi hukum.
2. Perlindungan hukum yang tepat bagi pihak berutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan 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 berutang dapat menuntut ganti rugi kepada pihak berpiutang.

3. Upaya penyelesaian atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berutang 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. 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**

1. Pengalihan atas objek jaminan milik pihak berutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik sebaiknya dilakukan sebenar-benarnya 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 berutang atas objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik

sebaiknya pihak berutang 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**

- Adrian Sutedi. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Effendi Peranginangin. (1991). *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Rajawali Pers.
- Frans Hendra Winarta. (2012). *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika.
- M.A. Moegni Djojodirdjo. (2006). *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita.
- Mariam Darus Badruzaman. (2004). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Muchtar Wahid. (2009). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Repulika.
- Munir Fuady. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Rifqani Nur Fauziah Hanif. (2020, December 30). *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. [www.Djkn.Kemenkeu.Go.Id](http://www.Djkn.Kemenkeu.Go.Id).
- Sri Redjeki Slamet. (2013). Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi. *Lex Journalica*, 10(2).