



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 6, Nomor 1, Desember 2022

Artikel diterbitkan 30 Desember 2022, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.1058>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

---

**KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN HAK  
ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PENGAKUAN HUTANG NOTARIIL  
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NOMOR:  
303/PDT.G/2020/PN.KPG)**

Isabella Dwinantya Chandra, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Indonesia, email: [chandraisabella12@gmail.com](mailto:chandraisabella12@gmail.com)

Arsin Lukman, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
email: [fx\\_arsin@yahoo.com](mailto:fx_arsin@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Perjanjian utang piutang uang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam-meminjam yang dilakukan debitur kepada kreditur. Perjanjian pinjam-meminjam tersebut ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Dalam artikel ini yang menjadi permasalahan adalah adanya pemberian sertifikat hak milik atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang yang diuraikan dalam akta pengakuan hutang notariil yang tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan serta tidak dilakukan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan kota Kupang oleh Notaris/PPAT. Tujuan penelitian adalah mengetahui kedudukan akta pengakuan hutang dengan jaminan hak atas tanah berdasarkan sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia serta mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur akibat jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan sesuai prosedur pendaftaran hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normative dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan akta pengakuan hutang dengan jaminan hak atas tanah berdasarkan sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia adalah hanya sebagai pengakuan utang sepihak dan tidak bisa menjadi dasar untuk melakukan penguasaan terhadap tanah sebagai jaminan, dikarenakan memerlukan proses pendaftaran hak tanggungan yang dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan. Sedangkan, perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan adalah dengan menempuh upaya hukum non litigasi dengan cara negosiasi, konsolidasi, konsultasi, mediasi dan arbitrase.

**Kata kunci:** akta pengakuan hutang notariil; jaminan; perlindungan kreditur.

**ABSTRACT**

*The debt agreement for money is included in the type of loan agreement made by the debtor to the creditor. The loan agreement is further emphasized in Article 1754 of the Civil Code. In this article, the problem is the granting of land ownership certificates as collateral in the debt agreement described in the notarized debt acknowledgment deed which was not followed by the making of the Mortgage Granting Deed and the registration of mortgage rights not carried out at the Kupang city land office by the Notary/ PPAT. The purpose of this study was to determine the position of the deed of acknowledgement of debt with collateral for land rights based on the legal system for material guarantees in Indonesia and to find out the legal protection for creditors due to guaranteed land rights that are not registered according to the procedure for registration of mortgage rights. The research method used is normative juridical research method and the results of the study show that the position of the deed of acknowledgement of debt with guaranteed land rights based on the legal system of material guarantees in Indonesia is only an acknowledgment of unilateral debt and cannot be the basis for*

*exercising control over land as collateral, because it requires the process of registering mortgage rights contained in the Deed of Granting Mortgage rights that have been registered at the land office. Meanwhile, legal protection for creditors for guaranteeing land rights that are not registered is by taking non-litigation legal remedies by way of negotiation, conciliation, consultation, mediation and arbitration.*

**Keywords:** *agreement; creditor protection; guarantee; notarial debt acknowledgment deed.*

## PENDAHULUAN

Dalam kehidupannya sehari-hari, manusia tidak bisa melepaskan dirinya dari kebutuhan demi berlangsungnya kehidupan semata. Setiap manusia akan mengupayakan berbagai cara untuk memenuhi kebutuhan dari masing-masing individu. Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan manusia. Tanah digunakan dalam berbagai aspek dalam lalu lintas kehidupan manusia yang dapat digunakan sebagai tempat melangsungkan hidup. Sebagai contoh untuk melakukan pembangunan untuk tempat tinggal diatas tanah dan juga termasuk memperoleh pangan dari mendayagunakan tanah. Tanah memiliki faktor ekonomi penting dan memiliki nilai yang strategis dilihat dari segi sosial, politik dan kultural yang dapat menjadi modal dasar untuk pembangunan nasional. Nilai-nilai otonomi yang mencakup kewenangan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat merupakan salah satu bentuk dari pembangunan nasional. Hal ini selaras dengan penjelasan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa penguasaan bumi, air dan kekayaan didalamnya oleh negara ditujukan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.<sup>1</sup>

Indonesia sebagai negara hukum, memiliki kepastian hukum dalam pelaksanaan kenegaraanya sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.<sup>2</sup> Kepastian hukum ini merupakan suatu jaminan untuk negara dalam bentuk kepemilikan aturan yang bersifat umum sesuai dengan Undang-Undang di dalam masyarakat yang harus ditaati oleh masyarakat. Dalam pembuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, memiliki jaminan kepastian hukum yang berupa alat bukti. Salah satu alat bukti tersebut adalah alat bukti tertulis yang dikenal sebagai akta yang terdiri dari akta autentik.<sup>3</sup> Bahwa unsur daripada suatu akta dikatakan sebagai akta autentik adalah pembuatan akta dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang.<sup>4</sup> Pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik tersebut dikenal sebagai Notaris.<sup>5</sup>

Berdasarkan penjelasan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dilengkapi dengan tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, pembuatan grosse, Salinan dan kutipan akta sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan pada pejabat lain atau yang ditetapkan oleh undang-undang. Akta autentik yang dibuat

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta: 2013, hlm. 158.

<sup>4</sup> Bambang Sugeng A.S dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Prenadamedia, Jakarta : 2015, hlm. 66.

<sup>5</sup> Sudikmo Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm.163.

oleh notaris dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian, hal ini dikarenakan sifat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.<sup>6</sup>

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan diartikan sebagai suatu perbuatan antara satu orang dengan orang lain atau lebih yang saling mengikatkan diri yang dikenal sebagai perjanjian.<sup>7</sup> Suatu perjanjian dianggap sah jika terjadi jika telah memenuhi empat persyaratan dalam perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang memuat: <sup>8</sup>

- 1) Para pihak yang sepakat;
- 2) Para pihak yang cakap membuat perjanjian;
- 3) Mengenai hal tertentu;
- 4) Mengenai sebab yang halal.

