

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia dan hukum merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Hal tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum (*rechstaat*).¹ Negara Indonesia menjamin adanya kepastian hukum terhadap setiap individu, masyarakat, pemerintah dan lembaga Negara yang lainnya. Kepastian hukum tersebut ditunjukkan berdasarkan alat bukti yang dapat membantu setiap orang atau badan hukum dalam menentukan hak dan kewajibannya di dalam masyarakat.

Dalam perkembangan terkini, hukum yang sudah ada mengalami penyempurnaan di bidang hukum dan perundangan. Semakin meningkatnya interaksi antara masyarakat secara universal seringkali menimbulkan konflik hukum dalam teori dan praktik pelaksanaannya, yang mana hal tersebut menghasilkan berbagai jenis perjanjian. Suatu perjanjian adalah tindakan hukum di mana seseorang berkomitmen kepada individu lain, atau dua individu saling berkomitmen, untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Perjanjian ini juga merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang.²

¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Chairul Aman, "Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt//2014)", *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol 9, No 1 (Maret, 2022), hlm. 1.

Menurut Pasal 1313 dalam KUH Perdata, disebutkan bahwa sebuah perjanjian merupakan kesepakatan yang dilakukan antara satu orang dengan satu orang atau lebih, yang saling mengikatkan diri satu sama lain. Untuk dianggap sah, suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mencakup:³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Salah satu contoh jenis perjanjian yang sering dikenal adalah perjanjian utang piutang uang, yang merupakan bagian dari perjanjian pinjam-meminjam. Pasal 1754 KUHPerdata menjelaskan bahwa pemberian pinjaman uang adalah sebuah kesepakatan antara dua individu mengenai penggunaan jumlah uang tertentu, dengan syarat bahwa peminjam akan mengembalikan jumlah dan kualitas uang yang sama.

Dalam menangani kasus perdata yang berkaitan dengan utang piutang ini, sering kali dilakukan oleh individu atau kelompok masyarakat untuk mendapatkan dana yang digunakan sebagai modal usaha. Perjanjian utang piutang juga seringkali melibatkan lembaga keuangan seperti bank. Namun, praktik ini juga bisa dilakukan oleh perorangan dengan dasar surat pengakuan utang. Berdasarkan surat pengakuan utang tersebut, pihak yang meminjam (debitur) memiliki hak untuk menerima sejumlah uang dari

³ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 17.

pihak yang memberi pinjaman (kreditur) sebagai utang, dan kreditur memiliki hak untuk menerima pengembalian utang tersebut bersama dengan bunga sesuai dengan periode waktu yang telah disetujui bersama.

Umumnya, surat pengakuan utang seringkali didukung oleh hak atas tanah sebagai jaminan. Jaminan tanah ini berbentuk hak atas tanah yang dikenal sebagai hak tanggungan yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). Surat pengakuan utang yang diikuti dengan jaminan atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum baik bagi kreditur maupun debitur. Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah digunakan untuk pelunasan uang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Praktik perjanjian ini seringkali terjadi di masyarakat, yang mana semua pihak telah menyetujui perjanjian sehingga muncul hak dan kewajiban. Perjanjian utang piutang yang tertulis kemudian diikuti dengan penyerahan jaminan. Surat pengakuan utang sebenarnya merupakan *accessoir* bagi perjanjian pokok yang telah disepakati sebelumnya, dan surat ini tidak akan muncul kecuali perjanjian pokok mengenai utang piutang sudah ada terlebih dahulu.⁴ Surat pengakuan utang biasanya dibuat di hadapan seorang notaris dan berfungsi sebagai bukti yang kuat.

⁴ Chairul Aman, "Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt/2014)", *Op. Cit.*, hlm. 2.

Surat pengakuan utang ini berfungsi sebagai dasar bagi kreditur untuk menuntut pembayaran utang dari debitur apabila di masa mendatang debitur gagal memenuhi kewajibannya atau tidak bisa membayar. Hak atas tanah yang akan digunakan sebagai jaminan untuk melunasi utang harus dengan beberapa tahapan yakni pembuatan perjanjian utang piutang di depan seorang notaris, dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan.⁵ Salah satu tugas PPAT dalam proses penerbitan APHT adalah memastikan pendaftaran APHT tersebut di Kantor Pertanahan sebagai tindakan bukti pemberian Hak Tanggungan. Dengan adanya pendaftaran ini, sertifikat hak tanggungan akan dikeluarkan dengan kekuatan eksekutorial apabila debitur melakukan ingkar janji atau wanprestasi.

Sesuai dengan Pasal 6 UUHT, kreditur yang memegang jaminan hak atas tanah dapat mengambil tindakan eksekusi jaminan tersebut dengan cara melakukan pelelangan umum jika debitur melakukan wanprestasi.⁶ Akan tetapi, banyak di antara masyarakat yang keliru memahami hal ini. Eksekusi jaminan yang terkait dengan hak atas tanah hanya dapat dilakukan jika semua prosedur yang sesuai telah dipenuhi. Banyak masyarakat yang

⁵ Isabella Dwinantya Chandra Dan Arsin Lukman., "Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 303/Pdt.G/2020/Pn.Kpg)", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol.6, No 1, (Desember 2022), hlm. 68.

⁶ Siti Ismijati Jenie, Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, 2019, *Pengantar Hukum Jaminan Di Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY. hlm. 113

kurang memahami dengan baik bagaimana mekanisme penempatan hak tanggungan yang diperlukan untuk mengeksekusi jaminan yang berkaitan dengan tanah.⁷

Dalam kenyataannya, masih seringkali ditemui masalah terkait dengan keinginan kreditur untuk menjalankan eksekusi jaminan atas tanah. Meskipun telah diuraikan dalam surat pengakuan utang yang menjelaskan terkait eksekusi jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, tindakan eksekusi tersebut seharusnya tidak dilakukan karena prosedur pemberian hak tanggungan belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akibatnya, kreditur yang seharusnya memiliki hak untuk menjalankan eksekusi jaminan tersebut justru tidak dapat melakukannya karena tidak memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi berisi mengenai permasalahan perjanjian utang piutang yang didukung oleh bukti Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan berupa tanah/Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah disahkan oleh Notaris, karena Penggugat (kreditur) menggunakan Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan tersebut sebagai alat bukti di pengadilan serta menggunakan Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan tersebut sebagai dasar hak kepemilikan sebidang tanah yang dijaminan oleh Tergugat (debitur) karena adanya kuasa substitusi dalam perjanjian utang piutang

⁷ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 100.

yang memberikan kuasa kepada Penggugat atau pihak lain yang ditunjuk Penggugat untuk menjual tanah objek jaminan. Dalam surat pengakuan utang dengan jaminan yang disahkan oleh notaris tersebut, bahwa Penggugat mengaku telah mengikatkan diri dengan Tergugat melalui Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan yang dilakukan dan diterima dengan janji-janji dan syarat-syarat sebagaimana termuat dalam Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan tertanggal 22 Oktober 2016.

Berdasarkan Pasal 3 Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan yang menyebutkan, “guna menjamin kedudukan Pihak Kedua maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya, dan akan dilaksanakan jika Pihak Pertama tidak menyelesaikan pinjaman kepada Pihak Kedua sampai dengan Bulan Desember 2016, dan/atau akan dimusyawarahkan oleh para pihak, demikian apabila oleh sebab apapun oleh Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan tersebut, untuk menjual persil tersebut kepada Pihak Kedua atau atau orang/badan lain yang disetujui Pihak Kedua, dalam hal ini demikian segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan Jual Beli tersebut dipikul dan harus dibayar oleh Pihak Kedua sendiri.” Dengan adanya kuasa substitusi tersebut maka Penggugat yakin bahwa tanah yang menjadi objek jaminan telah sah terjual kepada Penggugat sejak Bulan Desember 2016 dan diakui sebagai kepemilikan sah oleh Penggugat. Namun demikian, Hakim tidak mengabulkan gugatan

Penggugat dan tidak menggunakan Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan tersebut untuk digunakan sebagai pemenuhan prestasi Tergugat serta tetap menghukum Tergugat untuk membayar utang pokoknya. Adanya kasus dalam putusan tersebut dapat dikatakan bahwa terjadi permasalahan terkait peralihan jaminan secara sepihak berdasarkan surat pengakuan utang dengan jaminan tanah dalam perjanjian utang piutang.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum lebih lanjut dengan judul **“ANALISIS YURIDIS SURAT PENGAKUAN UTANG DENGAN JAMINAN TANAH DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG (Studi Kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan dalam latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menolak beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan berdasarkan surat pengakuan utang dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi?
2. Bagaimana akibat hukum ditolaknya peralihan benda jaminan secara sepihak dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan di atas, adapun tujuan penulis dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif

Tujuan objektif dari penelitian hukum ini, yaitu untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan hakim dalam menolak beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan berdasarkan surat pengakuan utang dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi serta mengetahui dan mengkaji akibat hukum ditolaknya peralihan benda jaminan secara sepihak dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

2. Tujuan Subjektif

Tujuan subjektif dari penelitian hukum ini, yaitu untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang bermanfaat, khususnya bagi penulis. Selain itu, memberikan informasi dan bahan masukan bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata serta dapat juga dijadikan bahan acuan atau referensi dalam penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan bagi masyarakat untuk menambah pengetahuan, sumber informasi dan wawasan terkait surat pengakuan utang dengan jaminan tanah dalam perjanjian utang-piutang.