

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berkaitan dengan kasus hutang piutang antara kreditur dan debitur, perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi keduanya yang saling menguntungkan. Kesepakatan yang dilakukan oleh debitur dan kreditur melahirkan asas yaitu asas konsensualisme, dimana asas tersebut terdapat pernyataan dan kehendak atas unsur pokok yang ada dalam perjanjian tersebut.¹

Hutang piutang terjadi dikarenakan adanya suatu kebutuhan ataupun usaha yang ingin dilakukan oleh seseorang, sehingga mereka melakukan hutang piutang tersebut. Berkaitan dengan hutang piutang terdapat jaminan sebagai pelunasan hutang tersebut, jaminan yang diberikan dapat berupa hak milik atas tanah, rumah atau hak milik lainnya, namun apabila debitur itu sendiri tidak mempunyai barang untuk dijadikan jaminan maka barang-barang yang dimiliki oleh debitur saat ini akan dijadikan jaminan. Barang milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, merupakan jaminan perikatan individu, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).²

Adapun penjelasannya Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatanperorangan debitur itu.

¹ Chandra, I. D., Studi, P., Kenotariatan, M., & Hukum, F. (2022). *Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : sesuai dengan Undang-Undang di dalam masyarakat yang harus ditaati oleh masyarakat . Dalam. 6, 65–80.*

² Mihardjo, R. S. P. (2021). *Implikasi Nilai Hak Tanggungan di Dalam Pemberian Hak Tanggungan. Jurnal Education and Development, 5.*

Upaya untuk memberikan kepastian hukum, jaminan tersebut juga memasang hak tanggungan atas barang atau hak milik yang dijadikan jaminan. Namun, memasang hak tanggungan juga tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang ada pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan).³

Berkaitan dengan praktik hutang piutang, jaminan merupakan sesuatu hal yang sangat krusial bagi seorang kreditur, karena kreditur sendiri merupakan penyalur dana bagi debitur yang dimana dana tersebut bisa terbilang cukup besar sehingga perlu adanya jaminan dalam memperoleh dana tersebut. Selain itu, jaminan yang diberikan adalah hasil dari perjanjian atau undang-undang yang bertujuan untuk memberikan keamanan bagi kreditur dalam memberikan dana yang akan diberikan. Salah satu lembaga jaminan yang menggunakan konsep ini adalah hak tanggungan.⁴

Perjanjian untuk melakukan jaminan ini dapat dibuat melalui surat yang ditandatangani oleh kreditur dan debitur. Setelah itu, untuk pelunasan hutang, juga diperlukan surat pelunasan hutang, yang berfungsi sebagai bukti bahwa debitur telah membayar hutang mereka.

Meskipun demikian, masih ada beberapa pihak yang melakukan tindakan buruk atau menyalahgunakan kekuasaan mereka untuk keuntungan pribadi semata-mata selama proses perjanjian hutang tersebut. Karena itu dibutuhkan perlindungan hukum bagi kreditur agar terhindar dari debitur yang tidak beritikad baik, serta kreditur tidak mengalami kesusahan dalam menyelesaikan pelunasan hutang.⁵

Pemalsuan surat yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang sendiri sudah termasuk dalam ranah tindak pidana. Sehingga apabila ditemukan bahwa kreditur atau debitur melakukan pemalsuan surat, mereka akan dikenakan hukuman sesuai dengan

³ Papatungan, N. (2016). *Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit*. *Lex Privatum*, 4(2), 13–25.

⁴ Badriyah, S. M. (2017). *Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertipikat*. *Masalah-Masalah Hukum*, 45(3), 173. <https://doi.org/10.14710/mmh.45.3.2016.174-181>

⁵ Aida Nur Hasanah. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Gugatan Actio Pauliana*. *Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam*, IX(2), 26–37.

ketentuan yang ada pada KUHP. Pemalsuan surat adalah tulisan yang terdapat dalam surat, akta, dokumen atau peniruan tanda tangan orang lain, dengan maksud menerbitkan hak, menghapus utang serta menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah tulisan yang asli. Pemalsuan surat adalah suatu perbuatan yang bertujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli atau benda kehilangan keabsahannya. Pemalsuan surat dapat terjadi pada sebagian atau seluruh isi surat, dan tanda tangan pembuat surat tersebut.⁶

Kejahatan pemalsuan penjelasannya terdapat di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Pasal 263, tindak pidana pemalsuan masuk ke dalam hukum Indonesia karena Tindakan pemalsuan itu sendiri merugikan salah satu pihak sehingga perlu adanya hukum yang mengatur agar dapat melindungi pihak yang dirugikan.