Adanya kesepakatan atau persetujuan diantara kedua belah pihak tersebut melahirkan suatu asas konsesualisme.<sup>9</sup> Asas konsesualisme menandakan bahwa terdapat suatu kehendak dan pernyataan yang menjadi suatu unsur pokok dalam perjanjian. Dalam kehidupan masyarakat, kita sering menemukan orang melakukan perjanjian, salah satunya adalah perjanjian peminjaman uang antara satu orang atau lebih kepada orang lain.

Perjanjian tersebut dikenal sebagai Perjanjian utang-piutang yang termasuk dalam perjanjian pinjam-meminjam. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa pinjam-meminjam merupakan suatu bentuk dari perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lain mengenai barang dengan jumlah tertentu yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang meminjam akan mengembalikan jumlah dan mutu yang sama.<sup>10</sup> Dalam perjanjian hutang piutang yang merupakan perjanjian pokok, kreditur selaku si berpiutang membutuhkan jaminan dari debitur selaku si berutang sebagai bagian dari keamanan kreditur agar lebih terjamin. Hal ini dikarenakan kerap terjadi risiko yang diterima oleh kreditur yang merupakan suatu wanprestasi yang dilakukan oleh seorang debitur.

Sebagai bentuk dari kepastian hukum dalam perjanjian utang piutang yang dibuat oleh para pihak (dalam hal ini antar orang-perorangan) perjanjian ini dibuat dengan akta autentik notaris yang disebut sebagai akta pengakuan utang. Akta pengakuan utang merupakan akta yang berisi mengenai pengakuan utang sepihak, dalam hal ini debitur mengakui bahwa dirinya memiliki kewajiban untuk membayar kepada kreditur dengan jumlah uang yang pasti didalam jangka waktu yang sudah disepakati bersama yang dimuat dalam perjanjian utang piutang. Dalam akta pengakuan utang yang dibuat oleh notaris atau yang dikenal sebagai akta pengakuan utang notariil memuat ketentuan-ketentuan mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan objek jaminan. Objek jaminan tersebut berfungsi sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang antara debitur dengan kreditur.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.164.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijke Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1313.

<sup>8</sup> Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014, hlm.293.

<sup>9</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta: 2019, hlm.15.

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijke Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1754.

Bahwa dengan adanya akta pengakuan utang, debitur mengakui adanya sejumlah hutang yang diperjanjikannya kepada kreditur yang akan dibayar pada waktu tertentu yang diuraikan dihadapan notaris dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum berwenang tempat akta itu dibuat disebut sebagai akta autentik. Lebih lanjut sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa akta pengakuan utang yang dibuat notaris merupakan bagian dari akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Untuk memenuhi keyakinan kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya, debitur memberikan jaminan yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>11</sup> Salah satu jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian utang piutang terlebih apabila dana yang dipinjam oleh debitur besar adalah jaminan dengan benda tidak bergerak atau tanah hak jaminan yang dibebankan dengan hak atas tanah ini dimaksudkan bagi debitur yang wanprestasi, terhadap kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi tanah yang juga ditunjuk agunan piutangnya dan mengambil sebagian atau seluruh hasil dari pelunasan hutang tersebut.<sup>12</sup> Hal ini yang dikenal sebagai hak untuk memberikan kedudukan pada kreditur atau *droit de preference*. Jaminan tanah sebagai jaminan utang ini dalam bentuk hak atas tanah yang dikenal sebagai hak tanggungan.

Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah mengartikan hak tanggungan sebagai hak atas tanah dengan atau tidak dengan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Pasal tersebut menjelaskan bahwa hak tanggungan memiliki fungsi yang mengutamakan kedudukan kreditur dalam pelunasan hutang yang telah disepakati antara pihak yang berutang dengan pihak yang berpiutang. Hak atas tanah yang mau dijadikan jaminan hak tanggungan sebagai pelunasan hutang, harus ditempuh melalui beberapa proses yang berupa pembuatan perjanjian utang piutang dihadapan notaris dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( yang selanjutnya disebut sebagai APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( yang selanjutnya disebut sebagai PPAT) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>13</sup> Salah satu kewajiban PPAT dalam proses penerbitan APHT adalah wajib mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Dengan adanya pendaftaran tersebut, maka akan terbit sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Pada kenyatannya, adanya unsur yang tidak terpenuhi dalam pembuatan APHT oleh notaris/PPAT dan juga tidak dilaksanakannya proses pendaftaran APHT ke kantor pertanahan sesuai prosedur yang ada mengakibatkan tidak lahirnya sertifikat hak tanggungan yang mengakibatkan kreditur tidak bisa semerta-merta untuk mengeksekusi kepemilikan tanah yang dijaminakan dalam akta

<sup>11</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Depok : 2019, hlm.22.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.96.

<sup>13</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 146.

pengakuan hutang notariil pada saat debitur wanprestasi dan merugikan kreditur. Hal tersebut dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 303/Pdt.G/2020/Pn.Kpg yang terjadi antara tergugat S dan Penggugat F. Tergugat S meminjam uang sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada penggugat F. Tergugat S menjaminkan sebuah Sertifikat Hak Milik Asli Nomor 3403/Kel Sikumana, Kec. Maulafa, Kota Kupang dengan Surat Ukur tertanggal 9 Juni 2010 Nomor 202/Sikumana/2010 seluas 802 m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama tergugat S dan juga berjanji untuk mengembalikan uang paling lambat 3 (tiga) bulan dari jangka waktu peminjaman dari tanggal 27 Januari 2017 hingga 27 April 2017. Akhirnya dengan kesepakatan antara pihak penggugat F dengan pihak tergugat S, transaksi pinjam meminjam tersebut dibuat dengan akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris A dan dengan resmi dikeluarkannya Akta Pengakuan Hutang Nomor Akta 38.

