

## PERLINDUNGAN HAK TAGIH KREDITOR DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH BERBENTUK AKTA NOTARIS

Dafa Aryanto,<sup>1</sup> M.T. Marbun,<sup>2</sup> Tihadanah,<sup>3</sup> Sufiarina<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Dafa Aryanto, Fakultas Hukum Universita Tama Jagakarsa, Jl. TB. Simatupang No. 152 Tanjung Barat Jakarta Selatan Indonesia, [dafamax7@gmail.com](mailto:dafamax7@gmail.com)

<sup>2</sup>MT. Marbun, Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa Jl. TB. Simatupang No. 152 Tanjung Barat Jakarta Selatan Indonesia, [Mangisitua.m@gmail.com](mailto:Mangisitua.m@gmail.com)

<sup>3</sup>Tihadanah, Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa Jl. TB. Simatupang No. 152 Tanjung Barat Jakarta Selatan Indonesia, [tihadanah12@gmail.com](mailto:tihadanah12@gmail.com)

<sup>4</sup>Sufiarina, Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jl. TB. Simatupang No. 152 Tanjung Barat Jakarta Selatan Indonesia, [sufiarina01@gmail.com](mailto:sufiarina01@gmail.com)

### INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel

Diterima:

Direvisi:

Diterima:

Diterbitkan:

#### Keywords:

Tuliskan 3-5 kata, dipisahkan dengan tanda titik koma (;).

#### DOI:

<https://doi.org/10.51826/perahu.v0000.000>

### Abstract

Article 1131 of the Indonesian Civil Code stipulates a general guarantee on the property rights of all debtors. Meanwhile, Article 1132 refers to a specific guarantee directed only at certain properties. For instance, suppose a debtor provides collateral for debt repayment by designating a specific piece of land in a notarial deed. In this case, it is essential to examine the legal status of the creditor who accepts the guarantee, as well as the legal protections available to the creditor if the debtor fails to repay the debt as agreed. This research aims to examine the legal standing of creditors who accept land guarantees in the form of a notarial deed as well as to comprehend the legal protections available to creditors when the debtor fails to repay the debt as agreed and the protective measures or actions creditors can initiate. To achieve this objective, a normative juridical research methodology was adopted with a legislative approach, focusing on the rules regarding property guarantees and the regulation of land mortgage rights as collateral. The obtained results shows that the designation of specific land in a notarial deed as collateral for debt repayment did not provide preferential rights to the creditor. Following the findings of this investigation, it is recommended that the guarantee of land rights be formalized through a deed of encumbrance on land rights executed by the Land Deeds Official (PPAT). However, in the absence of a voluntary resolution, the creditor can only protect claimed rights by filing a breach-of-contract lawsuit.

Keywords: creditor status, land rights guarantee, notarial deed

Copyright ©2023 by Author(s); This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International



## PENDAHULUAN

Manusia selain makhluk sosial juga selaku makhluk ekonomi yang hidup dalam kelompoknya sebagai anggota masyarakat. Manusia membutuhkan objek hukum dalam interaksi sosialnya.<sup>1</sup> Objek hukum adalah sesuatu yang dapat dikuasai atau dijadikan hak oleh subjek hukum. Dalam banyak hal objek hukum ini adalah benda, yang tentu saja mempunyai nilai secara materil. Menurut undang-undang yang dinamakan kebendaan adalah tiap-tiap barang yang dapat dikuasai dengan kepemilikan.<sup>2</sup> Hak kebendaan memungkinkan dijadikan jaminan dalam suatu perikatan. Jaminan dalam perikatan dibedakan atas jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum berupa penjaminan yang telah diberikan oleh undang-undang tanpa diperlukan memperjanjikan sebelumnya oleh pihak terkait.<sup>3</sup> Hukum memberikan perlindungan pada kreditor dengan memberikan hak untuk minta pemenuhan piutangnya (hak verhaal) pada debitor.

Jaminan umum ditujukan untuk semua kebendaan debitor, termasuk benda bergerak ataupun benda tak bergerak. Kreditor yang hanya bersandar dengan jaminan umum, berkedudukan sebagai kreditor kongkuren. Jika ada lebih dari satu kreditor kongkuren maka setiap kreditor mempunyai kedudukan yang sama, dan akan bersaing untuk mendapatkan pemenuhan hak tagihnya. Cara yang digunakan adalah benda milik debitor dijual secara lelang dan hasil pendapatannya dibayarkan secara berimbang sesuai dengan besaran nilai tagihan masing-masing piutang kreditor.

