



## Analisis Yuridis Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan Tanah Dalam Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor: 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi)

Indah Permadany & Prihati Yuniarlin

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Email: [indah.p.law20@mail.umy.ac.id](mailto:indah.p.law20@mail.umy.ac.id) & [prihatiyuniarlin@umy.ac.id](mailto:prihatiyuniarlin@umy.ac.id)

### Abstract

*A debt acknowledgment letter containing on agreement to transfer collateral objects to the creditor if the debtor defaults is prohibited by law, as stated in Article 1154 of the Civil Code. All agreements that violate these provisions are null and void. Execution of collateral object can only be carried out if it is in accordance with applicable legal provisions. In practice, there are often agreements related to the unilateral transfer of collateral objects, such as in Decision Number: 7/Pdt.G/2020/PN/Kdi which the author used as a case study. This research aims to analyze debt acknowledgment letters with land collateral in debt and credit agreements. This type of research uses Normative Legal research. The research technique uses the method of literature study and interviews. Data analysis using the method of literature study and interviews. Data analysis using prescriptive method. The results of this study indicate that the basis for the judge's consideration in rejecting the automatic transfer of collateral objects from the grantor to the collateral holder is guided by Article 1154 of the Civil Code. Furthermore, the legal effect of the unilateral rejection of the transfer of land collateral is that it does not result in the cancellation of the main agreement, which in this case is a debt and credit agreement.*

**Keywords:** letter of acknowledgment of debt; transfer of land collateral; legal consequences

### Abstrak

*Surat pengakuan utang yang berisi perjanjian peralihan benda jaminan kepada kreditur apabila debitur lalai atau wanprestasi adalah hal yang dilarang oleh undang-undang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1154 KUHPerdara. Segala perjanjian yang melanggar ketentuan tersebut batal demi hukum. Eksekusi benda jaminan hanya dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Praktikanya, sering terjadi perjanjian terkait peralihan benda jaminan secara sepihak, seperti dalam Putusan Nomor: 7/Pdt.G/2020/PN/Kdi yang penulis jadikan studi kasus. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis surat pengakuan utang dengan jaminan tanah dalam perjanjian utang piutang. Jenis penelitian menggunakan penelitian Hukum Normatif. Teknik penelitian menggunakan metode studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data menggunakan metode preskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dasar pertimbangan hakim dalam menolak beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan berpedoman pada Pasal 1154 KUHPerdara. Selanjutnya, akibat hukum ditolaknya peralihan jaminan tanah secara sepihak adalah tidak berakibat batalnya perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian utang piutang.*

**Kata Kunci:** surat pengakuan utang; peralihan jaminan tanah; akibat hukum

## A. PENDAHULUAN

Pasal 1313 KUHPdt menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang lainnya atau lebih. 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.<sup>1</sup> Perjanjian dibuat oleh para pihak sesuai kebutuhan mereka, salah satu perjanjian yang dibuat untuk memenuhi kebutuhan para pihak adalah perjanjian utang piutang uang, yang merupakan bagian dari perjanjian pinjam-meminjam. Pasal 1754 KUHPdata 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.

Perjanjian utang piutang juga seringkali melibatkan lembaga keuangan seperti bank (istilah yang digunakan adalah perjanjian kredit). 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 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. 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.

Ada kalanya, surat pengakuan utang ini disertai dengan adanya jaminan benda tertentu milik peminjam, dalam penelitian ini jaminannya adalah tanah. Surat pengakuan utang yang diikuti dengan jaminan atas tanah dapat memberikan kepastian hukum baik bagi pemberi pinjaman. Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah digunakan untuk pelunasan uang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan

---

<sup>1</sup> Chairul Aman, (2019). "Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt//2014)". *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, Vol. 9 No. 1, hlm. 1.

kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Lahirnya jaminan atas tanah sebagai jaminan untuk melunasi utang harus melalui beberapa tahapan yakni pembuatan perjanjian utang piutang di depan seorang notaris, kemudian tahap selanjutnya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), APHT tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup> 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 kurang memahami dengan baik bagaimana mekanisme penempatan hak tanggungan yang diperlukan untuk mengeksekusi jaminan yang berkaitan dengan tanah.<sup>4</sup>

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.

Salah satu contoh kasus pengakuan utang dengan jaminan tanah adalah kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi berisi mengenai permasalahan perjanjian utang piutang yang

---

<sup>2</sup> Isabella Dwinantya Arsin Lukman Chandra, (2022). "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, hlm. 68.

