

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perdata Indonesia mengatur berbagai aspek hubungan hukum antara individu, termasuk di dalamnya adalah masalah utang piutang dan perbuatan melawan hukum.¹ Dalam kehidupan masyarakat modern, hubungan utang piutang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari aktivitas ekonomi sehari-hari. Hubungan ini dapat terjadi dalam berbagai bentuk, mulai dari pinjaman uang sederhana hingga transaksi bisnis yang kompleks melibatkan jaminan berupa aset properti. Ketika hubungan utang piutang ini mengalami masalah, seringkali para pihak mencari solusi alternatif untuk menyelesaikan kewajiban yang ada, salah satunya melalui mekanisme pengalihan aset atau properti.²

Pengalihan properti sebagai bentuk penyelesaian utang piutang dalam praktik hukum Indonesia memiliki landasan yang kuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³ Prinsip ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan cara penyelesaian kewajiban mereka, termasuk melalui pengalihan aset. Namun, kebebasan berkontrak ini tidak bersifat mutlak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diamanatkan dalam pasal yang sama. Itikad baik dalam pelaksanaan

¹ Andi Pratama, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Hubungan Utang Piutang Menurut Hukum Perdata Indonesia," *Jurnal Hukum Perdata*, Vol. 8, No. 2, (2021), hal. 45.

² Bayu Setiawan, "Mekanisme Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pengalihan Aset dalam Aktivitas Ekonomi Modern," *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 6, No. 2, (2021), hal. 89.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hal. 13.

perjanjian menjadi prinsip fundamental yang harus dijunjung tinggi oleh semua pihak yang terlibat dalam hubungan kontraktual.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.⁴ Dalam konteks penyelesaian utang piutang melalui pengalihan properti, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika salah satu pihak memberikan informasi yang tidak benar tentang nilai aset, menyembunyikan fakta material, atau melakukan tindakan curang lainnya yang merugikan pihak lawan. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul.⁵

Dalam praktik peradilan, kasus-kasus yang melibatkan perbuatan melawan hukum dalam transaksi properti sering kali kompleks karena melibatkan berbagai aspek hukum, mulai dari hukum perjanjian, hukum benda, hingga hukum tentang perbuatan melawan hukum itu sendiri. Pengadilan harus mempertimbangkan dengan cermat apakah suatu perbuatan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, terutama dalam hal menentukan nilai yang wajar dari aset yang dijadikan objek pengalihan. Masalah penilaian aset menjadi krusial karena perbedaan signifikan antara nilai yang disepakati dengan nilai pasar yang sebenarnya dapat mengindikasikan adanya itikad buruk dari salah satu pihak.⁶

⁴ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2013, hal. 78.

⁵ Maya Puspitasari, "Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Properti sebagai Penyelesaian Utang Piutang," *Jurnal Hukum Keperdataan*, Vol. 7, No. 1, (2021), hal. 134.

⁶ Rizki Pratama Wijaya, "Kompleksitas Hukum dalam Transaksi Properti: Analisis Perbuatan Melawan Hukum dari Perspektif Praktik Peradilan," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 8, No. 2, (2021), hal. 178.

Kasus yang menjadi fokus penelitian ini bermula dari hubungan utang piutang antara Frederick Rachmat sebagai kreditur dengan Hasan dan Linda Hasan sebagai debitur. Berdasarkan perjanjian kesepakatan tertanggal 21 September 2007, Tergugat I (Hasan) mengakui memiliki utang kepada Penggugat (Frederick Rachmat) sebesar Rp 2.743.515.234,- (dua miliar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus lima belas ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah). Untuk menyelesaikan utang tersebut, para pihak menyepakati mekanisme pengalihan dua unit gudang milik Para Tergugat yang berlokasi di Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, dengan total nilai sebesar Rp 2.998.000.000,- (dua miliar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah).

Permasalahan hukum muncul ketika Penggugat mengetahui bahwa harga pasar sebenarnya dari kedua gudang tersebut hanya sebesar Rp 1.715.175.000,- (satu miliar tujuh ratus lima belas juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), yang terdiri dari gudang Blok D-1 No. 25 seharga Rp 779.625.000,- dan gudang Blok F No. 8 seharga Rp 935.550.000,-. Hal ini berarti terdapat selisih sebesar Rp 1.282.825.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) antara harga yang disepakati dengan harga pasar yang sebenarnya. Penggugat menganggap bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan informasi yang tidak benar tentang harga pasar kedua gudang tersebut.

Dalam perjalanan hukum kasus ini, Frederick Rachmat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan register nomor 75/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr. Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan harga pasar kedua gudang sebesar Rp 2.000.000.000,- per unit, padahal harga sebenarnya jauh lebih rendah. Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan

kelebihan pembayaran sebesar Rp 1.282.825.000,- beserta bunga sebesar 3,5% per bulan sejak penandatanganan akta kesepakatan jual beli tanggal 5 Oktober 2007 hingga gugatan didaftarkan, yang totalnya mencapai Rp 5.387.865.000,-. Selain itu, Penggugat juga menuntut ganti kerugian immaterial sebesar Rp 500.000.000,-.

Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi *nebis in idem* dan *obscuur libel*. Mereka berargumen bahwa gugatan tersebut telah pernah diputus dalam perkara sebelumnya dengan nomor 89/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Utr dan 25/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr dengan para pihak yang sama. Para Tergugat juga menyatakan bahwa harga yang disepakati dalam perjanjian kesepakatan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tentang kebebasan berkontrak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Mereka menolak tuduhan bahwa telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bersikeras bahwa semua transaksi telah dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat secara sah.

Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya tanggal 9 Agustus 2018 memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Majelis Hakim menolak eksepsi Para Tergugat dan menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan kelebihan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 3.540.597.000,- (tiga miliar lima ratus empat puluh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah). Dalam pertimbangannya, Pengadilan Negeri menyatakan bahwa meskipun terdapat klausul dalam perjanjian tentang pembelian kembali gudang dengan bunga 3,5% per bulan, hal tersebut merupakan penyelundupan hukum karena pada dasarnya merupakan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus sebagai jual beli.

Tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri, Para Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusannya nomor 795/PDT/2018/PT DKI tanggal 12 Februari 2019 memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan harga yang tidak sesuai dengan harga pasar yang sebenarnya, sehingga merugikan Penggugat. Pengadilan Tinggi juga menolak argumen Para Tergugat tentang *nebis in idem* karena obyek gugatan dalam perkara ini berbeda dengan perkara-perkara sebelumnya.

Setelah putusan banding dikuatkan, Para Tergugat kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Permohonan kasasi diajukan pada tanggal 10 April 2019 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2019. Dalam memori kasasinya, Para Pemohon Kasasi meminta agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara keseluruhan. Mereka tetap berpegang pada argumen bahwa gugatan Termohon Kasasi merupakan *nebis in idem* dan *obscure libel*, serta menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus dihormati sesuai dengan prinsip *pacta sunt servanda*.

Mahkamah Agung dalam putusannya nomor 54 K/Pdt/2020 tanggal 14 April 2020 memutuskan untuk menolak permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi namun memperbaiki amar putusan terkait dengan perhitungan bunga. Mahkamah Agung sependapat dengan putusan *judex facti* bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun mengoreksi perhitungan bunga dari yang semula ditetapkan oleh pengadilan tingkat bawah. Mahkamah Agung menetapkan bunga yang adil dan patut sebesar 6% per tahun, bukan per bulan, sehingga total yang harus dibayar Para Tergugat