Jaminan khusus merupakan jaminan yang didapatkan oleh kreditor berdasarkan perjanjian dengan debitornya. Kreditor yang merasa tidak mendapatkan keamanan atas jaminan umum, dimungkinkan menghendaki benda tertentu milik debitor dijadikan jaminan untuknya secara khusus dengan cara diperjanjikan. Dengan penunjukan benda tertentu secara khusus membawa akibat pemenuhan piutang kreditor tidak perlu lagi berebut dengan kreditor lainnya. Dengan penunjukan jaminan khusus atas kebendaan tertentu, yang ditujukan untuk menjamin pemenuhan piutang kreditor tertentu. Akibatnya kreditor yang

---

<sup>1</sup> Moch. Isnaini, (2016), *Pengantar Hukum Jaminan kebendaan*, (Yogyakarta, Laksbang Pressindo), hlm 1

<sup>2</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (2004) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 499 (Jakarta, Pradnya Paramita)

<sup>3</sup> M. Khoidin, (2017), *Hukum Jaminan*, (Surabaya, Laksbang Justitia Surabaya), hlm 11

memperjanjikan kebendaan tertentu sebagai jaminan pelunasan piutangnya akan mendapatkan hak mendahulu (hak preference), dibandingkan terhadap kreditor lainnya.

Hukum jaminan senantiasa terkait dengan praktik ekonomi, dikarenakan pergulatan ekonomi khususnya sektor perdagangan, industri dan lainnya membutuhkan dukungan pendanaan. Penyediaan dana untuk digunakan pihak lainnya, terdapat ancaman tidak dapat ditarik kembali oleh kreditor dengan wanprestasinya debitur. Penyaluran dana dalam bentuk pemberian pinjaman uang perlu diantisipasi dengan memberikan jaminan kebendaan tertentu, sehingga risiko kreditor dapat diperkecil.

Jaminan kebendaan salah satunya berupa "hak tanggungan" yaitu jaminan yang ditujukan pada hak atas tanah sebagaimana ditentukan Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya dituliskan dengan UUHak Tanggungan). Dengan adanya jaminan hak atas tanah melalui hak tanggungan, maka kreditornya akan mendapatkan hak mendahulu dalam penyelesaian atau pemenuhan piutangnya.

Penggunaan "hak tanggungan" sebagai jaminan bagi lembaga perbankan sudah lazim dilakukan.<sup>4</sup> Tetapi "hak tanggungan" selaku jaminan dimungkinkan pula dipergunakan dengan cara diperjanjikan antara kreditor dan debitur. Dalam arti tidak hanya disediakan khusus untuk lembaga perbankan saja sebagai kreditornya.

Bila kreditor dan debitur menyepakati utang piutang yang pelunasannya dijamin dengan menunjuk bidang tanah tertentu hak milik debitur. Kemudian kesepakatan atas pemberian jaminan ini dituangkan dalam akta notaris sebagai akta otentik. Pemberian penjaminan pelunasan utang dengan hak penguasaan tanah yang dituangkan berbentuk akta notaris menjadi menarik untuk didalami berkaitan dengan perlindungan hak tagih kreditor.

Permasalahan yang dikemukakan apakah kreditor mempunyai kedudukan didahulukan atas pelunasan piutang yang dijamin dengan hak atas tanah yang kesepakatannya dituangkan dalam bentuk akta notaris dan bagaimana perlindungan kreditor yang piutangnya dijamin dengan hak atas tanah dalam bentuk akta notaris.

Artikel ini ada hubungannya dengan publikasi yang berjudul "Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah

---

<sup>4</sup> Made Indira Sukma Dewi, et all, "Efektivitas Penggunaan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Bank Pada PT.Bpr Tapa", Jurnal Konstruksi Hukum Vol . 2, No. 2, 2021, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/3231/2357> diunduh 18 Nov 2022

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.”<sup>5</sup> Pembahasannya tentang “kedudukan dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kebendaan”. Penulis mengamati dari sisi yang berbeda yaitu dari aspek kedudukan dan perlindungan kreditor terhadap jaminan hak atas tanah dengan akta notaris. Sehingga objek bahasan menjadi tidak sama yang dapat dilihat dari perbedaan permasalahan yang diajukan.