<sup>3</sup> Siti Ismijati Jenie, Prihati Yuniarlin, dan Dewi Nurul Musjtari. (2019). *Pengantar Hukum Jaminan Di Indonesia*. Yogyakarta: LP3M UMY.

<sup>4</sup> H.M. Arba dan Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafik.

didukung oleh bukti Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan berupa tanah/Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah disahkan oleh Notaris yang mana dalam surat pengakuan utang tersebut terdapat kuasa substitusi yang diberikan oleh debitur (Tergugat) kepada kreditur (Penggugat) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat untuk menjual tanah objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun hingga waktu yang telah ditentukan, debitur tidak kunjung menyelesaikan pinjamannya kepada kreditur. Oleh karena itu, berdasar kuasa substitusi tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari dan dalam petitumnya Penggugat meminta agar tanah yang menjadi objek jaminan dinyatakan secara hukum telah sah terjual kepada Penggugat dan sah menjadi tanah milik Penggugat berdasarkan surat pengakuan utang. Adanya kasus dalam putusan tersebut dapat dikatakan bahwa terjadi permasalahan terkait peralihan benda jaminan secara sepihak berdasarkan surat pengakuan utang dengan jaminan tanah dalam perjanjian utang piutang.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk analisis terhadap dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam menolak beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan berdasarkan surat pengakuan utang dan akibat hukum ditolaknya peralihan benda jaminan secara sepihak dalam Putusan Nomor: 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

## **B. METODE PENELITIAN**

Dalam kajian ilmiah ini penulis menerapkan jenis penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Sumber data dalam penelitian hukum normatif disebut dengan bahan hukum. Bahan hukum merupakan bahan yang dapat digunakan dengan tujuan untuk menganalisis hukum yang berlaku. Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder yang didapatkan melalui studi pustaka dan wawancara dengan mengkaji, menelaah, menganalisa, dan mengolah literatur berupa peraturan perundang-undangan, artikel-artikel, maupun tulisan-tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. 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

Salah satu unsur yang harus tercantum dalam putusan dan merupakan jiwa serta intisari putusan ialah pertimbangan hukum. Dalam pertimbangan tersebut dikemukakan analisis yang terperinci berdasarkan undang-undang pembuktian.<sup>5</sup> *Pertama*, disoroti apakah bukti-bukti yang diserahkan oleh penggugat dan tergugat memenuhi persyaratan secara formil dan materiil. *Kedua*, dievaluasi alat bukti pihak mana yang berhasil mencapai ambang batas minimal pembuktian. *Ketiga*, dipaparkan dalil gugatan yang terbukti serta dalil bantahan yang terbukti. Keempat, dianalisis sejauh mana kekuatan bukti yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Kemudian, dilakukan analisis mengenai penggunaan hukum yang relevan untuk menyelesaikan perkara yang ada. Berdasarkan analisis tersebut, pertimbangan dilakukan dengan melakukan argumen yang objektif dan rasional, untuk menentukan pihak mana yang berhasil membuktikan dalil gugat atau dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dari hasil argumen itu hakim menjelaskan pandangannya mengenai hal-hal yang terbukti dan yang tidak terbukti, yang kemudian dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar penyelesaian perkara yang akan dimasukkan dalam bagian diktum putusan. Putusan yang tidak lengkap dan saksama dalam mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti serta nilai kekuatan pembuktian dapat mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd*.

Dalam hal ini penulis akan menganalisa dasar pertimbangan hakim dalam menolak beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan berdasarkan surat pengakuan utang sebagaimana

---

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap. (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

tercantum dalam petitum primair angka tujuh dan delapan yaitu terkait peralihan jaminan secara sepihak berdasarkan surat pengakuan utang tertanggal 22 Oktober 2016 seperti yang termuat dalam salinan putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi. Dalam perkara ini penggugat (kreditur) tidak meminta tergugat (debitur) untuk membayar utang pokoknya melainkan meminta agar jaminan utang tergugat berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama tergugat dinyatakan secara hukum telah terjual kepada penggugat dan sah menjadi tanah milik penggugat. Dasar pertimbangan hakim atas penolakan beralihnya benda jaminan tersebut seperti yang termuat dalam salinan putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi bahwa hakim menjatuhkan putusannya atas dasar pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut perlu memperhatikan ketentuan Pasal 1154 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, kreditur tidak diizinkan untuk mengalihkan kepemilikan barang yang digadaikan menjadi miliknya. Semua syarat perjanjian yang bertentangan dengan aturan ini adalah batal."