Saat notaris A dan pihak penggugat F menanyakan keberadaan sertifikat asli SHM No.3403 yang tercatat atas nama pihak tergugat S, pihak tergugat S berdalil bahwa sertifikat asli SHM No 3403 tersebut belum bisa ditemukan dirumahnya karena tercecer, maka dari itu pihak tergugat S menawarkan untuk sementara menggunakan sertifikat hak milik asli Nomor 68/Desa Obeng seluas 2.22 m<sup>2</sup> atas nama ayah tergugat yg bernama Bapak L, yang nantinya akan digantikan dengan SHM sertifikat asli No 3403 milik pihak tergugat S saat sudah ditemukan. Pihak penggugat F percaya, dan terjadilah transaksi pinjam meminjam uang milik penggugat F sebesar Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) oleh pihak tergugat S dengan bukti kwitansi dihadapan Notaris. Untuk meyakinkan pihak penggugat F, pihak tergugat S juga memberikan Asli surat pernyataan penolakan waris dari 6 (enam) saudara kandung pihak tergugat S.

Selanjutnya, sesudah pihak penggugat F meminjamkan uang kepada pihak tergugat S, pihak tergugat S mulai menghilang dan tidak menepati janjinya kepada pihak penggugat F untuk membayar utang piutang nya tersebut dalam waktu tiga bulan dan juga janji untuk menukarkan jaminan sertifikat Hak Milik asli Nomor: 68 / Desa Obeng Seluas 2.22 M<sup>2</sup> atas nama ayah tergugat yang bernama Bapak L dengan Sertifikat Hak Milik Asli Nomor : 3403/Kel. Sikumana, seluas 808 M<sup>2</sup> atas nama pihak tergugat S.

Dari kasus diatas, terdapat akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan notaris A, yang menandakan bahwa tergugat S merupakan debitur yang melakukan peminjaman sejumlah uang sebesar Rp 80.000.000, - (delapan puluh juta rupiah) kepada penggugat F dengan jaminan kebendaan tidak bergerak atau tanah yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kel.Sikumana seluas 808m<sup>2</sup> atas nama pihak tergugat S. Permasalahan yang muncul adalah bahwa pemberian sertifikat hak milik atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang yang diuraikan dalam akta pengakuan hutang tersebut tidak diikat dengan APHT dan tidak dilakukan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan kota Kupang oleh Notaris/PPAT A tersebut. Keberadaan perjanjian utang piutang yang diikat dengan akta pengakuan hutang bukan merupakan salah satu cara untuk mengeksekusi jaminan hak atas tanah dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang harus diikuti dengan adanya APHT dan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan.

Suatu esensi dari hak tanggungan, yaitu penguasaan hak atas tanah yang bukan merupakan kewenangan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji. Dalam

kasus yang penulis kaji, penggugat F tidak meminta Notaris/PPAT A untuk membuat SKMHT dan APHT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kel Sikumana, Kec. Maulafa, Kota Kupang dengan Surat Ukur tertanggal 9 Juni 2010 Nomor 202 /Sikumana/2010 seluas 802 m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama tergugat S dan begitupun sebaliknya, Notaris/PPAT A tersebut tidak menjelaskan kepada penggugat bahwa jika sewaktu-waktu debitur wanprestasi, untuk dapat mengeksekusi tanah yang menjadi jaminan, harus dilakukan pendaftaran hak tanggungan atas tanah tersebut.

Dalam putusan tersebut, penggugat F memohon untuk meminta mengeksekusi tanah yang dijaminakan berdasarkan akta pengakuan utang notariil yang ada, namun hakim tidak mengabulkan permohonan penggugat F tersebut. Sehingga hal ini menyebabkan, penggugat F tidak bisa mengeksekusi tanah milik tergugat S yang dijaminakan dalam perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang nomor 38 yang dibuat dihadapan Notaris A. Serangkaian prosedur pendaftaran hak tanggungan tidak dilakukan oleh penggugat F yang menyebabkan tidak terpenuhinya asas-asas hak tanggungan untuk melakukan penguasaan terhadap tanah jika terjadi wanprestasi oleh debitur yaitu tergugat S. Hal ini mengakibatkan penggugat F sebagai kreditur juga kehilangan hak-haknya akibat adanya suatu prosedur atas pendaftaran jaminan hak atas tanah dalam perjanjian utang-piutang dengan akta pengakuan utang notariil yang tidak terlaksanakan.

Penelitian ini akan membahas bagaimana kedudukan akta pengakuan hutang yang dengan jaminan hak atas tanah berdasarkan sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia serta bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur akibat jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan sesuai prosedur pendaftaran hak Tanggungan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Sehingga sumber data dan informasi yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan yang berkaitan dengan jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan yang berhubungan dengan perjanjian utang piutang dalam akta pengakuan hutang serta perlindungan hukum bagi kreditur. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen yang berasal dari data sekunder melalui pengkajian dari peraturan perundang-undangan, artikel dari para ahli hukum, surat kabar, majalah, hingga kamus hukum yang berkaitan dengan penelitian yang dianalisis secara yuridis kualitatif.