## **METODE PENELITIAN**

Untuk mendalaminya dilakukan penelitian hukum. Metode penelitian hukum membedakan antara penelitian doktrinal dan penelitian yang nondoktrinal.<sup>6</sup> Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,<sup>7</sup> “penelitian hukum dilaksanakan melalui cara mendalami bahan kepustakaan atau data sekunder saja, dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.”<sup>8</sup>

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dikarenakan mengutamakan data sekunder sebagai hasil studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan ditujukan terhadap bahan hukum primer berupa Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan pengaturan tentang akta notaris sebagai akta otentik. Untuk melengkapinya diperlukan bahan hukum sekunder berupa tulisan para pakar dalam bentuk buku, literatur maupun artikel yang dipublikasikan diberbagai jurnal maupun materi yang didapat dari media internet.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Kedudukan Kreditor atas Pelunasan Piutang yang Dijamin dengan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Akta Notaris**

Hubungan utang piutang berawal dari perjanjian yang merupakan perjanjian pokok. Untuk kepentingan kreditor agar tagihan piutangnya lebih mendapatkan jaminan pengembalian, maka perjanjian utang piutang dapat diikuti dengan perjanjian jaminan yang

---

<sup>5</sup> Bayu Setiawan Hendri Putra, Arief Suryono, “Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, *Jurnal Privat Law Vol 8 No.1 (2020)* <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40367> diunduh 8 Okt 2022.

<sup>6</sup> Sulistyowati Irianto, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011), hlm 121

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm 12.

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm 12

merupakan perjanjian asesoir. Perjanjian pokok adalah perjanjian mandiri yang keberadaannya tidak tergantung pada perjanjian lain. Sedangkan perjanjian asesosir adalah perjanjian pelengkap yang hanya mengikuti perjanjian pokok. Bila tidak ada perjanjian pokok, maka perjanjian asesoir tidaklah mungkin ada.

Bila perjanjian utang piutang diikuti dengan jaminan kebendaan, maka jaminan kebendaan ini haruslah diperjanjikan dengan mengikuti ketentuan peraturan yang mengaturnya. Memperjanjikan jaminan kebendaan adalah dengan menunjuk secara khusus benda tertentu sebagai jaminan. Penunjukan secara khusus ini dengan berdasarkan suatu perjanjian dan merupakan perjanjian asesoir. Dengan adanya jaminan khusus ini, maka kedudukan kreditor mendapatkan keistimewaan atau didahulukan dalam pelunasan piutangnya dari benda tersebut dibandingkan dengan kreditor lainnya. Jaminan kebendaan antara lain adalah gadai, jaminan fidusia, hipotik dan hak tanggungan. Masing-masing jaminan kebendaan tersebut mempunyai aturan-aturan tersendiri. Hak tanggungan dengan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Pengaturan tentang jaminan sebagai bagian tak terpisahkan dari pengaturan kebendaan, sebagaimana diatur dalam Buku Ke II KUHPerdota. Khususnya tentang gadai, hipotik, dan juga terdapat pengaturan jaminan di luar Buku II KUHPerdota, seperti jaminan Fidusia, Hak Tanggungan.<sup>9</sup>

Undang-undang melalui Pasal 1131 KUHPerdota telah menyediakan jaminan pada umumnya bagi kepentingan kreditor atas keberadaan seluruh kekayaan debitor. Jaminan umum ini tertuju pada keseluruhan hak kebendaan debitor. Kedudukan kreditor atas jaminan umum bersifat kongkuren dan menjadikan mereka saling bersaing satu dengan yang lainnya dan di antara mereka tidak ada yang diberikan hak mendahulu.

Kapasitas didahulukan untuk kreditor tertentu dimuat dalam Pasal 1133 dan 1134 KUHPerdota. Kreditor mendapatkan kapasitas didahulukan disebabkan karena hak istimewa yang diberikan undang-undang, serta jaminan kebendaan. Kreditor tertentu, tentunya taklah mudah mengetahui dan menyadari keberadaan kreditor lain dari debitor yang mungkin saja timbul belakangan. Semakin banyak kreditor dari debitornya, akan makin sedikit pula

---

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan*, Kertas Kerja dalam Seminar Hak Tanggungan, diselenggarakan FH USU Medan, 25 Juli 1996.

harapan kreditor atas pemenuhan haknya, apalagi bila debitornya ada dalam ketidakmampuan membayar utangnya<sup>10</sup>.