Peristiwa demikian banyak terjadi di dalam lingkungan masyarakat. Hal ini seperti yang terjadi di Jakarta Utara sebagaimana di dalam Putusan PN Jakarta Utara 666/Pdt.G/2022/PN JKT.UTR berikut ini :

“Putusan ini mengabulkan gugatan para Penggugat sebagian. Menyatakan Tergugat I (Lim Victory Halim Tergugat II (Vidi Andito), Tergugat III (Adiaty Hadi), Tergugat IV (PT. Bank Capital Indonesia, Tbk) melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yakni Hanna Tanadi, Tifana, dan David Yulianto Ang. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 Tanggal 22 Juli 2014 dibuat dihadapan Tergugat II batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 08/2014 tertanggal 25 September 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III batal demi hukum dengan segala akibat untuk seluruhnya.⁷

⁶ Raharjo Yusuf Wibisono, **“Pembuktian Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana”** Universitas Airlangga, Surabaya, 2015.

⁷Putusan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I (Lim Victory Halim Tergugat II (Vidi Andito), Tergugat III (Adiaty Hadi), Tergugat IV (PT. Bank Capital Indonesia, Tbk) Terhadap Penggugat Hanna Tanadi, Tifana, dan David Yulianto Ang,

Apabila meneliti di dalam hukum perdata, yakni bukti perjanjian merupakan hal yang sangat penting karena menjadi bukti utama saat dilakukannya perjanjian, agar memberikankan kepastian bagi kreditur dan debitur. Adapun dalam penelitian ini penulis menganalisis salah satu kasus tentang gugatan terhadap pemalsuan surat pelunasan hutang yang bermuatan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) sebagaimana terdapat pada Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Kpn.

Berkaitan dengan kasus tersebut dijelaskan bahwa Penggugat yaitu Jupiter Antonius Tarigan dan Tergugat 1 yaitu Ainur Rofiq melakukan hutang piutang dengan jumlah hutang sebesar Rp. 1.250.000.000 (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) dalam hutang tersebut juga disepakati oleh tergugat 2 yaitu Dewi Anggraeni sebagaimana yang tertera pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 90 tanggal 25 Februari 2014 yang dibuat oleh Tergugat 3 yaitu Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H., di Malang. Jaminan yang diberikan kepada Tergugat 1 adalah sertifikat hak milik No.3113 seluas 1.493 meter persegi yang ditulis atas nama Dewi Anggraeni (Tergugat 2) dan tercantum dalam Surat Ukur No. 00791/2012 pada Tanggal 19 November 2012.

Sertifikat sebagaimana yang dimaksud di atas, diberikan kepada Tergugat 3 untuk disimpan, isi dari sertifikat yang digunakan sebagai jaminan adalah hak milik atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Raya Kapirowo Nomor 1 RT 0001 / RW 0001, Desa Mangliawan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang. Hutang tersebut berlaku selama jangka waktu enam bulan mulai tanggal 25 Februari 2014, sesuai dengan Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang. Mengenai upaya melakukan pembayaran, Tergugat 1 dapat membayar sebagian dari hutang atau empat kali sebelum batas waktu. Berdasarkan Pasal 1 hutang tergugat 1 sampai saat ini masih belum lunas atau dibayar, sehingga tanpa sepengetahuan penggugat tergugat 1 membuat Surat Pelunasan Hutang tanggal 18 Agustus 2014 dengan tanda tangan tidak sah penggugat yang dibuat tergugat 1 yang digunakan guna mengambil sertifikat hak milik kepada tergugat 3 dan oleh tergugat 3. Perbuatan ini merupakan suatu perbuatan yang cacat hukum. Tergugat 1 yang membuat Surat Pelunasan Hutang tanggal 18 Agustus 2014 dengan memalsukan tanda tangan Penggugat, kemudian surat tersebut digunakan oleh Tergugat 1 untuk mengambil Sertipikat kepada Tergugat 3, dan oleh Tergugat 3 sertipikat tersebut diberikan tanpa sengetahuan dan persetujuan Penggugat, adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Sertifikat tersebut digunakan untuk meroya di Kantor Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Malang (Tergugat 5) agar dapat diproses dan dihapus. Karena dalam proses tersebut penggugat tidak mengetahui terkait surat pelunasan hutang tersebut maka Penggugat melaporkan tergugat 1, tergugat 3, dan tergugat 5.

Berdasarkan kronologis kasus di dalam Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN. Kpn, penelitian ini berfokus pada akibat hukum perdata yang disebabkan oleh pemalsuan surat, bersama dengan beberapa poin tambahan mengenai hukuman tambahan yang dikenakan pada mereka yang melakukan pemalsuan surat pelunasan hutang. Berdasarkan fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti yang telah dikorelasikan, diperoleh suatu kejanggalan bahwa terbukti di dalam putusan itu dijelaskan suatu peristiwa hukum pidana yakni pemalsuan sebagai alasan untuk menyatakan surat pelunasan hutang Tanggal 18 Agustus 2014 tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak sah secara hukum. Timbul suatu hal yang menarik untuk diteliti terkait korelasi antara putusan perkara pidana dengan perkara perdata yang diperiksa dan diputus sesuai substansi Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN. Kpn. Selain itu, penelitian ini juga berfokus terhadap akibat hukum perdata yang terjadi terkait kasus pemalsuan akta, dan juga terhadap pihak-pihak yang terlibat, dan ditambah juga dengan beberapa poin sanksi hukum lainnya.