Menimbang, bahwa ketentuan batal terhadap setiap janji untuk memiliki benda jaminan (*verval beding*) merupakan asas yang berlaku secara umum yang tidak hanya dikenal dalam Gadai (vide Pasal 1154 KUHPerdara) melainkan diatur juga dalam lembaga jaminan Fidusia (vide Pasal 33 UU No. 42 Tahun 1999) maupun lembaga jaminan lainnya seperti Hak Tanggungan (vide Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996).

Menimbang, bahwa suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian yaitu "*obligatoire overeenkomst*" (perjanjian yang bertujuan memindahkan hak) dan "*zakelijke overeenkomst*" (pemindahan hak itu sendiri) sehingga dalam hubungan tersebut adalah penting pembalikkan nama dalam jual beli tergantung pada sah tidaknya perjanjian obligatoirnya.

Menimbang, bahwa dengan demikian tidak mungkin terjadi peralihan hak milik yang sempurna dari debitur kepada kreditur terlebih terhadap benda tidak bergerak yang dalam hal ini adalah tanah dalam perjanjian jaminan.

Berdasarkan dasar pertimbangan yang diberikan hakim pada poin pertama, bahwa berkaitan dengan adanya peralihan jaminan secara sepihak harus ditekankan pada Pasal 1154 KUH Perdata yang mana kreditur tidak dapat serta merta mengalihkan jaminan tersebut. Menurut pendapat penulis, Pasal 1154 KUH Perdata tidak dapat diterapkan di dalam perkara ini karena objek jaminan yang berlaku pada pasal tersebut adalah benda bergerak, sementara dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi objek jaminan berupa benda tidak bergerak yaitu tanah. Meskipun perjanjian jaminannya belum lahir, akan tetapi objek jaminan secara jelas berupa benda tidak bergerak dan bukan gadai.

Perjanjian utang piutang yang menjadi objek penelitian ini merupakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang ditinjau dari substansi perjanjiannya karena mengandung kuasa mutlak yang objek jaminan utangnya adalah hak atas sebidang tanah. Peralihan objek jaminan kepada pemegang jaminan apabila pemberi jaminan lalai atau wanprestasi adalah hal yang dilarang. Oleh karena itu, jika debitur tidak memenuhi kewajibannya maka kreditur tidak diperkenankan memiliki barang yang dijamin dalam perjanjian utang piutang tersebut. Segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal demi hukum. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum." Faktanya memang perjanjian tersebut batal demi hukum, namun sebaiknya hakim tidak menggunakan Pasal 1154 KUH Perdata karena pasal tersebut digunakan untuk gadai yang wujudnya benda bergerak, sementara dalam perkara ini objek benda jaminan berupa benda tidak bergerak yaitu tanah.

Perjanjian yang mengalihkan hak untuk menjamin utang piutang adalah salah satu bentuk pelanggaran ketertiban umum. Perjanjian ini tidak dapat dianggap sebagai pemberian kuasa secara sukarela dari pemberi jaminan dan perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum karena merupakan penyelundupan hukum terhadap larangan yang bersifat memaksa yang mengharuskan jaminan dilakukan melalui pelelangan umum.<sup>6</sup>

Bertitik tolak pada UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang disinggung dalam pertimbangan hakim, penulis tidak menemukan adanya jaminan hak tanggungan atas tanah yang lahir dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi karena pada putusan tersebut tergugat selaku pemberi jaminan tidak melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan. Yang mana kedua hal tersebut seharusnya dilakukan agar hak tanggungan dapat lahir sebagaimana yang dimaksud Pasal 10 dan Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta untuk memberi kepastian kepada pemegang jaminan atas objek jaminan. Dengan tidak lahirnya hak tanggungan mengakibatkan pemegang jaminan tidak dapat mengeksekusi objek jaminan.

Dalam hal ini penulis sependapat dengan dosen Lucky, isi dalam Pasal 3 Surat Pengakuan Utang dengan Jaminan tertanggal 22 Oktober 2016 ini secara substansi memiliki dua dimensi tujuan yakni baik hanya sebatas kuasa menjual atau juga sampai dengan hak untuk memiliki. Namun, dengan adanya redaksional “untuk menjual persil tersebut kepada Pihak Kedua”, maka sesungguhnya isi Pasal 3 ini menjadi tidak jelas dan kabur pemaknaannya. Sehingga dalam hal ini dapat ditafsirkan lebih kuat adanya tujuan peralihan hak kepada Pihak Kedua (pemegang jaminan). Apabila tujuan peralihan hak kepada Pihak Kedua (pemegang jaminan) ini dijadikan dasar sebagai eksekusi jaminan atas terjadinya wanprestasi ikatan utang piutang antara Kreditur

---

<sup>6</sup> Ellys novita Banjarnahor, (2016). “Kajian Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Lahir Akibat Wanprestasi Hutang Piutang”. *Premise Law Journal*, Vol. 18.

dengan Debitur, maka hal tersebut merupakan perbuatan yang sudah bertentangan dengan hukum. Khususnya dalam konteks jaminan benda tidak bergerak, sudah bertentangan dengan mekanisme jaminan benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, khususnya pada Pasal 12.

Pertimbangan hakim selanjutnya terkait pemindahan hak yang terdiri atas dua bagian yaitu "*obligatoire overeenkomst*" (perjanjian yang bertujuan memindahkan hak) dan "*zakelijke overeenkomst*" (pemindahan hak itu sendiri) sehingga dalam hubungan tersebut adalah penting pembalikkan nama dalam jual beli tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoirnya. Menurut wawancara penulis dengan dosen ahli,<sup>7</sup> prinsip utama dalam pembuatan akta adalah asas kebebasan berkontrak, namun prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata memiliki batasan atau limitasi, salah satunya adalah larangan melanggar hukum, terutama ketertiban umum. Mekanisme peralihan hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dengan adanya pembuatan akta oleh PPAT. Oleh karena itu, jika mekanisme tersebut diatur secara berbeda dalam surat pengakuan utang, maka hal ini dapat menyebabkan ketidakstabilan hukum yang mengakibatkan cacat hukum dalam surat pengakuan utang tersebut. Sedangkan yang penulis amati, pada surat pengakuan utang tertanggal 22 Oktober 2016 sebagaimana tercantum dalam salinan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi tersebut terdapat peralihan jaminan secara sepihak yang dibuktikan dengan adanya redaksional: "untuk menjual persil tersebut kepada Pihak Kedua" dinilai menimbulkan ketidakstabilan hukum.

Selain itu, dalam konteks jaminan, dapat dikatakan sah secara hukum apabila mekanismenya bukan dalam bentuk peralihan hak, tetapi dengan

---

<sup>7</sup> Peneliti, *Wawancara*, dengan Lucky Omega Hasan S.H., M.H. selaku dosen Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 3 November 2023.

memberikan kuasa jual kepada kreditur untuk menjalankan eksekusi atas jaminan berupa benda tidak bergerak. Ketentuan kuasa menjual juga harus tunduk pada Pasal 1792 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa adalah persetujuan di mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain yang menerima wewenang tersebut untuk bertindak atas nama orang yang memberikan kuasa tersebut. Apabila ingin bertujuan membuat surat kuasa oleh kedua belah pihak termasuk dalam hal kuasa menjual, kewenangan para pihak hanya sebatas hal tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg menjelaskan bahwa surat pengakuan utang yang disahkan oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang sama seperti putusan yang bersifat eksekutorial. Namun, perlu diingat bahwa kekuatan hukum dari surat pengakuan utang notariil ini tidak boleh melebihi kewenangannya untuk secara otomatis terjadinya peralihan hak kepemilikan. Salah satu cara yang memungkinkan adalah melalui eksekusi dengan memberikan hak kuasa jual kepada kreditur untuk menjual objek jaminan tanah dari debitur. Tentu saja, hal ini harus didasarkan pada pengetahuan dan persetujuan dari pihak Debitur.

Dalam konteks benda tidak bergerak atau tanah, maka proses peralihan hak kepemilikan atas tanah tidak bisa melalui hak substitusi di dalam surat pengakuan utang. Namun harus mengikuti ketentuan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana dalam peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan media Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Apabila terjadi pelanggaran atas peristiwa peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka berkonsekuensi juga kepala kantor pertanahan tidak akan menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam konteks jaminan berupa tanah maka harus ada AJB PPAT, sedangkan

jaminan berupa barang bergerak seperti mobil, motor dan lain-lain maka cukup dengan peralihan objek secara nyata (dialihkan penguasaannya dari debitur kepada kreditur).

Oleh karena penjelasan di atas maka hal ini berhubungan dengan pertimbangan hakim poin keempat yang menyatakan bahwa tidak mungkin terjadi peralihan hak milik yang sempurna dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan terlebih terhadap benda tidak bergerak, dalam hal ini adalah tanah dalam perjanjian jaminan. Dengan tidak lahirnya hak tanggungan dan mekanisme peralihan jaminan yang menyimpang dari aturan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka hakim beranggapan bahwa tidak mungkin terjadi peralihan hak milik secara sempurna.

## **2. Akibat Hukum Ditolaknya Peralihan Benda Jaminan Secara Sepihak dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi**

Pembentuk undang-undang berpendapat bahwa beberapa perjanjian dilaksanakan tanpa sebab atau oleh suatu sebab yang palsu atau terlarang. Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, sebab terlarang didefinisikan sebagai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau sebab yang bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab ini tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan Pasal 1335 KUH Perdata. Perjanjian yang mengandung cacat subjektif dapat dibatalkan, dan perjanjian yang mengandung cacat objektif dapat dianggap batal demi hukum.<sup>8</sup> Dengan demikian, yang disebut dengan sebab yang halal dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUH Perdata adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak. Jika tidak ada prestasi yang ditentukan maka perjanjian tersebut tidak akan pernah ada di antara para pihak.<sup>9</sup>

Pasal 3 Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan yang tercantum dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi yang berbunyi:

---

<sup>8</sup> Amelia Linati, (2022). "Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)". *Indonesian Notary*, Vol. 4 No. 1, hlm. 549.

<sup>9</sup> Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja. (2014). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

“Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada 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 orang/badan lain yang disetujui Pihak Kedua, dalam hal demikian segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan Jual Beli tersebut dipikul dan harus dibayar oleh Pihak Kedua sendiri”.

Pada pasal tersebut terdapat peralihan jaminan secara sepihak yang dilarang oleh undang-undang sebagaimana telah dijelaskan dalam pertimbangan hakim yang mengharuskan hakim untuk menolak peralihan benda jaminan secara otomatis tersebut. Dengan ditolakny surat pengakuan utang terkait peralihan jaminan secara sepihak tentunya menimbulkan akibat hukum tersendiri.

Adanya asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk dapat membuat perjanjian dengan cara apa pun, dengan siapa pun, dan dalam bentuk apa pun. Namun, kebebasan berkontrak harus dibatasi dengan ketentuan yang tidak boleh disimpangi dan memaksa, seperti tidak boleh melanggar undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.<sup>10</sup> Hal ini berarti bahwa, sebagai contoh, membuat perjanjian utang piutang yang kemudian diikuti dengan surat pengakuan utang yang didalamnya mengandung peralihan jaminan secara sepihak adalah perbuatan yang bertentangan dengan ketertiban umum dan batal demi hukum.

Para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian dan memasukkan janji-janji *beding* ke dalam pembebanan jaminan. Namun, ada ketentuan yang bersifat *van openbare orde* (bertentangan dengan ketertiban

---

<sup>10</sup> Ridwan Khairandy. (2015). *Kebebasan Berkontrak Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*. Yogyakarta: FH UII Press.

umum), dan para pihak tidak dapat menyimpang dari ketentuan ini, seperti melakukan pengambilan tindakan atas jaminan karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.<sup>11</sup> Hal ini tentu berdampak pada akibat hukum terhadap suatu perjanjian.

Jika dilihat dari bunyi Pasal 3 surat pengakuan utang dengan jaminan sebagaimana termaktub dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi, perjanjian tersebut mengandung cacat objektif yang seharusnya dianggap batal demi hukum karena mengandung sebab yang bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan yaitu peralihan jaminan secara sepihak. Merujuk pada wawancara penulis dengan dosen Lucky.<sup>12</sup> pada dasarnya sebuah surat pengakuan utang sama kedudukannya sebagai sebuah perjanjian yang pembuatannya terikat terhadap syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga apabila sebuah surat pengakuan utang sebagian isinya sudah bertentangan dengan hukum, maka seharusnya secara keseluruhan surat pengakuan utang tersebut sudah cacat hukum dan batal demi hukum. Tidak ada pembedaan pelanggaran hukum sebagian atau keseluruhan, hanya terdapat satu hingga dua pasal saja yang bertentangan dengan hukum dalam suatu surat pengakuan utang, maka surat tersebut batal demi hukum.

Meskipun demikian, di dalam putusan pengadilan yang menjadi objek dalam penelitian ini walaupun isi dari surat pengakuan utang tersebut melawan hukum, tetapi seolah-olah hakim mengakui perjanjian antara debitur dan kreditur karena perjanjian antara debitur dan kreditur di dalam proses persidangan tidak diingkari oleh kedua belah pihak. Kedua belah pihak yakni kreditur dan debitur telah mengakui adanya perjanjian di antara mereka. Hal itulah yang menjadi landasan bagi hakim dalam mengakui perjanjian antara debitur dan kreditur dalam putusan yang menjadi objek kajian penelitian ini.

---

<sup>11</sup> Amelia Linati. *Op Cit.* hlm. 551.

<sup>12</sup> Peneliti, *Wawancara*, dengan Lucky Omega Hasan S.H., M.H. selaku dosen Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 3 November 2023.

Dengan tidak diingkarinya perjanjian antara kedua belah pihak telah membuat hakim mengakui perjanjian diantara mereka. Namun, isi dari surat pengakuan utang yang mengandung peralihan jaminan secara sepihak tetap ditolak. Akibat hukum dari kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi yaitu surat pengakuan utang tersebut tetap berlaku mengikat karena menjadi pertimbangan oleh hakim dalam mengabulkan gugatan wanprestasinya. Tetapi yang tidak mengikat dan harus ditolak adalah poin terkait peralihan hak milik terhadap objek jaminan yang dalam hal ini adalah tanah. Maka, akibat hukum dengan ditolaknya peralihan jaminan secara sepihak tidak menjadikan surat pengakuan utangnya menjadi batal melainkan tetap sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat karena menurut hemat penulis perjanjian utang piutang yang terjadi tidak disangkal oleh kedua belah pihak, yang mana hal tersebut menjadi dasar bagi hakim dalam mengabulkan gugatan wanprestasi.

Perjanjian tambahan terkait peralihan benda jaminan yang dibatalkan oleh hakim tidak berakibat batalnya perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian utang piutang. Selain itu, ditolaknya peralihan benda jaminan secara sepihak juga mengakibatkan tanah objek jaminan tetap menjadi milik tergugat (debitur) selaku pemberi jaminan. Dalam diktum putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi tidak ada poin yang membatalkan surat pengakuan utang dengan jaminan, melainkan hanya menyebutkan bahwa tergugat (debitur) selaku pemberi jaminan adalah berutang pada penggugat (kreditur) selaku pemegang jaminan sebagaimana Surat Pengakuan Utang Dengan Jaminan Tertanggal 22 Oktober 2016 dan tergugat (debitur) dihukum untuk membayar utang pokok serta bunga pinjamannya.

### **C. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan berdasarkan surat pengakuan utang adalah batal demi hukum sebagaimana yang ada dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi

menggunakan dasar pertimbangan Pasal 1154 KUH Perdata. Poin beralihnya benda jaminan secara otomatis dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan adalah batal demi hukum karena hal tersebut merupakan hal yang dilarang oleh undang-undang dan termasuk bentuk pelanggaran ketertiban umum. Akibat ditolaknya peralihan benda jaminan secara sepihak yaitu tidak menjadikan surat pengakuan utang menjadi batal melainkan tetap sah dan mengikat, yang tidak mengikat dan harus ditolak adalah poin terkait peralihan jaminan secara sepihak yang dalam hal ini adalah tanah, yang batal demi hukum. Perjanjian tambahan terkait peralihan jaminan yang dibatalkan oleh hakim tidak berakibat batalnya perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah utang piutang serta tanah objek jaminan tetap menjadi milik tergugat (debitur) selaku pemberi jaminan.

#### DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

##### **Buku:**

- Arba, H.M., dan Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Yahya. (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jenie, Siti Ismijati, Prihati Yuniarlin, dan Dewi Nurul Musjtari. (2019). *Pengantar Hukum Jaminan Di Indonesia*. Yogyakarta: LP3M UMY 2019.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. (2014). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ridwan Khairandy. (2015). *Kebebasan Berkontrak Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*. Yogyakarta: FH UII Press,.

##### **Jurnal:**

- Irwansyah. (2013). "Jejak Demokrasi Lingkungan dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009." *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa*, Vol. 21 No. 2.
- Aman, Chairul. (2020). "Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 1011/K/Pdt//2014)." *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, Vol. 9 No. 1.
- Banjarnahor, Ellys novita. (2016). "Kajian Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Lahir Akibat Wanprestasi Hutang Piutang." *Premise Law Journal*, Vol. 18.

- Chandra, Isabella Dwinantya Arsin Lukman. (2022). "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.
- Linati, Amelia. (2022). "Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)." *Indonesian Notary*, Vol. 4 No. 1.