Karena jaminan umum belum memberikan rasa aman yang melindungi kreditor. Umumnya kreditor meminta jaminan tambahan berupa jaminan khusus dengan hak kebendaan. Jaminan khusus yang diperjanjikan atas kebendaan tertentu memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditornya dibandingkan dengan kreditor lainnya. Disepakatinya jaminan dengan menunjuk kebendaan tertentu secara khusus, maka kedudukan kreditor mendapatkan prefelege dengan cara didahulukan pelunasan piutangnya dari penjualan benda tersebut dibandingkan dengan kreditor lainnya. Menjadikan kreditor berkedudukan selaku kreditor yang didahulukan (preference).

M. Khoidin<sup>11</sup> menyatakan, “perjanjian jaminan dibuat untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor bagi pelunasan piutangnya”. Perlindungan hukum dimintakan oleh kreditor dalam rangka pengamanan pemenuhan piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Salah satu jaminan yang bersifat khusus atas kebendaan tertentu adalah jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan. Dengan dilakukan jaminan hak tanggungan maka kreditor mendapatkan kedudukan lebih dahulu dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dalam suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memuat pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.<sup>12</sup> Dimaksudkan dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pengikatan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.<sup>13</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan secara formal merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>10</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, dan Hassanain Haykal, Bank dan Leasing, Lembaga Keuangan Strategis dalam Praktik Bisnis di Indonesia, (Bandung, CV. Mandar Maju, 2020) hlm. 208

<sup>11</sup> M. Khoidin, Hukum Jaminan, (Surabaya, Laksbang Justitia2017), hlm 41

<sup>12</sup> UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 4, lembaran Negara Tahun 1996 No. 42

<sup>13</sup> Ibid, Pasal 1 angka 1

Agraria. Pemberlakuan UU Hak Tanggungan ini bertujuan mengakhiri dualisme pengaturan jaminan hak atas tanah yang sebelumnya menggunakan jaminan hipotik dan *credietverband*.<sup>14</sup>

Jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan haruslah diperjanjikan antara kreditor dan debitor. Kesepakatan yang didapat untuk memberikan jaminan pelunasan utang dengan suatu hak atas tanah yang sudah bersertifikat haruslah dituangkan dalam bentuk tertulis sebagai akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 UU Hak Tanggungan ditentukan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan...". Jaminan hak atas tanah haruslah dalam bentuk akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk akta hak tanggungan yang mengikat secara hukum. Hal ini disebabkan UU Hak Tanggungan hanyalah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta hak tanggungan. Kewenangan tersebut menjadi ciri khusus dari jaminan atas tanah yang harus dipenuhi pihak-pihaknya. Kemudian akta pembebanan tersebut dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan. Produk dari pendaftaran akta pembebanan hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan. Dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan barulah pemberian jaminan pelunasan utang dengan suatu hak atas tanah menjadi mengikat.

Dengan demikian akta pembebanan hak atas tanah haruslah dalam bentuk akta otentik, namun yang diberikan kewenangan oleh UU Hak Tanggungan hanyalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika terdapat akta pembebanan hak atas tanah yang ditujukan sebagai jaminan pemenuhan utang, namun tidak dalam berbentuk akta PPAT, maka kesepakatan tersebut tidaklah memberikan jaminan hak atas tanah pada si kreditornya.

M. Khoidin,<sup>15</sup> menyatakan: "Fungsi Pejabat pembuat Akta Tanah menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pemenuhan kewenangannya sebagai pejabat untuk membuat akta pembebanan hak tanggungan". Setelah pembuatan akta pembebanan hak tanggungan, maka PPAT diwajibkan untuk menyerahkan salah satu salinannya disertai warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan.<sup>16</sup>

Dikarenakan kewenangan dalam pembuatan akta pembebanan hak tanggungan hanya diperuntukan bagi PPAT, maka pembenan jaminan hak atas tanah tidaklah melahirkan

---

<sup>14</sup> M. Khoidin, *Hukum Jaminan*, (Surabaya, Laksbang Justitia2017), hlm 51

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 87

<sup>16</sup> UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (2), lembaran Negara Tahun 1996 No. 42

jaminan hak tanggungan dan kreditor tidak mendapatkan hak mendahului atas pelunasan utangnya. Meskipun telah diperjanjikan dengan akta notaris dengan menunjuk hak milik atas tanah tertentu sebagai jaminan pelunasan utangnya. Akibatnya kreditornya tetap berkedudukan sebagai kreditor kongkuren saja.