Berdasarkan kronologis latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk meneliti terkait “**Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Debitur Atas Pengambilan Secara Paksa Objek Hak Tanggungan dengan Surat Pelunasan Hutang Secara Tidak Sah (Studi Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn).**”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang diuraikan di atas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Ketentuan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Ketika Debitur Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Menggunakan Surat Pelunasan Utang Secara Tidak Sah ?
2. Bagaimana Akibat Yuridis Dengan Adanya Surat Pelunasan Utang Secara Tidak Sah Dalam Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim terkait Perbuatan Melawan Hukum Debitur Atas Pengambilan Secara Paksa Objek Hak Tanggungan dengan Surat Pelunasan Hutang secara Tidak Sah (Studi Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Kpn)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan permasalahan hukum pada bagian rumusan masalah, untuk tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk memberikan gambaran yang sebenarnya mengenai

keberadaan tenaga kerja atau buruh di Indonesia. Adapun tujuan dari penelitian hukum ini secara rinci dijelaskan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Ketentuan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Ketika Debitur Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Menggunakan Surat Pelunasan Utang Secara Tidak Sah.
2. Untuk mengetahui Akibat Yuridis Dengan Adanya Surat Pelunasan Utang Secara Tidak Sah Dalam Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui Pertimbangan Hakim terkait Perbuatan Melawan Hukum Debitur Atas Pengambilan Secara Paksa Objek Hak Tanggungan dengan Surat Pelunasan Hutang secara Tidak Sah (Studi Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat atau berguna secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dengan penelitian ini dapat memberi manfaat pemikiran dibidang hukum khususnya dalam hal hutang-piutang serta memberikan wawasan dan sebagai bahan acuan mengenai ilmu hukum dan disiplin hukum dalam proses

hak-hak kreditur dan kewajiban debitur untuk mematuhi aturan yang ada, dan begitu juga sebaliknya.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan dalam menyelesaikan permasalahan yang teliti, serta diharapkan juga dengan adanya penelitian ini dapat memberikan pengetahuan terhadap para pembaca mengenai ketentuan yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan di dalam menjalankan praktik hutang-piutang.

E. Definisi Operasional

Adapun definisi operasional dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Analisis Yuridis menurut kamus besar bahasa Indonesia merupakan analisis penyelidikan suatu peristiwa (perbuatan) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dan memperoleh pengertian yang tepat menurut hukum atau berdasarkan secara hukum. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.⁸ Kesimpulannya yakni analisis yuridis

⁸ M. Marwan dan Jimmy P, **Kamus Hukum**, Reality Publisher, Surabaya, 2009, h. 651.

berarti menganalisa dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁹

2. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) menurut Pasal 1365 KUH Perdata yaitu *tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*. Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Di dalam Bahasa Inggris menyebutnya dengan *Onrech* atau *Torf* yang disebut sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.¹⁰
3. Kreditur dijelaskan di dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.
4. Debitur dijelaskan di dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada

⁹Damian Agata Yuvens, Rianty Hutabarat, ***Analisis Yuridis terhadap Kewajiban Hakim Perdata dalam Menilai Kompetensinya Secara Otonom***, Adhaper: Jurnal Hukum Acara Perdata, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2019.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, ***Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari Sudut Hukum Perdata***, Mandar Maju, Yogyakarta, 2000, h. 7.

bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.¹¹

5. Objek Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah properti atau aset yang dijadikan jaminan untuk memperoleh pinjaman dari pihak lain. Dalam konteks hukum, hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan kepada kreditur atas properti debitor sebagai jaminan pelunasan utang. Objek hak tanggungan dapat berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau aset berharga lainnya yang memiliki nilai ekonomi yang cukup. Akibat adanya hak tanggungan, kreditur dapat mengklaim objek jaminan jika debitur gagal melunasi utangnya.
6. Surat Pelunasan Hutang merupakan suatu upaya atau tindakan membebaskan diri dari jeratan hutang dengan mengembalikan uang atau harta benda yang berharga yang dipakai, diberikan kembali kepada pemilik atau pihak yang berwenang atas benda tersebut. Di dalam praktik hutang-piutang selalu dilengkapi dengan bukti autentik. Surat pelunasan hutang merupakan alat yang dipergunakan untuk membuktikan bahwa telah lunasnya suatu hutang-piutang. Namun, orang pribadi juga dapat melakukan perjanjian utang piutang dengan orang lain. Jika utang piutang dilakukan dengan kebohongan atau tipu muslihat, itu dapat mengakibatkan hukum pidana. Peminjam dapat

¹¹ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2003, h.118.

melaporkan penipuan ke polisi. Sebagaimana di dalam perkara Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN. Kpn. Di dalam putusan itu debitur memalsukan tanda tangan kreditur untuk membuat surat pelunasan hutang yang tidak sah karena tanpa sepengetahuan kreditur.

7. Surat Pelunasan Hutang Secara Tidak Sah adalah surat yang menyatakan bahwa penyelesaian atau pelunasan hutang dilakukan secara tidak sah secara hukum. Surat ini mungkin dibuat jika ada kecurangan atau pelanggaran dalam proses pelunasan hutang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechmatige daad*” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.

Melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Perbuatan melawan hukum hanya mencakup perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.¹²

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata , yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Berkaitan dengan hal tersebut, di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) hanya menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri sebagaimana yang diatur dalam hukum positif.¹³

¹² D. S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, h. 189.

¹³ Syukron Salam, *Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa*, Semarang : Jurnal. Nurani Hukum Vol. 1 No. 1, 2018, h. 35.

Pada awalnya, sebagai akibat dari doktrin legisme, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memiliki pengertian yang sederhana. Menurut pengertian umum, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Istilah kata lain bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sama dengan perbuatan melawan undang-undang.

Menurut Yahya Harahap, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku di suatu negara. Hal ini dapat mencakup kegiatan seperti pencurian, penipuan, penggelapan, korupsi, pembunuhan, dan sebagainya. Yahya Harahap adalah seorang pakar hukum Indonesia yang mengkaji berbagai aspek hukum, termasuk perbuatan melawan hukum.

Hoge Raad berpendapat dan menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara sempit, artinya berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang diatur oleh undang-undang. Pendapat Hoge Raad tentang penangkapannya pada 18 Februari 1853 menunjukkan pendirian tersebut. Ajaran sempit tersebut sebenarnya bertentangan dengan doktrin yang dikemukakan oleh para sarjana pada waktu itu, antara lain Mollengraaff yang

menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan.¹⁴

Berkaitan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan, Pasal 1365 hingga 1380, kata *onrechmatigedaad* diatur. Terminologi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah terjemahan dari kata ini. Ada beberapa sarjana yang menggunakan istilah "melanggar", sedangkan yang lain menggunakan istilah "melawan".

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah elemen-elemen yang harus terpenuhi untuk menentukan suatu tindakan sebagai perbuatan melanggar hukum. Berikut ini adalah beberapa unsur-unsur umum perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut :

- a. Unsur Subyektif, maksudnya yakni di dalam melakukan perbuatan melawan hukum, seseorang harus memiliki kesengajaan atau mengetahui bahwa tindakan tersebut melanggar hukum. Jika seseorang tidak memiliki niat jahat atau tidak mengetahui bahwa tindakannya melawan hukum, maka perbuatan tersebut mungkin tidak dapat dikategorikan

¹⁴ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Perpustakaan Nasional Katalog Dalam Terbitan, Jakarta, 2003, h. 37.

sebagai melanggar hukum atau melawan hukum. Perbuatan melawan hukum haruslah didasarkan pada kesadaran dan adanya niat. Apabila seseorang tidak sadar atau merupakan suatu kelalaian atau kealpaan (*culpability*) dan tidak didasari oleh adanya niat, maka tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum.

- b. Unsur Objektif, maksudnya ialah adanya suatu tindakan konkret atau perilaku tertentu yang terdiri dari setiap perbuatan melawan hukum. Sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- c. Melanggar hukum, maksudnya ialah tindakan atau perilaku tersebut harus bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Hukum dapat berupa hukum pidana, hukum perdata, atau hukum administrasi, tergantung pada jenis pelanggaran yang dilakukan.

Perbuatan melawan hukum di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Agar kreditur penerima jaminan fiducia, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum harus terpenuhi. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1) Adanya suatu perbuatan

Di sini makna kata "perbuatan" berarti bahwa si pelaku baik melakukan sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak melakukan sesuatu (dalam arti pasif). Misalnya, apabila debitur telah melakukan kesepakatan dengan kreditur terkait objek jaminan hak tanggungan. Akan tetapi debitur melakukan berbagai cara yang bertentangan dengan hukum untuk mengambil kembali objek hak tanggungan. Hal ini merupakan perbuatan yang aktif dilakukan oleh debitur kepada kreditur.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan melawan hukum didefinisikan sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain, dalam hal ini hak orang lain adalah hak subjektif orang lain yang diatur oleh undang-undang, sehingga

yang dimaksud dengan hak subjektif hanya terbatas pada hak-hak yang disebutkan dalam undang-undang.

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, jelas bahwa apabila debitur memalsukan surat pelunasan hutang tanpa sepengetahuan kreditur merupakan perbuatan yang bertentangan dengan keasusilaan atau moralitas (etika).

3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur kesalahan harus ada dalam suatu perbuatan agar dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Apabila suatu tindakan menurut hukum mengandung suatu kesalahan, maka dapat dimintai pertanggungjawaban di hadapan hukum kepada orang tersebut.

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*);
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*.

Oleh karenanya, perbuatan debitur memalsukan surat pelunasan hutang tanpa sepengetahuan kreditur dengan tujuan untuk mengambil objek hak tanggungan secara tidak sah merupakan suatu kesengajaan yang dilakukan oleh debitur.

Debitur dengan sadar akan suatu kesalahan melakukan perbuatan yang berlawanan dengan hukum.

4) Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*shade*) bagi korban juga merupakan syarat untuk adanya gugatan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam hal debitur membuat surat pelunasan hutang tanpa sepengetahuan kreditur dan memalsukan tanda tangan kreditur dengan tujuan untuk mengambil objek hak tanggungan secara melawan hukum merupakan suatu perbuatan atau tindakan debitur yang merugikan pihak kreditur.