## **PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Hak atas Tanah berdasarkan Sistem Hukum Jaminan Kebendaan di Indonesia**

Perjanjian utang piutang merupakan suatu perjanjian antara satu pihak dengan pihak lain dan objek yang diperjanjikan adalah uang.<sup>14</sup> Perjanjian utang piutang pada umumnya dikenal sebagai perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1754 KUH Perdata, bahwa, pinjam meminjam merupakan suatu bentuk perjanjian antara satu pihak yang memberikan pihak lain

---

<sup>14</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta : 2013, hlm. 8.

jumlah tertentu atas barang yang habis karena pemakaian dengan syarat harus dikembalikan dikemudian hari dalam keadaan yang sama.<sup>15</sup> Salah satu bentuk dari barang yang habis dipakai tersebut adalah uang. Sebagai contoh, adanya satu pihak yang meminjam uang kepada pihak lain, maka orang yang meminjam uang tersebut harus mengembalikan uangnya dalam jumlah dan nilai yang sama. Utang yang dibentuk oleh seorang peminjam kepada yang meminjamkan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1756 KUHPerdara yang menyatakan bahwa karena adanya peminjaman uang, maka akan timbul utang diantaranya.

Pihak yang berpiutang disebut sebagai kreditur, sedangkan pihak yang berutang disebut sebagai debitur. Pada umumnya, perjanjian utang piutang terjadi karena murni atas peminjaman uang yang menimbulkan utang piutang atau karena didasarkan adanya perjanjian lain yang kedudukannya terpisah. Perjanjian utang piutang umumnya dapat dibuat dibawah tangan atau dihadapan notaris.<sup>16</sup> Mengenai perjanjian utang piutang yang dibuat dibawah tangan, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila para pihak yang mentandatangani perjanjian tersebut membenarkan isi dan tanda tangan yang dibuat dalam perjanjian itu. Sehingga untuk pembuktian dalam akta dibawah tangan membutuhkan alat bukti lain yang mendukung isi perjanjian tersebut. Berbeda halnya dengan perjanjian utang piutang yang dibuat dihadapan notaris, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1886 KUHPerdara. Bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris merupakan suatu akta autentik yang memiliki kebenaran formal dan kebenaran materiil di dalam perjanjian tersebut.

Dalam Kasus antara penggugat F dan tergugat S, perjanjian utang piutang terjadi dikarenakan tergugat S yang membutuhkan uang untuk kebutuhannya yang mendesak, sehingga terjadi transaksi peminjaman uang sebesar Rp 80.000.000, - ( delapan puluh juta rupiah) antara tergugat S dengan penggugat F yang menyebabkan adanya utang piutang diantara keduanya yang dibuktikan dengan adanya pembuatan akta pengakuan hutang di hadapan notaris A di kota Kupang. Pembuatan perjanjian utang piutang antara penggugat F dengan tergugat S di hadapan notaris A merupakan salah satu alat bukti yang sempurna sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1886 KUHPerdara.

Salah satu aspek penting yang harus ada dalam perjanjian utang piutang adalah adanya klausul mengenai kewajiban kreditur dan juga kewajiban debitur mengenai perjanjian utang piutang tersebut. Pada umumnya, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1759-1761 KUHPerdara, kreditur memiliki beberapa kewajiban dalam perjanjian yaitu:

1. berkewajiban untuk tidak meminta kembali uang yang sudah diserahkan kepada debitur sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian;
2. kreditur dapat menuntut pengembalian utang dengan mengajukan gugatan ke pengadilan apabila tidak ditentukan jangka waktu pengembalian utang dalam perjanjian utang piutang;
3. kreditur dapat menuntut pengembalian utang dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, apabila dalam perjanjian, pihak debitur berjanji akan mengembalikan utang setelah mampu membayarnya.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 19.

Selain kewajiban kreditur, berdasarkan Pasal 1763 KUHPerdara, debitur sebagai yang berutang juga memiliki beberapa kewajiban, yang diantaranya adanya janji untuk mengembalikan utang dalam jumlah yang sama dengan bunga yang disepakati dan juga dalam jangka waktu yang diperjanjikan.<sup>17</sup>

Salah satu masalah yang kerap muncul dalam perjanjian utang piutang adalah adanya wanprestasi, atau yang diartikan sebagai debitur yang tidak menjalankan prestasi yang diperjanjikan di awalnya. Wanprestasi atau cidera janji merupakan salah satu unsur adanya tuntutan dari kreditur apabila debitur tidak memenuhi janji dalam perjanjian yang disepakati. Wanprestasi atau cidera janji diartikan sebagai suatu keadaan saat debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur memiliki unsur salah atas hal tersebut.<sup>18</sup> Dari pengertian wanprestasi diatas, maka seseorang bisa dikatakan wanprestasi jika orang tersebut atau debitur yang sudah membuat janji dan sepakat dengan kreditur tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya dipenuhi sesuai janji yang ada yang merupakan salah satu bagian dari unsur salah yang dilakukan oleh debitur tersebut. Bentuk wanprestasi yang bisa dilakukan debitur adalah:<sup>19</sup>

1. Tidak dikembalikannya utang sama sekali
2. Pengembalian utang hanya sebagian
3. Pengembalian utang melewati jangka waktu yang diperjanjikan

Dalam kasus yang penulis kaji, dalam perjanjian utang piutang yang dibuat dihadapan notaris A, terdapat klausul bahwa;

1. Bahwa pengakuan hutang ini tetap berlaku dan tidak akan hapus atau batal karena sebab-sebab apapun selama Pihak Kedua masih berhutang kepada Pihak Pertama;
2. Mengenai pelunasan hutang akan dibayarkan sekaligus sebesar Rp 80.000.000, - (delapan puluh juta rupiah) paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung tanggal 27 Januari 2017 sampai dengan tanggal 27 April 2017, dan apabila Pihak kedua tidak menepati janji kepada pihak pertama, maka akan dilakukan proses penguasaan terhadap jaminan dan atau menempuh jalur hukum kepada pihak yang berwajib;
3. Pihak Pertama setelah mentandatangani akta ini akan menyerahkan uang kepada Pihak Kedua yang dibuktikan dengan kwitansi.

Bahwa tindakan penggugat F untuk menggugat secara perdata ke pengadilan merupakan suatu tindakan yang sah menurut hukum dikarenakan tergugat S telah melakukan wanprestasi atau cidera janji, tidak memenuhi janji untuk melakukan pembayaran utang lebih dari tanggal 27 April 2017. Namun, tindakan penggugat F untuk menguasai jaminan atas tanah memiliki kesalahpahaman, bahwa penguasaan jaminan atas tanah yang berupa sertifikat hak milik atas nama tergugat S tidak bisa semena-mena untuk dikuasai secara fisik, melainkan harus memenuhi beberapa syarat untuk mendapatkan sertifikat jaminan hak atas tanah yang bisa dieksekusi dibawah tangan ataupun melalui pelelangan umum.

Jaminan menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai janji seseorang untuk menanggung utang apabila kewajiban itu tidak dipenuhi; tanggungan atas pinjaman yang diterima

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> J Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin&Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung : 2014, hlm. 3.

<sup>19</sup> Gatot Supramono, *Op.Cit.*, hlm. 31.

seseorang.<sup>20</sup> Hal tersebut diartikan bahwa apabila seseorang yang berhutang tidak bisa melunasi kewajiban untuk melunasi hutang tersebut, maka jaminan yang dalam hal ini dapat berupa jaminan materiil dan jaminan imateriil dapat diserahkan kepada kreditur. Sebagai contoh, seorang debitur memberikan pemberian benda tertentu sebagai jaminan ditujukan sebagai kepentingan pelunasan utang. Apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak bisa memenuhi janjinya atau wanprestasi terhadap jaminan tersebut, dapat langsung dieksekusi oleh kreditur untuk mendapatkan hasil penjualan untuk melunasi pelunasan hutang oleh debitur.

Jaminan tergolong atas jaminan materiil atau jaminan kebendaan dan jaminan imateriil atau jaminan perorangan.<sup>21</sup> Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan materiil atau jaminan kebendaan tidak bergerak. Dalam jaminan kebendaan tersebut dikenal dengan suatu hak untuk mengikuti di tangan siapapun objek itu berada atau *droit de suite*, yang memiliki sifat yang dapat dipertahankan yang merupakan sifat absolut dari jaminan kebendaan.<sup>22</sup> Dari sifat jaminan kebendaan tersebut, maka pemegang jaminan kebendaan termasuk jaminan kebendaan tidak bergerak memiliki kedudukan prioritas atau yang dikenal sebagai *droit de preference*.<sup>23</sup> Dalam hal ini pemegang jaminan kebendaan yang umumnya kreditur memiliki hak yang didahulukan untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dengan melakukan eksekusi tanah sesuai prosedur menurut hukum dalam hal terjadinya wanprestasi atas suatu perjanjian yang disepakati.<sup>24</sup>

Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* yang dalam hal ini sebelum perjanjian jaminan dibuat, ada perjanjian pokok yang lebih awal dibuat yaitu disebut sebagai Perjanjian Utang Piutang. Salah satu klausul yang penting dalam perjanjian utang piutang ini adalah adanya penegasan dalam klausul mengenai pembebanan jaminan yang selanjutnya harus diikat dengan pengikatan jaminan kebendaan atau perorangan.<sup>25</sup> Dalam hal ini jika jaminan yang dijamin adalah jaminan hak atas tanah yaitu berupa sertifikat hak milik atas tanah, maka lembaga jaminan yang harus diikat adalah dengan jaminan kebendaan tidak bergerak atau yang dikenal dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan diartikan sebagai:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dapat meliputi atau tidak meliputi benda lain diatas tanah yang digunakan untuk keperluan pelunasan hutang tertentu yang memberikan keutamaan pada kedudukan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dari pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan merupakan suatu jaminan kebendaan terhadap tanah dan benda-benda berkaitan dengan tanah, yaitu atas tanah yang dimiliki oleh seorang debitur dan dikuasai oleh kreditur sebagai jaminan atas utang yang diperjanjikan dalam suatu bentuk kesepakatan diantara kedua belah pihak. Bahwa dalam Hak Tanggungan terdapat

---

<sup>20</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Republik Indonesia, 2016, “Pengertian kata Jaminan”, Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/jaminan>>, [diakses pada 26 Agustus 2022].

<sup>21</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 23.

<sup>22</sup> M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia: Surabaya, 2017, hlm. 12.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Lila Kurniawati dan Lathifah Hanim, “Implementasi Asas *Droit De Preference* terhadap Jaminan Hak Tanggungan oleh Pihak Perbankan dalam Perjanjian Kredit”, *Jurnal Akta*, Vol.04.Maret 2017, hlm. 99.

<sup>25</sup> Putri Ayu Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan secara Elektronik)*, Jakad Media Publishing, Surabaya : 2020, hlm. 12.

beberapa unsur yang harus dipenuhi seperti didahulukan kedudukan kreditur untuk mengambil pelunasan manakala debitur wanprestasi, selalu mengikuti bendanya, adanya pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas serta pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.<sup>26</sup>

Lembaga jaminan kebendaan tidak bergerak atau hak tanggungan ini merupakan suatu hak yang bersifat *accessoir* yang lahirnya hak tanggungan ini dikarenakan adanya perjanjian pokok, yang dalam hal ini adalah perjanjian utang piutang. Maka sebagai bentuk dari pemenuhan asas hak tanggungan, yaitu asas publisitas atau asas *publicitet*, hak tanggungan perlu didaftarkan untuk dapat dieksekusi oleh kreditur jika debitur wanprestasi.

Asas *publicitet* diartikan sebagai semua hak yang dijamin, termasuk hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa terhadap benda jaminan tersebut telah dilakukan pembebanan jaminan.<sup>27</sup> Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PPAT) perlu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian mengenai akta tersebut dilakukan pendaftaran oleh PPAT kepada kantor pertanahan Nasional Kabupaten/Kota agar timbul sertifikat hak tanggungan yang dapat digunakan kreditur untuk mengeksekusi tanah sebagai jaminan tersebut dan mendapatkan hasil penjualan untuk pelunasan hutang debitur.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.<sup>28</sup> Selain itu, PPAT juga bisa lebih dulu untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk memudahkan Kreditur selaku pemegang hak tanggungan dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tanpa harus meminta kehadiran pemberi Hak tanggungan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani para pihak, PPAT wajib melakukan pendaftaran APHT tersebut kepada kantor pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta, sehingga kantor pertanahan dapat mencatat hak tanggungan dalam buku tanah hak atas tanah dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.<sup>29</sup> Maka hak tanggungan lahir ketika didaftarkan dalam buku di Kantor Pertanahan. Sertifikat hak tanggungan yang terbit dari Kantor Pertanahan dilampirkan bersama Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang kemudian terhadap sertifikat hak tanggungan ini diserahkan kepada pemegang hak tanggungan untuk memudahkan eksekusi terhadap objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Jika seseorang debitur tidak bisa memenuhi pelunasan hutang nya atau cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan yang dijamin melalui pelelangan umum, dan mengambil hasil penjualan untuk pelunasan piutangnya tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Sebagaimana kasus yang sudah dijelaskan penulis sebelumnya, penggugat F dalam dalil gugatannya menuntut untuk melakukan penguasaan terhadap tanah milik tergugat S yang dijadikan

---

<sup>26</sup> M. Khoidin, *Op.Cit.*, hlm. 80.

<sup>27</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 9.

<sup>28</sup> H.M Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya)*, Sinar Grafika, Jakarta : 2020, hlm. 32.

<sup>29</sup> M. Khoidin, *Op.Cit.*, hlm. 88.

jaminan dalam perjanjian utang piutang yang dibuat dihadapan notaris/PPAT A. Hal tersebut kurang tepat, dikarenakan kedudukan akta pengakuan utang yang dibuat oleh notaris/PPAT A hanyalah menjadi pengakuan utang dari debitur kepada kreditur, bukan menjadi landasan untuk mengeksekusi tanah yang dijaminankan berdasarkan akta pengakuan utang nomor 38 tersebut. Seharusnya, setelah dilakukan pembuatan akta pengakuan utang nomor 38, kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kel Sikumana tersebut yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan kota Kupang, sehingga, serangkain prosedur untuk mengeksekusi tanah saat tergugat S wanprestasi bisa dilakukan karena sudah memenuhi prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

### **Perlindungan Hukum bagi Kreditur akibat Jaminan Hak atas tanah yang tidak didaftarkan sesuai prosedur pendaftaran Hak Tanggungan**

Kreditur adalah pihak yang memiliki piutang dalam suatu perjanjian, dalam kasus yang penulis kaji yaitu dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 303/Pdt.G/2020/Pn.Kpg, kreditur memiliki piutang dalam suatu perjanjian utang piutang yang dibuat dalam bentuk akta pengakuan utang nomor 38. Berbicara mengenai kreditur, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur mengenai penggolongan jenis kreditur yang dikenal dalam hukum perdata. Pertama, dikenal dengan istilah adanya kreditur separatis, yang berdasarkan Pasal 1133 jo Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kreditur separatis diartikan sebagai kreditur pemegang hak jaminan kebendaan seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak jaminan atas kebendaan lainnya yang kedudukannya lebih tinggi dari kreditur preferen kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Kedua, dikenal dengan adanya kreditur preferen yang sebagaimana dalam Pasal 1139 jo Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diartikan sebagai kreditur yang memiliki hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Ketiga, dikenal dengan adanya kreditur konkuren, sebagaimana dalam Pasal 1131 jo 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kreditur konkuren diartikan sebagai kreditur yang tidak termasuk kreditur separatis dan preferen sehingga tidak didahulukan dari jenis kreditur lainnya.

Eksekusi tanah terjadi apabila debitur yang memiliki hutang tidak dapat memenuhi janjinya atau cidera janji, sehingga tanah yang dijaminakan sebagai pelunasan hutang tersebut dapat dilakukan penguasaan oleh kreditur. Penguasaan dalam hal ini, artinya kreditur bisa mengeksekusi tanah untuk dijual melalui pelelangan umum melalui kantor pelelangan umum ataupun dijual dibawah tangan. Secara umum, eksekusi diartikan sebagai tindakan yang dilakukan oleh pihak terhadap suatu benda yang menjadi objek perbuatan hukum yang dikuasai oleh pihak pemberi hak atau pihak pemegang hak.<sup>30</sup> Pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan. Dalam hal ini kegiatan menjual objek hak tanggungan tersebut dikenal sebagai pelaksanaan dari eksekusi tanah ketika debitur cidera janji. Pelaksanaan eksekusi tanah dapat

---

<sup>30</sup> H.M Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, hlm. 161.

dilaksanakan dalam tiga bentuk, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu:

1. Melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek hak tanggungan berdasarkan janji;
2. Melakukan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan;
3. Melakukan eksekusi dengan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Proses eksekusi tanah terhadap objek jaminan bisa terjadi, apabila telah memenuhi serangkaian prosedur yang sah secara hukum. Salah satu prosedur yang sah secara hukum dalam konteks pengeksekusian tanah karena wanprestasi antara debitur dengan kreditur yang dalam hal ini adalah orang perorangan adalah adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan salah satu akta yang wajib dibuat oleh PPAT, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai APHT), pada umumnya memuat beberapa hal penting sebagai bentuk dari asas spesialisitas dari Hak Tanggungan. Beberapa hal penting yang harus dimuat dalam APHT yaitu, pertama, memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, kedua, domisili para pihak yang bersangkutan, ketiga, penunjukan secara jelas utang yang dijamin, keempat, nilai tanggungan yang dipasang, kelima, mengenai uraian mengenai objek hak tanggungan, hal ini sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut memuat klausul berupa janji-janji yang merupakan janji antara pemegang hak tanggungan pertama yang dalam hal ini adalah kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Agar janji tersebut memiliki kekuatan yang mengikat, maka akta pemberian hak tanggungan yang memuat janji tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan sehingga mengikat antara para pihak dan juga pihak ketiga. APHT tersebut wajib didaftarkan oleh PPAT pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT.<sup>31</sup> Sehingga apabila debitur wanprestasi, kreditur bisa melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri atau yang dikenal dengan *parate executie* untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur.

APHT merupakan suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, yang memiliki tiga kekuatan pembuktian, diantaranya adalah kekuatan pembuktian lahirilah, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian material.<sup>32</sup> Pertama, dalam kekuatan pembuktian lahirilah diartikan

---

<sup>31</sup> Setyaningsih dan Anis Mashdurohaturun, "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto", *Jurnal Akta*, Vol 05, Maret 2018, hlm. 190.

<sup>32</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung : 2011, hlm. 116-118.

sebagai akta itu merupakan suatu akta yang harus dilihat apa adanya yang tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lain.<sup>33</sup> Kedua, kekuatan pembuktian formil adalah bukti secara formal bahwa keterangan yang ada dalam akta tersebut betul dilakukan oleh notaris dan para pihak yang menghadap notaris sesuai dengan prosedur yang sudah dilakukan.<sup>34</sup> Ketiga, kekuatan pembuktian secara material, memastikan bahwa adanya kepastian terhadap suatu isi akta yang dijamin kebenarannya.<sup>35</sup>

Debitur yang memberikan jaminan kepada kreditur, memiliki sifat hak jaminan yang dikenal sebagai jaminan umum dan jaminan khusus.<sup>36</sup> Jaminan umum diartikan sebagai jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur.<sup>37</sup> Bahwa dalam jaminan umum, para kreditur memiliki kedudukan yang sama, dan tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Sedangkan, jaminan khusus diartikan sebagai jaminan yang timbul karena adanya perjanjian yang khusus yang diadakan antara kreditur dan debitur, salah satunya dengan adanya jaminan kebendaan.<sup>38</sup>

Sehubungan dengan kasus yang penulis bahas bahwa, penggugat F sebagai kreditur yang memiliki piutang menerima sebuah jaminan hak atas tanah dari tergugat S sebagai debitur yang dalam hal ini jaminan tersebut merupakan bagian dari jaminan kebendaan. Pemberian jaminan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kel Sikumana, Kec. Maulafa, Kota Kupang dari tergugat S sebagai debitur kepada penggugat F sebagai kreditur merupakan bagian dari pemberian jaminan khusus yang harus dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan. Hal ini dikarenakan pendaftaran hak tanggungan tersebut merupakan salah satu syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dengan terpenuhinya asas publisitas dalam hukum pertanahan dan dengan itu memberikan kedudukan kreditur yaitu penggugat F menjadi kreditur preferen atau kreditur yang memiliki hak untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Bahwa pada kenyataannya, sebagaimana dalam kasus yang penulis kaji dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 303/Pdt.G/2020/Pn.Kpg, Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kel Sikumana, Kec. Maulafa, Kota Kupang tidak dilakukan pendaftaran sesuai prosedur sehingga hak tanggungan tidak lahir yang mengakibatkan kedudukan penggugat F sebagai kreditur hanya menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lainnya yang mengakibatkan piutang dari penggugat F tidak dijamin dengan hak kebendaan dan tidak mendapat perlindungan hukum. Dari penjelasan tersebut, maka penggugat F dalam hal ini tidak bisa mengeksekusi langsung jaminan hak atas tanah yang diperjanjikan tersebut pada saat tergugat S wanprestasi.

Salah satu upaya hukum sebagai bentuk dari perlindungan hukum yang dapat dilakukan penggugat F sebagai kreditur konkuren yang telah mengalami wanprestasi dari tergugat S sebagai debitur adalah dengan cara non litigasi atau tanpa gugatan ke pengadilan. Penyelesaian sengketa secara non litigasi dilandaskan dari kesepakatan para pihak dengan tujuan agar tercapainya

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm 117.

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm.118.

<sup>36</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2011, hlm. 44.

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm.45.

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 46.

penyelesaian sengketa dengan perdamaian.<sup>39</sup> Dalam metode penyelesaian non litigasi, dikenal dengan istilah adanya negoisasi, mediasi, konsiliasi, konsultasi, dan arbitrase, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa. Negoisasi adalah salah satu upaya hukum dengan cara melakukan tindakan oleh para pihak yang bersengketa, dalam hal ini dengan melakukan proses tawar menawar yang menghasilkan kompromi yang saling menguntungkan.<sup>40</sup> Sedangkan dalam mediasi, diartikan sebagai upaya hukum dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak mencapai solusi menuju perdamaian.<sup>41</sup> Konsiliasi diartikan sebagai upaya hukum dengan melibatkan pihak ketiga yang memiliki kewenangan dibidangnya yang disebut sebagai konsiliator.<sup>42</sup> Selanjutnya disebut sebagai konsultasi, yang merupakan upaya hukum dengan menerima bantuan dari pihak yang ahli untuk menyelesaikan masalah yang ada.<sup>43</sup> Mengenai arbitrase, adalah upaya hukum yang dilakukan dengan adanya pengangkatan seorang atau lebih dengan juru damai oleh pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perselisihan secara damai.<sup>44</sup>

Berdasarkan kasus yang penulis kaji bahwa, penggugat F yang tidak mendaftarkan jaminan hak atas tanahnya dalam bentuk hak tanggungan masih tetap bisa melakukan upaya hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum dengan cara menempuh jalur non litigasi tersebut sebagaimana yang telah penulis kaji sebelumnya.

## PENUTUP

Kedudukan akta pengakuan utang dengan jaminan hak atas tanah berdasarkan sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia hanyalah menjadi alat bukti bahwa telah terjadi pengakuan utang sepihak dari debitur, bahwa telah terjadi peminjaman uang oleh debitur dalam kurun waktu yang sudah disepakati bersama. Maka dari itu akta pengakuan hutang tidak bisa menjadi alat untuk mengeksekusi jaminan hak atas tanah bilamana debitur wanprestasi. Hal ini dikarenakan proses eksekusi jaminan hak atas tanah harus dilakukan dengan serangkaian prosedur, yaitu dengan adanya pembebanan hak tanggungan dengan adanya pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat yang didahului dengan adanya perjanjian utang piutang. Hal ini sehubungan dengan pemenuhan dari asas publisitas dari hak tanggungan. PPAT selanjutnya bertugas untuk mendaftarkan APHT tersebut kepada Kantor Pertanahan Nasional kabupaten/kota untuk menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang kemudian dapat digunakan kreditur untuk mengeksekusi tanah sebagai jaminan dengan proses pelelangan atau penjualan di bawah tangan untuk mengambil hasil dari penjualan tersebut, bukan dengan menguasai tanah secara langsung.

---

<sup>39</sup> Ni Made Trisna Dewi, "Penyelesaian sengketa Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata", *Jurnal Analisis Hukum*, Vol.05, April 2022, hlm. 87.

<sup>40</sup> Candra Irawan, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung: 2017, hlm. 44.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 56.

<sup>42</sup> Reni Tri Ambarwati dan Devi Siti Hamzah, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan diluar Pengadilan (Non Litigasi) melalui Mediasi terhadap Pemblokadean Bangunan (Di Jalan Kavling Brebes, Ciledug, Tangerang, Banten)", *Justitia*, Vol 08, Maret 2021, hlm. 421.

<sup>43</sup> *Ibid*.

<sup>44</sup> Candra Irawan, *Op.Cit.*, hlm. 83.

Perlindungan Hukum bagi kreditur akibat jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan sesuai prosedur pendaftaran hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang bahwa, APHT yang tidak didaftarkan jelas merugikan kreditur dan menyebabkan kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Maka, perlindungan hukum yang dapat dilakukan bagi kreditur adalah dengan adanya penyelesaian kasus dengan cara non litigasi yang merupakan penyelesaian kasus di luar pengadilan yang sifatnya lebih kooperatif, yaitu dengan upaya negoisasi, konsolidasi, konsultasi, mediasi dan arbitrase.

Penulis memberi saran agar kepada kalangan Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk lebih memahami mengenai pembuatan akta pengakuan hutang notariil yang berhubungan dengan perjanjian utang piutang dan juga memberikan informasi kepada klien terkait akta yang dibuat, sebagai upaya untuk menjalankan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Maka, notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat lebih mengedepankan asas kehati-hatian dan ketelitian dalam membuat akta agar tidak merugikan klien sebagai penghadap dan dapat membuat akta secara sempurna di mata hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abdulkhadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014.
- Bambang Sugeng A.S dan Sujayadi, Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi, Prenadamedia, Jakarta: 2015.
- Candra Irawan, Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia, Mandar Maju, Bandung: 2017.
- Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, Kencana Prenamedia Group, Jakarta: 2013.
- H.M Arba dan Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya), Sinar Grafika, Jakarta: 2020.
- J Satrio, Wanprestasi menurut KUHPperdata, Doktrin&Yurisprudensi, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014.
- M. Khoidin, Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan), Laksbang Yustitia, Surabaya: 2017.
- Putri Ayu Winarsasi, Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan secara Elektronik), Jakad Media Publishing, Surabaya: 2020.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty Offset, Yogyakarta: 2011.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung: 2011.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta: 2013.
- Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Rajawali Pers, Depok: 2019. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta: 2019.

### **Jurnal**

Lila Kurniawati dan Lathifah Hanim, "Implementasi Asas *Droit De Preference* terhadap Jaminan Hak Tanggungan oleh Pihak Perbankan dalam Perjanjian Kredit", *Jurnal Akta*, Vol 04, Maret 2017.

Ni Made Trisna Dewi, "Penyelesaian sengketa Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata", *Jurnal Analisis Hukum*, Vol 05, April 2022.

Reni Tri Ambarwati dan Devi Siti Hamzah, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan diluar Pengadilan (Non Litigasi) melalui Mediasi terhadap Pemblokadean Bangunan (Di Jalan Kavling Brebes, Ciledug, Tangerang, Banten)", *Justitia*, Vol 08, Maret 2021.

Setyaningsih dan Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto", *Jurnal Akta*, Vol.05, Maret 2018.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Sumber lain**

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementrian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Republik Indonesia, 2016, "Pengertian kata Jaminan", Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/jaminan>.