Tanpa adanya akta pengikatan jaminan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, maka pendaftaran kesepakatan pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan. Tanpa ada pendaftaran akta pembebanan hak tanggungan maka sertifikat hak tanggungan tidak akan didapatkan oleh kreditor.

Bila kesepakatan untuk memberikan jaminan hak atas tanah hanyalah dituangkan dalam bentuk akta notaris saja, maka hak tanggungan tidaklah ada. Kreditor yang mendapatkan jaminan pemenuhan piutang dengan hak atas tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk akta notaris tidaklah memberikan akibat hukum sebagai jaminan hak kebendaan berupa hak atas tanah. Akibatnya kedudukan kreditor hanyalah sebagai kreditor kongkuren sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 1131 KUHPerdara.

Kesepakatan jaminan pemenuhan piutang dengan hak milik atas tanah berbentuk akta notaris, tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (4) UU Hak Tanggungan. Maka dengan demikian kedudukan kreditor hanyalah selaku kreditor kongkuren. Tidak mendapatkan jaminan kebendaan atas tanah tertentu meskipun dituangkan dalam bentuk akta notaris.

Akta notaris meskipun tergolong akta otentik namun tidak memenuhi syarat untuk melahirkan jaminan atas tanah. Karena notaris tidak berwenang untuk membuat akta pembebanan hak tanggungan. Kewenangan untuk membuat akta pembebanan jaminan hak atas tanah hanyalah ada di tangan pejabat pembuat akta tanah.

## **2. Perlindungan Hak Tagih Kreditor terhadap Piutang yang Dijamin dengan Hak Atas Tanah Berbentuk Akta Notaris**

Muatan hukum perdata materil memberikan hak dan kewajiban terhadap pihak-pihak yang mengadakan perhubungan hukum. Menurut Abdulkadir Muhammad,<sup>17</sup> “semua peraturan hukum yang memuat hak dan kewajiban disebut hukum materil (*substantive law*)”. Hukum materil yang memuat aturan mengenai hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak lainnya, dinamakan aturan hukum perdata materil. Untuk mempertahankan hak dan menuntut kewajiban, tidaklah diperkenankan bertindak semaunya saja (*eigenrechting*).

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Bandung, Citra Aditia Bakti, 2000), hlm 14

Tidaklah dibenarkan secara hukum menghakimi sendiri (*arbitrary action*), melainkan haruslah berdasar peraturan hukum yang telah diatur dalam undang-undang. Apalagi bila para pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai dan minta bantuan penyelesaian kepada hakim melalui lembaga pengadilan. Cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan (hakim) disebut penyelesaian secara litigasi dan diatur dalam hukum acara perdata (*civil prosedural law*).<sup>18</sup>

Menurut Riduan Syahrani<sup>19</sup> perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan hukum harta kekayaan, pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Kewajiban untuk memenuhi perikatan ada pada debitor. Selama debitor belum memenuhi kewajibannya, maka perikatan tetap ada. Bila debitor telah lalai dalam memenuhi prestasinya, debitor dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi. Untuk penyelesaian dan perlindungan hak kreditor, maka hukum memberikan jaminan dengan hak kebendaan debitor berupa jaminan umum atau jaminan khusus.

Pemberian jaminan kebendaan oleh debitor, merupakan iktikad baik dari debitor dalam rangka memberikan kepastian pelunasan utangnya pada kreditor. Agar pelunasan utang sebagaimana perjanjian pokok dapat diselesaikan secara baik.

Dalam perikatan sangat mungkin terdapat kaitan hak dan kewajiban dengan hak kebendaan. Kartini Mulyadi<sup>20</sup> menentukan, hukum kebendaan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan kebendaan sebagai objek hukum secara langsung. Hubungan yang ada menunjukkan pada hubungan kepemilikan atau penguasaan atas suatu hak kebendaan yang melekat pada hak kebendaan tertentu yang bersifat mutlak bagi perorangan tersebut.