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Kerugian yang disebabkan oleh tindakan pelaku harus terjadi karena tindakan itu sendiri, bukan karena tindakan lain. Istilah kata lain, harus ada hubungan sebab akibat antara tindakan pelaku dan kerugian yang ditimbulkannya. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi, setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual. Asalkan kerugian tidak akan pernah ada tanpa adanya penyebabnya. Di dalam aspek hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat sering disebut "*but for*" atau "*sine qua non*".

3. Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum

Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum merupakan kewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul akibat adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Pada umumnya, ganti rugi ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum oleh pihak lain. Penggantian rugi yang diwajibkan dapat mencakup kerugian materil (seperti kerugian finansial, kerugian properti, atau biaya medis) dan kerugian immateril.

Perbuatan *onrechtmatige daad* telah mengakibatkan pelanggaran terhadap hak orang lain tentunya ada konsekuensi yang harus ditanggung akibat perbuatan *onrechtmatige daad* tersebut. Dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya.* Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka kesalahan akibat perbuatan melawan hukum menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat perbuatan tersebut.

Menurut undang-undang, bentuk ganti rugi untuk perbuatan melawan hukum (PMH) adalah sebagai berikut:

- a. Ganti Rugi Nominal

Jika ada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang serius, seperti pelanggaran yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menyebabkan kerugian yang nyata bagi korban, korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan, tanpa mempertimbangkan jumlah kerugian yang sebenarnya. Ini adalah apa yang disebut ganti rugi nominal.

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi, yang mencakup jumlah uang yang dibayarkan kepada korban serta jumlah kerugian yang benar-benar dialami korban sebagai akibat dari pelanggaran hukum (PMH). Ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas semua biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan atau gaji, sakit, dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stres, malu, dan jatuh nama baik, dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman adalah ganti rugi yang sangat besar yang melebihi jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku. Khusus terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat dan sadis, ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan.

Dewasa ini tingkat kejahatan dan tingkat kepatuhan pada etika serta hukum sudah sangat menurun. Seseorang harus mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam bertingkah laku agar tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Apabila terjadi suatu tindakan yang merugikan orang lain, maka layak diterapkan ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berlaku lebih keras. Pelaku Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan orang lain harus mendapatkan hukuman yang setimpal atau ganti rugi.¹⁵

4. Alasan Pembelaan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum

Secara yuridis, orang yang dituduh melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) memiliki berbagai alasan untuk mengelak dari tuduhan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Oleh karena itu, Pasal 1365 KUH Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang berarti menjaga agar perbuatan seseorang tetap berada di lapangan perbuatan sesuai hukum dan tidak masuk ke lapangan perbuatan yang melawan hukum.

Melawan Hukum adalah suatu tindakan atau perilaku yang bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Tindakan melawan hukum dapat mencakup pelanggaran undang-undang, peraturan pemerintah, atau norma hukum yang berlaku di suatu negara. Tindakan melawan hukum dapat berdampak pada kepribadian hukum seseorang dan dapat dikenai sanksi atau hukuman yang ditetapkan oleh sistem hukum. Penting untuk menaati hukum yang berlaku agar dapat menjaga ketertiban dan keadilan dalam masyarakat.

¹⁵ Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 135.

Sebagai alasan untuk mengelak dari tuduhan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tersebut adalah sama dengan alasan untuk mengelak dari ancaman pidana yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri (*noodweer*), dan lain-lain. Beberapa pembelaan atau alasan bagi pihak yang dituduh sebagai pelaku Perbuatan Melawan Hukum (PMH) untuk mengelak dari tuduhan tersebut adalah sebagai berikut:

- a.) Ada hak pribadi sebagai dasar;
- b.) Pembelaan diri (*noodweer*);
- c.) Membela diri orang lain;
- d.) Mempertahankan harta bendanya;
- e.) Menguasai kembali harta bendanya.

Pelaku Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dapat dikenakan hukuman berupa ganti rugi atas perbuatan yang dilakukannya jika terbukti bersalah. Namun, jika pelaku merasa tidak bersalah, yang bersangkutan berhak untuk melakukan pembelaan. Hak untuk melakukan pembelaan didasarkan pada prinsip hak pribadi. Seseorang dapat mengelak dari tuduhan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan mengajukan alasan pribadi bahwa dia juga memiliki hak hukum untuk melakukan perbuatan tersebut, sehingga karenanya perbuatan tersebut tidak melanggar hukum.

Alasan tambahan adalah untuk melakukan tindakan pembelaan diri (*noodweer*). Berkaitan dengan kasus Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengandung unsur kesengajaan atau hanya kelalaian, alasan mengelak pelaku sebagai pembelaan diri juga berlaku. Ketentuan dalam domain pidana dan perdata juga hampir identik. Seseorang dapat dibebaskan dari tuduhan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) jika dia dapat membuktikan bahwa dia melakukan perbuatan tersebut untuk membela diri (*noodweer*).

B. Tinjauan Umum Tentang Hubungan Hukum

1. Hubungan Hukum Dalam Aspek Perdata

Aspek perdata, hubungan hukum mengacu pada hubungan antara subjek hukum yang terlibat dalam permasalahan perdata, seperti individu, badan hukum, atau organisasi lainnya. Hubungan hukum dalam aspek perdata dibangun berdasarkan kaidah-kaidah hukum perdata yang mengatur hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak yang terlibat. Hubungan hukum antara para pihak dilandasi juga dengan adanya prinsip kesepakatan antara para pihak. Hubungan hukum diikat dengan adanya perikatan dalam aspek jual-beli, pinjam-meminjam, hutang piutang dan sebagainya yang pada prinsipnya mengakomodir ketentuan di dalam 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perikatan (*partij*

otonom). Sedangkan di dalam 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang *pacta sunt servanda* yang menjelaskan bahwa barang siapa yang mengingatkan diri pada suatu perjanjian, maka kesepakatan dalam perjanjian itu akan menjadi hukum bagi mereka yang membuatnya. Oleh karenanya hubungan hukum antara para pihak diikat dengan adanya kesepakatan para pihak.

Hubungan hukum perdata, terdapat beberapa prinsip yang menjadi dasar, antara lain:

a. Kesetaraan

Setiap individu atau badan hukum memiliki hak yang sama untuk mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan dalam mengatur hubungan perdata.

b. Kebebasan berkontrak

Para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian dan kontrak dalam hubungan hukum perdata, sesuai dengan prinsip kebebasan berkontrak.

c. Pertanggungjawaban

Setiap pihak yang terlibat dalam hubungan hukum perdata bertanggung jawab atas tindakan mereka sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

d. Perlindungan hukum

Setiap individu atau badan hukum memiliki hak untuk dilindungi oleh hukum perdata dalam melindungi hak-hak mereka, seperti hak kepemilikan, hak kebendaan, hak kontrak, dan lain sebagainya.

e. Ganti rugi

Ketika terjadi pelanggaran hak atau wanprestasi dalam hubungan hukum perdata, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang diderita.

2. Hubungan Hukum Debitur dan Kreditur dalam Perjanjian Hutang-Piutang

Hubungan hukum antara debitur (peminjam) dan kreditur (pemberi pinjaman) didasarkan pada kontrak penghutangan antara kedua belah pihak. Debitur dan kreditur memiliki kewajiban dan hak-hak yang diatur dalam hukum yang berlaku. Debitur memiliki kewajiban untuk membayar hutang kepada kreditur berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan. Debitur juga memiliki hak untuk menerima dana pinjaman sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati dalam kontrak. Di sisi lain, kreditur memiliki hak untuk menerima pembayaran yang telah ditetapkan dalam kontrak, termasuk bunga jika berlaku. Kreditur juga memiliki hak untuk menuntut agar debitur memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Pada beberapa kasus, jika debitur tidak dapat membayar hutangnya, hubungan hukum antara debitur dan kreditur dapat menjadi lebih kompleks. Kreditur dapat mengambil tindakan hukum, seperti mengajukan gugatan atau mengambil jaminan yang diberikan oleh debitur sebagai agunan. Secara umum, hubungan hukum antara debitur dan kreditur didasarkan pada kontrak yang mengatur persyaratan, kewajiban, dan hak-hak masing-masing pihak. Seperti halnya pada debitur dan kreditur memiliki hubungan hukum perdata yakni perikatan dan perjanjian pada aspek hutang-piutang.

Pada prinsipnya, hutang-piutang merupakan suatu peristiwa hukum yang disebabkan oleh adanya perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Debitur merupakan pihak yang meminjam uang yang diberikan beban untuk membayar hutang pada si pemberi hutang. Sedangkan kreditur adalah pihak yang memberikan hutang atau yang menghutangkan sejumlah uang kepada pihak penghutang yang disebut debitur. Kreditur dibebankan hak untuk memperoleh bayaran dari debitur yang dilakukan dengan mengedepankan prinsip-prinsip hukum yang ada. Pinjam-meminjam diatur di dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hutang-piutang dapat dilakukan dengan perjanjian pinjam meminjam. Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal tersebut berbunyi

“Pinjam-meminjam adalah suatu 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 terakhir ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dengan jenis dan mutu yang sama pula.” Berdasarkan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut jelas terlihat bahwa hutang-piutang didasarkan pada adanya peristiwa perjanjian dan peristiwa pinjam-meminjam yang dilengkapi dengan adanya kesepakatan para pihak yang menjadi hukum bagi para pihak tersebut sesuai 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang disebut asas di dalam hukum perdata. Asas ini bermakna bahwa barang siapa yang membuat perjanjian, maka perjanjian itu akan menjadi hukum bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian hutang piutang antara orang perseorangan pada umumnya dapat mempergunakan bentuk perjanjian baku (standard contract) maupun non baku. Hal ini tergantung dari kesepakatan para pihak. Kelemahan dari perjanjian hutang piutang antara orang perseorangan ini ialah mengenai sifat (karakternya), karena biasanya lebih ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausul yang membebaskan kreditur dari kewajibannya (*eksonerasi klausul*).

Maka secara tidak langsung hal tersebut dapat pula menimbulkan peluang terjadinya penyalahgunaan keadaan

(*misbruik van omstandigheden*). Hal ini menggunakan model perjanjian yang bersifat sepihak seperti itu maka akan memberi peluang bagi kreditur dalam menyalagunakan keadaan. Seharusnya keseimbangan antara para pihak didalam perjanjian hutang piutang memberikan kewenangan dan kedudukan yang sama di dalam Hukum. Pertemuan kehendak antara para pihak dapat terwujud dalam bentuk penawaran dan penerimaan, dua perbuatan tersebut memberikan konsekuensi sama yang perlu mendapatkan perlindungan hukum jika salah satu diantara pihak mengingkari kesepakatan. Kondisi ini akan dimanfaatkan oleh Debitur untuk memanipulasi berbagai situasi dengan menghalalkan segala cara untuk mengambil kembali objek hak tanggungan sebagaimana yang diperjanjikan di dalam perjanjian hutang-piutang.

3. Proses Perjanjian Hutang-Piutang

Setiap kontrak yang telah disetujui dan disepakati antara para pihak yang melakukan perjanjian hutang piutang wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian hutang piutang. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan Hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan Hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat Hukum yang dijamin oleh Hukum atau undang-undang. Proses perjanjian hutang-piutang antara lain sebagai berikut:

a. Penentuan pihak yang terlibat

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian hutang-piutang harus ditentukan dengan jelas. Pihak yang memberikan pinjaman disebut pemberi pinjaman (kreditur), sedangkan pihak yang menerima pinjaman disebut penerima pinjaman (debitur). Pihak kreditur akan membuat suatu jaminan kepada debitur tentang peminjaman sejumlah uang. Jaminan ini bisa berbentuk sertifikat tanah atau rumah dan harta benda yang memiliki nilai kekayaan lainnya.

b. Negosiasi

Pemberi pinjaman dan penerima pinjaman perlu melakukan negosiasi mengenai syarat-syarat pinjaman, termasuk jumlah pinjaman, jangka waktu pembayaran, suku bunga, jaminan, dan ketentuan lainnya. Pada tahap ini, debitur dan kreditur akan mencoba mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

c. Penyusunan perjanjian

Setelah negosiasi selesai, langkah selanjutnya adalah menyusun perjanjian hutang-piutang. Dokumen ini harus mencakup semua syarat-syarat yang telah disepakati, serta rincian tentang tanggung jawab, hak, dan kewajiban masing-masing pihak. Pada tahap ini, disarankan untuk melibatkan ahli hukum guna memastikan kelengkapan dan keabsahan perjanjian.

d. Penandatanganan perjanjian

Setelah perjanjian hutang-piutang disusun, pihak pemberi pinjaman dan penerima pinjaman perlu menandatangani secara

bersama-sama. Penandatanganan ini menandai kesepakatan resmi antara kedua belah pihak.

e. Pelaksanaan

Setelah perjanjian ditandatangani, pihak pemberi pinjaman akan menyerahkan dana kepada penerima pinjaman sesuai dengan kesepakatan. Penerima pinjaman wajib mematuhi ketentuan pembayaran yang telah ditentukan, termasuk jumlah pembayaran, jangka waktu, dan frekuensi pembayaran.

f. Pelunasan

Sesuai dengan kesepakatan, penerima pinjaman harus melunasi hutangnya kepada pemberi pinjaman. Hal ini bisa dilakukan secara tuntas dalam satu pembayaran tunggal atau dengan pembayaran angsuran berkala sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.

g. Penyelesaian sengketa

Apabila terjadi sengketa antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman, langkah penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian dapat dilakukan, seperti melalui mediasi, negosiasi, atau melalui proses pengadilan jika diperlukan.

4. Asas-asas dalam Perjanjian Hutang-Piutang

Asas kebebasan berkontrak ini dikenal dengan istilah "*partij otonomie*" atau "*freedom of contract*" atau "*liberty of contract*". Kesemua istilah tersebut bermakna sama yang pada intinya menjelaskan tentang asas kebebasan dalam berkontrak atau kebebasan dalam perikatan perjanjian.. Pada dasarnya asas ini bersifat universal dikarenakan digunakan disemua negara pada umumnya. Salah satu dasar hukum untuk melihat diberlakukannya asas kebebasan berkontrak tersebut adalah Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya." Kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 tersebut pada dasarnya memberikan kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapapun; menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan. Keempat hal tersebut dapat dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁶

2. Gambaran Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah properti atau aset yang dijadikan jaminan untuk memperoleh pinjaman dari pihak lain. Sesuai dengan

¹⁶ Aris Setyanto Pramono, Safiulloh, *Implementasi Kekuatan Mengikat Pada Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan/Dibawah Tangan Di Tinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa Volume 3 Nomor 1 Januari 2023, DOI Issue: 10.46306/rj.v3i1.

konteks hukum, hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan kepada kreditur atas properti debitor sebagai jaminan pelunasan utang. Objek hak tanggungan dapat berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau aset berharga lainnya yang memiliki nilai ekonomi yang cukup. Oleh karena adanya hak tanggungan, kreditur dapat mengklaim objek jaminan jika debitur gagal melunasi utangnya. Debitur memberikan jaminan untuk peminjaman sejumlah uang kepada kreditur. Seperti pada Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn yakni terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor 3113 dengan tanah seluas 1.493 M² yang dijadikan jaminan peminjaman sejumlah uang kepada kreditur. Objek hak tanggungan memiliki nilai kekayaan yang dijadikan objek jaminan di dalam hutang-piutang.

2. Jenis Objek Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-kreditur lainnya.

Di dalam Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha (HGU),

dan Hak Guna Bangunan (HGB). Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Ayat 3 menjelaskan bahwa Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Ayat 4 menjelaskan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Undang-undang Hak Tanggungan, terdapat beberapa jenis objek hak tanggungan yang diatur. Beberapa jenis objek hak tanggungan tersebut antara lain:

- a. Tanah merupakan Hak tanggungan dapat diberikan atas tanah yang merupakan milik atau hak guna bangunan.
- b. Bangunan merupakan Hak tanggungan juga dapat diberikan atas bangunan yang berdiri di atas tanah.
- c. Tanaman merupakan Hak tanggungan bisa diberikan atas tanaman yang ditanam di atas tanah.
- d. Perusahaan merupakan Hak tanggungan dapat diberikan atas perusahaan atau badan usaha yang berbentuk hukum.

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan Hak tanggungan juga dapat diberikan atas hak milik atas satuan rumah susun (*strata title*).

3. Subjek Hak Tanggungan

Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur subjek Hak Tanggungan ini. Pasal 8 ayat 1 berbunyi Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lalu ayat 2 berbunyi Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dalam Pasal 9 berbunyi Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dari isi kedua pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa pemegang dan pemberi Hak Tanggungan adalah subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kebiasaan dalam praktek pemberi Hak Tanggungan

disebut sebagai Debitur sebagai orang yang berutang, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai Kreditur yaitu orang atau Badan Hukum dan berkedudukan sebagai berpiutang.

4. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberi kreditor pemegang hak tanggungan kedudukan yang diutamakan, yang berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan memiliki hak yang lebih besar daripada kreditor lainnya untuk melunasi piutang atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun itu artinya benda yang dijadikan objek hak tanggungan tetap terbebani hak tanggungan tanpa peduli di mana benda itu berada. Oleh karena itu, meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan telah dimiliki oleh orang lain, hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap memiliki kekuatan mengikat.
- c. Memenuhi prinsip publisitas dan spesialisasi. Asas publisitas dapat ditemukan dalam Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib

didaftarkan pada kantor pertanahan," yang menunjukkan bahwa didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat wajib untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya terhadap pihak ketiga. Selain itu, asas spesialisasi dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa tidak mencantumkan semua hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan akan membuat akta yang bersangkutan batal secara hukum.

- d. Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan caraangsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

- e. Roya adalah sebuah dokumen bukti yang menunjukkan bahwa Anda telah bebas dari tanggungan hutang kredit rumah. Dokumen resmi tersebut tentu harus Anda urus jika semua tanggungan cicilan sudah selesai. Terdapat beberapa tahapan untuk mendapatkan dokumen roya.

3. Hutang Piutang Menurut Perspektif Islam

Hutang-piutang menurut perspektif Islam diatur di dalam Q.S Al-Baqarah Ayat 282 yakni sebagai berikut :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah

kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.¹⁷

Hendaklah kita mencatat utang kita dan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Allah Swt. berfirman di dalam surat Al-Baqarah ayat 282 yang artinya, *“Wahai orang-orang yang beriman, Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”*

Orang yang berutang dan tidak membayarnya di hari kiamat akan mendapat hukuman seperti seorang pencuri. Selain itu, orang yang berutang jika meninggal maka jenazahnya tidak akan disholatkan. Kelima, tidak akan terampuni utang seseorang walaupun mati syahid. orang yang berutang akan mengurangi nilai pahala yang dimiliki. Berdasarkan beberapa penjelasan di atas jelas terlihat bahwa Islam sangat memperhatikan aspek hutang-piutang. Islam memperbolehkan berhutang-piutang akan tetapi harus menjauhi riba dan mematuhi kesepakatan para pihak. Islam tidak memperbolehkan adanya upaya untuk memanipulasi berkas administratif di dalam hutang-piutang karena itu merupakan perbuatan tercela dan sangat dibenci oleh Allah SWT. Perbuatan tersebut dapat menimbulkan mudharat yang luar biasa.

¹⁷ Tafsir Web, **Surat Al-Baqarah Ayat 282 Arab, Latin, Terjemahan, dan Tafsir**, <https://tafsirweb.com> › 1048-surat-al-baqarah-ayat-282, diakses tanggal 17 Februari 2024 Pukul 14.00 Wib.