UU Hak Tanggungan menentukan pembebanan hak tanggungan harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan Pasal 1 angka 4 menentukan pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta pembebanan hak atas tanah hanyalah pejabat pembuat akta tanah. Pasal 1 ayat (4) UU Hak Tanggungan menentukan; "Akta pembebanan hak tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisikan pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya". Pejabat pembuat akta tanah, dimaksudkan sebagai pejabat umum

---

<sup>18</sup> Ibid, hlm 15

<sup>19</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung, Alumni, 2004)) hlm 196. Perhatikan juga J. Jatrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung Alumni1999)), hlm 12

<sup>20</sup> Kartini Mulyadi, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2004), hlm 10

yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak penguasaan tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup>

Kesepakatan pemberian jaminan hak atas tanah berupa hak milik beserta bangunan yang ada di atasnya dalam bentuk akta notaris, tidak akan memberikan perlindungan kepada kreditor. Perlindungan berupa mendapatkan pemenuhan tagihan lebih dahulu bagi kreditor hanya akan didapatkan bilamana jaminan atas tanah bersertifikat diikat dengan bentuk dan format yang telah ditentukan. UU Hak Tanggungan menentukan pengikatannya haruslah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>22</sup>

Dengan demikian kreditor yang piutangnya dijamin dengan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang dalam bentuk akta notaris tidak melahirkan kedudukan selaku kreditor *preference*. Sehingga kedudukan kreditor tersebut tidak mendapatkan hak mendahulu dalam penyelesaian piutangnya. Jaminan merupakan sumber akhir untuk pelunasan utang yang diberikan oleh kreditor kepada si debitor. Bila ternyata sumber utama pelunasan utang debitor tidak lagi mencukupi untuk pembayaran utangnya. Kecuali telah diperjanjikan sedari semula dengan menunjuk kebendaan tertentu sebagai jaminan pelunasan utang kreditor tertentu dan pengikatannya sesuai sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang yang mengaturnya. Pemberian jaminan hak atas tanah berbentuk akta notaris tidak mendapatkan hak mendahulu bagi kreditor, tetapi hak kreditor tetap mendapatkan perlindungan.

Kreditor diberikan hak mengajukan tuntutan pada debitor untuk memenuhi apa yang telah disanggupi sesuai kesepakatan. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya. Karena mempunyai daya kerja maka perjanjian yang telah memenuhi syarat sah pembentukan mempunyai daya kerja sebagai undang-undang yang mengikat bagi pihak pembuatnya.

Konsekuensi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka hak dan kewajiban yang dituangkan sebagai hasil kesepakatan menjadi mengikat. Selama para pihak memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati maka perikatan akan berjalan tanpa ada kendala dan dapat berakhir dengan sebagaimana mestinya. Namun manakala debitor tidak memenuhi apa

---

<sup>21</sup> UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 4, lembaran Negara Tahun 1996 No. 42

<sup>22</sup> Ibid

yang menjadi kewajibannya sebagaimana telah disepakati semula, maka debitor dikatakan berada dalam keadaan ingkar janji.

Ingkar janjinya debitor akan menimbulkan kerugian bagi kreditor. Bilamana terjadi kondisi debitor sungguh-sungguh telah berada dalam keadaan wanprestasi, maka kreditor diberikan hak oleh undang-undang, khususnya melalui Pasal 1267 KUHPerdara untuk melakukan tuntutan pada pengadilan supaya debitor melaksanakan kewajibannya dengan dasar upaya paksa atas dasar putusan pengadilan.

Untuk pemenuhan hak kreditor karena piutangnya diabaikan, sedangkan jaminan hak atas tanah yang diberikan berbentuk akta notaris sehingga tidak mengikat secara hukum. Maka upaya paksa yang dapat diajukan kreditor adalah mengajukan gugatan wanprestasi. Gugatan diajukan ke pengadilan yang membawahi tempat kediaman debitor<sup>23</sup> atau sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.

Untuk itu kreditor selaku penggugat perlu membuktikan adanya hubungan hukum berupa perjanjian peminjaman uang dengan debitor serta bukti debitor telah wanprestasi. Bila debitor terbukti berada dalam keadaan wanprestasi, maka kreditor diberikan perlindungan oleh Pasal 1131 KUHPerdara untuk mendapatkan jaminan pelunasan utangnya dari kebendaan debitor. Untuk itu kreditor selaku penggugat perlu mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), dengan menunjuk kebendaan tertentu milik debitor untuk jaminan pemenuhan kewajibannya pada penggugat. Sita jaminan berupa membekukan milik tergugat untuk menjamin pembayaran utang, agar kebendaan tersebut tidak digelapknatau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung.<sup>24</sup> Kreditor mengajukan tuntutan agar debitor dinyatakan berada dalam keadaan wanprestasi. Meminta debitor selaku tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya pada penggugat dengan kebendaan debitor.

Kreditor yang piutangnya diabaikan debitor, dan tidak mempunyai jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan mendahulu. Atau perjanjian jaminan yang diberikan cacat atau tidak memenuhi persyaratan secara hukum, sehingga tidak mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Maka dalam hal ini perlindungan yang didapat oleh kreditor tersebut dengan cara meminta bantuan ke pengadilan dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi.

---

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, (Jakarta, Sinar Grafika, 2016), hlm 191

<sup>24</sup> Ibid, hlm 339

Jika tuntutan hak kreditor berupa gugatan wanprestasi diterima dan dikabulkan oleh pengadilan, maka putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi sumber hukum bagi debitor selaku tergugat untuk pemenuhan hak penggugat. Bila atas putusan pengadilan tersebut, debitor selaku tergugat tetap tidak bersedia untuk memenuhinya, maka barulah dapat dilakukan eksekusi.

Pada dasarnya eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang semula diperiksa oleh hakim. Eksekusi dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan, menurut tata cara yang diatur dalam hukum acara.

## **KESIMPULAN**

1. Kesepakatan pemberian jaminan pemenuhan piutang dengan hak atas tanah yang dituangkan dalam bentuk akta notaris tidaklah mempunyai kekuatan mengikat. Karena UU Hak Tanggungan hanyalah memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Pembebanan Hak atas Tanah, selaku aturan yang mengikat.
2. Perlindungan hak tagih kreditor terhadap piutang yang dijamin dengan hak atas tanah berbentuk akta notaris, hanyalah dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi ke pengadilan bila debitor tidak menunaikan kewajibannya secara sukarela. Kreditor tidak berwenang melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin dalam bentuk akta notaris. Hak Tanggungan hanya lahir karena adanya sertifikat hak tanggungan.

## **Saran**

1. Agar kreditor berhati-hati dalam membuat kesepakatan bila jaminan yang diberikan adalah hak atas tanah, perlu diupayakan sepenuhnya sesuai dengan peraturan hukum yang mengaturnya, yaitu berbentuk akta pembebanan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk mendapatkan perlindungan hak tagih kreditor yang piutangnya dijamin dengan hak atas tanah berbentuk akta notaris perlu mengajukan gugatan wanprestasi dengan menyertakan hak atas tanah yang disepakati dalam akta notaris ditetapkan sebagai sita jaminan untuk pemenuhan kewajiban debitor selaku tergugat pada penggugat.

-

## **DAFTAR PUSTAKA**

Abdulkadir Muhammad, (2000) *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditia Bakti.

J. Jatrio, (1999) *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni

- Johannes Ibrahim Kosasih, dan Hassanain Haykal, (2020) *Bank dan Leasing, Lembaga Keuangan Strategis dalam Praktik Bisnis di Indonesia*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Kartini Mulyadi, (2004) *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Mariam Darus Badruzaman, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan, Kertas Kerja dalam Seminar Hak Tanggungan*, diselenggarakan FH USU Medan, 25 Juli 1996.
- M. Khoidin, (2017), *Hukum Jaminan*, Surabaya, Laksbang Justitia.
- Moch. Isnaini, (2016) *Pengantar Hukum Jaminan kebendaan*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo.
- M. Yahya Harahap, (2016); *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta, Sinar Grafika.
- Sulistiyowati Irianto, (2011) *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2009) *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Riduan Syahrani, (2004), *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni
- Made Indira Sukma Dewi, et all, "Efektivitas Penggunaan Batas Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Bank Pada PT.Bpr Tapa", *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol . 2, No. 2, 2021, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/3231/2357> diunduh 18 Nov 2022
- Bayu Setiawan Hendri Putra, Arief Suryono, "Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", *Jurnal Privat Law* Vol 8 No.1 (2020) <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40367> diunduh 8 Okt 2022.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,*
- UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah