

Implementasi Akta Pengakuan Utang Dihubungkan dengan Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia

Ferisa Nurfauziyah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

ferisanh@gmail.com

Abstract—The Debt Recognition Deed is an authentic deed which is defined in Article 1868 of the Civil Code. In practice, this can be used in normative debt covenants. The notary also considers the Deed of Debt Recognition to be a principal agreement that can be guaranteed with a mortgage to fulfill the wishes of the parties. The purpose of this research is to determine the position and implementation of the Debt Recognition Deed in the process of borrowing and borrowing money with the guarantee of the Mortgage. The purpose of this research is to determine the position and implementation of the debt recognition deed in the borrowing process borrow with guarantees of the mortgage. The research method used in this research is a normative juridical approach. The research specification is descriptive-analytical. The data analysis is qualitative normative. The analytical result shows that the position of the debt recognition deed which is connected to the Mortgage Guarantee is a relationship between the principal agreement and the additional agreement or accessory. Then, the implementation of the debt recognition deed is valid in the eyes of the law.

Keywords—*Agreement, Encumbrance of Mortgage, and Debt Recognition Deed, Creditors and Debtors.*

Abstrak—Akta Pengakuan Utang sebagai akta otentik yang diartikan pada Pasal 1868 KUHPerduta. Dalam praktiknya, ini dapat digunakan pada perjanjian utang piutang secara normatif. Akta Pengakuan Utang ini juga dianggap oleh notaris merupakan perjanjian pokok yang dapat dijamin dengan hak tanggungan guna memenuhi kehendak para pihak. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kedudukan dan implementasi Akta Pengakuan Utang yang ada dalam proses pinjam meminjam uang dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif analitis. Analisa datanya adalah normatif kualitatif. Hasil analitis bahwa kedudukan akta pengakuan utang yang dihubungkan dengan Jaminan Hak Tanggungan yaitu suatu hubungan perjanjian pokok dengan perjanjian tambahan atau aksesoir. Kemudian, bahwa implementasi akta pengakuan utang tersebut sah di mata hukum.

Kata Kunci—*Perjanjian, Jaminan Hak Tanggungan, dan Akta Pengakuan Utang, Kreditur, dan Debitur.*

I. PENDAHULUAN

Perekonomian Indonesia berdasarkan hasil amandemen Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Untuk mempercepat pembangunan ekonomi Indonesia, dilakukan penanaman modal sebagai suntikan dana perusahaan baik negeri maupun swasta. Selain itu masyarakat yang kini cenderung lebih berani dalam membuka usaha sendiri atau berwiraswasta. Besar atau kecil, para pelaku usaha tersebut selalu memerlukan modal baik pribadi maupun suatu badan. Namun jika berbicara modal, para pelaku usaha dapat pula melakukan pinjaman seperti pinjaman bank atau pribadi.

Perbankan sebagai lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha menghimpun dana dalam proses pinjam meminjam atau penyaluran kredit menjadi solusi kepada para pelaku usaha maupun kepada masyarakat (perorangan) untuk memenuhi kebutuhan modal. Fasilitas kredit ini didapatkan oleh seorang nasabah dari bank yang mendapat kepercayaan. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU Perbankan adalah “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”. Selain Bank, masyarakat juga terkadang melakukan pinjam meminjam atau utang piutang antar individu seperti kepada teman, kerabat, atau kolega sebagai suatu keadaan salah satu pihak yang membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. R. Subekti menjelaskan bahwa, “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)”.

Kemudian dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat dilihat bahwa pada

umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan.

Perjanjian pinjam meminjam juga sebagai landasan yang mengakibatkan munculnya hak dan kewajiban. Kepastian akan pengembalian dana tersebut ditandai dengan adanya Jaminan. Hukum Jaminan berbicara mengenai aspek keperdataan yaitu objek yang dapat dinilai dengan uang dengan demikian maka objek Jaminan itu sendiri adalah barang atau hak yang bisa dinilai dengan uang. Dalam fungsi Jaminan secara yuridis pun, Jaminan memberikan perlindungan bagi keamanan Kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang Debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh Debitur atau oleh penjamin Debitur.

Hak Tanggungan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-undang tentang Hak Tanggungan (UUHT) diartikan sebagai hak Jaminan untuk pelunasan utang dengan hak atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan yang dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Apabila diproses sesuai ketentuan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan mengeluarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang diberikan kepada pihak peminjam berupa jaminan Hak Tanggungan. Namun dalam praktek, sering terjadi perjanjian pinjam meminjam antar orang perseorangan dengan dibuat surat dibawah tangan dengan dibubuhi materai yang tujuannya untuk pengembangan usaha. Namun karena si pemberi pinjaman (kreditur) merasakan perlu untuk mendapatkan jaminan atas perjanjian tersebut sebagai rasa aman apabila uang yang dipinjamnya tidak kembali. Maka kedua pihak tersebut mendatangi notaris untuk dibuatkan akta otentik terkait perjanjian tersebut. Kemudian notaris menerima dengan membuat Akta Pengakuan Utang dengan dasar surat dibawah tangan sebagai perjanjian pokok dengan melampirkan sertifikat tanah milik si penerima pinjaman (debitur) dan didaftarkan pada BPN yang pada akhirnya pun diterima oleh BPN.

APHT diberikan untuk perjanjian antar orang dengan lembaga keuangan atau non keuangan menjadi perjanjian perseorangan. Kemudian, Akta Pengakuan Utang yang merupakan perjanjian *accessoir* diajukan untuk permohonan APHT yang mana Hak Tanggungan juga merupakan perjanjian *accessoir*. Sehingga kedudukan Akta Pengakuan Utang yang sering terjadi dalam praktek ini menarik perhatian.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah sebagai berikut: “Bagaimanakah kedudukan Akta Pengakuan Utang dihubungkan dengan jaminan Hak Tanggungan di Indonesia?” Dan “Bagaimanakah implementasi Akta Pengakuan Utang dihubungkan dengan jaminan Hak Tanggungan di Indonesia?”

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan Akta Pengakuan Utang dihubungkan dengan jaminan Hak Tanggungan di Indonesia
2. Untuk mengetahui implementasi Akta Pengakuan Utang dihubungkan dengan jaminan Hak Tanggungan di Indonesia

II. LANDASAN TEORI

Perjanjian menunjukkan adanya kata sepakat atau setuju sehingga dapat disamakan dengan persetujuan atau *overeenkomst*. Persetujuan sebagai suatu perbuatan (*handeling*) yang dilakukan satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Dalam Buku III KUH Perdata, dengan sifatnya yang terbuka, memungkinkan adanya hal-hal baru di luar apa yang ada dalam Buku III BW tersebut. Secara implisit dalam Pasal 1319 KUH Perdata mengenal jenis perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Golongan perjanjian tidak bernama ini hadir oleh para pihak atas dasar kata sepakat, dikarenakan adanya tuntutan dan kebutuhan kemajuan dalam dunia bisnis dan juga didasarkan pada asas hukum perjanjian yakni asas kebebasan berkontrak

Dalam buku ketiga KUH Perdata bagian kedua, dipaparkan syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian/persetujuan yang sah dengan dipenuhinya empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Setiap orang yang melakukan perbuatan hukum, salah satunya perjanjian. Hal ini dikatakan sepakat apabila dilakukan atas dasar keinginan sendiri, bukan merupakan suatu situasi paksaan atau penipuan. Serta, kesepakatan yang berdasarkan oleh itikad baik para pihak.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan memiliki akal sehat adalah cakap menurut hukum.
3. Suatu pokok persoalan tertentu. Pokok persoalan tertentu ini mengenai objek hukum yaitu benda itu sendiri yang merupakan syarat yang mengikat dalam perjanjian. Objek hukum benda ini, oleh para pihak ditegaskan dalam perjanjian yang dikehendakinya baik mengenai:
 - 1) Jenis barang,
 - 2) Kualitas dan mutu barang,
 - 3) Buatan pabrik dan dari Negara mana,
 - 4) Warna barang,
 - 5) Ciri khusus barang tersebut,
 - 6) Jumlah barang,
 - 7) Uraian lebih lanjut mengenai barang tersebut,
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Pada pasal 1337 KUH Perdata, apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, suatu sebab tersebut adalah terlarang. Apabila perjanjian berisi sebab yang tidak halal, mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum. Kemudian, menurut Subekti, “Sebab harus dibedakan

dengan motif atau desakan jiwa yang mendorong seseorang untuk membuat suatu perjanjian”.

Selain itu, syarat untuk suatu perjanjian ada pada bagian-bagian; *Essensialia*, yaitu perjanjian yang harus ada kesepakatan atau kemauan para pihak untuk membuat suatu perjanjian; *Naturalia*, apabila dalam suatu jual beli jaminan bahwa barang yang dijual tidak cacat dan tidak tergadaikan; *Accidentalialia*, diumpamakan dalam hal pemilihan tempat tinggal dan cara pembayaran pada umumnya tergantung pada kehendak para pihak. Keempat syarat ini mutlak harus dipenuhi oleh para pihak yang akan membuat perjanjian, sebab apabila ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi maka memungkinkan adanya pembatalan oleh salah satu pihak dan atau batal demi hukum.

Suatu akta yang di akui oleh hukum adalah akta otentik sebagaimana yang dipaparkan pada pasal 1868 KUHPerdara, bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Dan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, dinyatakan bahwa Notaris yang merupakan pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta Pengakuan Utang adalah suatu akta yang berisikan pernyataan sepihak yang ditanda-tangani oleh debitur, berisikan pengakuan utang dengan jumlah uang yang dinyatakan dalam akta tersebut, dimana akta tersebut dibuat dengan syarat yang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku pada perjanjian utang piutang dengan menggunakan akta notaris.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Pengakuan Utang dihubungkan dengan Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia

Dasar hukum akta pengakuan utang, dilihat pada Pasal 1868 KUHPerdara, sebagai akta otentik yang mana dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Akta ini pun sah, dikarenakan dibuat dan dikeluarkan oleh kewenangan notaris sebagai pejabat umum berdasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN, yang dimana Notaris berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Akta pengakuan utang hadir pada perbuatan hukum yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang, dengan maksud memberikan rasa aman pada pihak kreditur sebagai peminjam uang. Akta ini berawal dari kebutuhan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudent banking principle*) berdasarkan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan), menyatakan Perbankan Indonesia dalam

melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dalam dunia perbankan, Akta pengakuan utang dengan Jaminan hak tanggungan memiliki kesamaan fungsi, yaitu untuk mengisi dan memenuhi prinsip kehati-hatian perbankan (*prudent banking principle*). Karena keduanya memiliki posisi yang membenarkan kreditur sebagai penagih utang dan membebani debitur sebagai yang ditagih utangnya. Kemudian dilihat dari kekuatan hukum nya, yang mana Akta pengakuan utang yang dijalankan oleh perbankan dibuatkan oleh notaris sebagai suatu akta otentik dengan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang menimbulkan kekuatan eksekutorialnya.

Sehingga apabila debitur melakukan *wanprestasi*, baik akta pengakuan utang maupun hak tanggungan pada peristiwa tersebut dapat tidak melalui proses persidangan untuk melakukan penjualan atau pelelangan pada objek jaminan. Hal ini dikarenakan, Akta Pengakuan Utang yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RGB memiliki kekuatan hukum yang sama seperti keputusan hakim yang bersifat tetap, sama hal nya dengan Akta Pengakuan Utang yang memiliki kekuatan eksekutorial

Namun dalam praktik nya, Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh notaris tidak hanya digunakan bagi lembaga keuangan atau perbankan, melainkan juga digunakan bagi pribadi (perorangan). Menimbulkan perbedaan kedudukan akta pengakuan utang yang digunakan oleh perbankan dan akta pengakuan utang yang dilakukan oleh masyarakat, non lembaga atau pribadi. Hal ini disinyalir berkedudukan sebagai perjanjian pokok.

Kedudukan akta pengakuan utang yang dihubungkan dengan jaminan hak tanggungan, sebagai Perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang yang di ikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan atau perjanjian yang mendasari adanya perjanjian *accessoir*. Perjanjian *accessoir* inilah yang tidak dapat berdiri sendiri tanpa induk perjanjiannya, seperti Hak Tanggungan dan Gadai.

Kemudian akta pengakuan utang yang bersifat sepihak, dalam hal ini sulit dianggap sepihak karena kesadaran para pihak akan adanya kesepakatan dengan dasar hukum pada Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu “Persetujuan sebagai suatu perbuatan (*handeling*) yang dilakukan satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian yang dibuat secara tertulis melalui surat dibawah tangan dan dilanjutkan dengan akta pengakuan utang. Dengan dasar hukum Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, yaitu setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Kemudian, Pasal 1319 KUH Perdata sebagai perjanjian tidak bernama. Golongan perjanjian tidak bernama ini hadir oleh para pihak atas dasar kata sepakat, dikarenakan adanya tuntutan dan kebutuhan kemajuan pada masyarakat dan juga didasarkan pada asas hukum perjanjian yakni asas kebebasan

berkontrak

Asas ini dapat dicermati dari Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi : “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya “ . Selain asas kebebasan berkontrak, hukum perjanjian juga mengharuskan adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian, kata sepakat menjadi penting untuk menentukan lingkup dari aturan tersebut, asas ini dikenal dengan Konsensualisme. Asas lainnya adalah asas itikad baik, bahwa orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, Asas Pacta Sun Servanda, merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian.

Akta pengakuan utang disini merupakan kesepakatan para pihak pada perjanjian utang piutang untuk didaftarkan pada negara melalui kantor pertanahan atau BPN. Sehingga secara jelas akan mengikat kreditor dan debitur untuk mentaati isi perjanjian tersebut, yang perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. secara praktek memberikan perbedaan yang cukup penting, karena eksistensi akta menjadi persoalan yaitu menyangkut bagaimana selanjutnya tindakan debitur untuk membayar angsurannya dan penegakan hukum.

Namun perbuatan tersebut mengikuti perkembangan yang mana kebutuhan masyarakat diyakini harus dapat memberikan kemudahan dan keadilan bagi tiap pihak, bahwa para pihak sudah melakukan suatu perbuatan hukum pinjam meminjam uang, dan merupakan suatu perbuatan hukum yang jelas terjadi sesuai yang diterangkan dalam akta notaris tersebut.

Akta Pengakuan Utang ini sebagai suatu perjanjian/persetujuan berdasarkan kehendak dan keinginan para pihak, yang belum ada dan diatur dalam aturan undang-undang, berfungsi sebagai penemuan hukum. Perjanjian/persetujuan tersebut berkedudukan dan berkekuatan sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

B. Implementasi Akta Pengakuan Utang dihubungkan dengan Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia

Apabila membahas implementasi hukum berarti membahas pelaksanaan hukum itu sendiri dimana hukum dibuat untuk dilaksanakan. Jika tidak pernah dilaksanakan, maka hukum tidak bisa disebut sebagai hukum. Pelaksanaan hukum ini muncul dari suatu perbuatan hukum yang selalu melibatkan subjek hukum dan objek hukum nya, sebagai manusia dan tingkah lakunya.

Perbuatan hukum yaitu Akta Pengakuan Utang yang dihubungkan dengan jaminan hak tanggungan ini berawal dari suatu perjanjian. Perjanjian ini memiliki unsur-unsur perjanjian seperti, adanya para pihak sebagai subjek hukum yang dilakukan oleh debitur dan kreditor, kedua persetujuan belah dua pihak dengan mendatangi notaris secara bersama-sama, tujuan untuk memenuhi syarat peminjam uang yang dibutuhkan oleh debitur dan jaminan yang dibutuhkan oleh kreditor sebagai peminjam

uang, adanya prestasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan memberikan uang setelah perjanjian dan mengembalikannya sesuai dengan pinjaman debitur dengan kurun waktu yang telah ditentukan.

Berbentuk tulisan dengan surat dibawah tangan yang kemudian dibuat akta pengakuan utang atau akta otentik. Selain itu, adanya syarat-syarat lainnya dalam isi perjanjian, seperti kesepakatan bunga bagi debitur apabila tidak dapat mengembalikan uang dalam kurun waktu yang telah ditentukan.

Kemudian, dalam perjanjian tersebut memiliki syarat sah perjanjian yang tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dengan Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Tanggungan ini sebagai suatu perjanjian yang sah. Sebab perbuatan hukum ini tidak dilakukan secara paksa dan secara sadar menginginkan dibuatnya akta pengakuan utang oleh kedua belah pihak. Para pihak pun dinyatakan cakap, yaitu dewasa dan berakal sehat untuk melakukan suatu perjanjian ini. Dalam hal ini, adanya objek hukum yaitu uang yang dipinjamkan kreditor untuk debitur. Perjanjian ini pun tidak dilarang oleh undang-undang karena tidak berlawanan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Pengertian Jaminan yaitu suatu perbuatan dan akibatnya yang dilakukan oleh para pihak harus dapat dipertanggungjawabkan. Dalam KUHPerdara jaminan dibahas pada pembahasan kebendaan sehingga merupakan bagian dari hukum kebendaan, dilihat pada Pasal 1131-1232 KUH Perdata tersebut mengatur lembaga dan ketentuan hak jaminan seperti piutang yang diistimewakan seperti, fidusia dan hak tanggungan.

Dasar hukum yang memperjelas arti jaminan hanya terdapat pada Undang-Undang Perbankan dalam Pasal 1 angka 23, yang disebut sebagai agunan yang mana jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam hal ini, Fungsi jaminan terhadap pemberian kredit bank yaitu untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur wanprestasi atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankan.

Jika dilihat mengenai fungsi jaminan kredit baik ditinjau dari sisi bank maupun dari sisi debitur yakni pertama jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan utang; kedua jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur, dan ketiga fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

Sementara fungsi jaminan bagi debitur dan kreditor sebagai pribadi, dirasa tidak akan berbeda jauh dengan fungsi jaminan kredit pada perbankan. Karena kedudukan kreditor dan debitur tetap sama. Serta, hak jaminan yang sudah diatur dalam KUHPerdara pasal 1131 dan pasal 1132 yang membedakan antara Kreditor konkuren dan kreditor preferen UUHT adalah hukum jaminan yang memberikan kedudukan bagi Kreditor sebagai pemegang hak jaminan yang preferen. Apabila orang yang berhutang

tidak memenuhi kewajibannya akan disebut Wanprestasi.

Seseorang dalam keadaan wanprestasi inilah maka dapat diajukan di muka pengadilan agar dapat membayar/melunasi hutangnya. Akta pengakuan utang pada penulisan ini dikaitkan dengan Jaminan kebendaan ini memiliki ciri-ciri kebendaan seperti, hak mendahului di atas benda-benda tertentu, memiliki sifat melekat, dan mengikuti benda yang bersangkutan dengan objek pinjaman yaitu tanah.

Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata, sebagai hukum perjanjian menganut sistem terbuka memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang disesuaikan dengan kebutuhan, dengan syarat tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Kemudian pada Pasal 1338 KUH Perdata yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Hak tanggungan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT, "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.", sebagai hak kebendaan yang berarti hak absolut, atau hak yang melindungi pemilikinya terhadap siapa pun yang melanggar atau mengganggu hak tersebut, yang berarti hak yang dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga

Maka dari itu, Hak Tanggungan ini merupakan lembaga jaminan kebendaan yang mengatur hak atas tanah, untuk dapat mengurus dan melindungi daripada kreditor sebagai pihak yang berpiutang. Dan membuat pihak debitur untuk tidak semena-mena meminjam uang dengan jaminan tanah kepada banyak pihak, karena adanya proses pendaftaran yang harus dilalui terlebih dahulu dan pembukuan sebagai catatan atau data dalam perjanjian pinjam meminjam hak atas tanah.

Pelunasan utang tersebut senilai Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akhirnya dibantu oleh klien I ini, dengan perjanjian dilakukan dengan seolah-olah rumah dan tanah nya menjadi milik klien II sebagai bentuk jaminan terhadap utang klien I kepada klien II. Maka oleh notaris tersebut demi kepastian hukum dibuatlah akta perjanjian pengakuan utang. Namun setelah ditelusuri lebih lanjut, itikad yang sebenarnya dimiliki oleh klien II adalah untuk memiliki hak tanah dan sertifikat milik klien I.

Melihat ini, notaris mengungkapkan bahwa Akta Pengakuan Utang tersebut telah berubah sifat nya menjadi kewenangan dua belah pihak, yang mana peristiwa hukum tersebut telah memposisikan diri yaitu debitur dan kreditor sebagai yang mengakui memiliki utang dan piutang

terhadap perjanjian pengakuan utang yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan sebagai agunan nya.

Kemudian dengan perjanjian yang sama namun nilai pinjaman dan alasan debitur meminjamnya berbeda, seperti memulai bisnis baru, membayar pinjaman lainnya, dan bayaran darurat. Hal ini telah sering terjadi di tengah masyarakat, karena mereka membutuhkan pinjaman dana cepat dan hanya memiliki sertifikat tanah sebagai jaminannya. Perjanjian pengakuan utang ini dianggap efektif karena cepat, murah, dan mudah.

Melihat kasus pada bab III bagian kedua, yang mana pada Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan No.192/PDT.G/2012/PN.Mdn, menolak eksepsi para tergugat yaitu untuk memohon pembatalan Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh notaris, karena menurut para tergugat Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh notaris tersebut tidak sah secara hukum, yaitu dengan memuat bunga yang cukup tinggi yang disamakan lewat denda keterlambatan yaitu Rp.250.000 (duaratus limapuluh ribu rupiah) per bulan dan sebaliknya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian yaitu menyatakan denda keterlambatan pembayaran bukan bunga. Namun kemudian dinyatakan sah diperjanjikan dalam Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh notaris tersebut. sehingga para tergugat wajib membayar denda keterlambatan pembayaran tersebut berikut utang pokoknya tersebut

Memperlihatkan Akta pengakuan utang ini memiliki dampak besar terhadap debitur sebagai pihak yang memberikan jaminan hak tanggungan, yang mana tidak hanya berfungsi sebagai bukti pengakuan utang bagi kreditor. Melainkan adanya suatu perjanjian lain yang merupakan salah satu syarat sah nya perjanjian. Memiliki kekuatan dan kedudukan akta pengakuan utang sebagai bentuk perjanjian. Apabila akta pengakuan utang disini bersifat sepihak, sementara perbuatan hukum ini memperlihatkan kesepakatan kedua belah pihak. Sehingga dinyatakan dalam suatu perjanjian yang tentunya tidak bersifat sepihak.

Kedudukan Akta Pengakuan Utang sebagai salah satu akta autentik sebelumnya, merupakan Akta Pengakuan Utang yang merupakan perjanjian sepihak, yaitu hanya memuat suatu kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu. Namun perbuatan hukum mengikuti perkembangan yang mana kebutuhan masyarakat diyakini harus dapat memberikan kemudahan dan keadilan bagi tiap pihak, bahwa para pihak sudah melakukan suatu perbuatan hukum pinjam meminjam uang, dan merupakan suatu perbuatan hukum yang jelas terjadi sesuai yang diterangkan dalam akta notaris tersebut.

Berbeda dengan perbuatan hukum diatas, akta pengakuan utang pada Perjanjian kredit. Dalam hal ini, perjanjian kredit sebagai hukum perjanjian yang mengatur kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian, kata sepakat tentu penting untuk menentukan lingkup dari aturan tersebut. Terhadap penerapan asas kebebasan berkontrak yang pada dasarnya berhadapan dengan larangan perjanjian baku, untuk hal ini perlu dicermati

ketentuan dari Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen yang isinya adalah hal-hal yang dilarang dalam penggunaan klausula baku.

Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak dan bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Berdasarkan hal tersebut, jelas penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit bank yang dibuat secara baku, bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf g “Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya”, termasuk lingkungannya adalah penetapan ketentuan dimungkinkannya penyesuaian suku bunga oleh kreditor kepada debitur sesuai dengan peraturan yang berlaku. Terhadap pertentangan perjanjian baku dengan asas kebebasan berkontrak ini, sanksinya sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 ayat (3) dari Undang-undang Perlindungan Konsumen adalah batal demi hukum.

Di dalam perjanjian kredit perbankan, keberatan klausula baku muncul pada pengaturan pasal 4 ayat (3) dari isi perjanjian kredit tersebut, dimana secara sepihak bank mencantumkan klausula bahwa debitur memberikan izin kepada kreditor untuk mengenakan dasar bunga yang disesuaikan dengan tingkat suku bunga yang berlaku dikemudian hari selama masa kredit. Perjanjian kredit kemudian harus dibuat secara tertulis, bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada tiap bank untuk ditetapkan, setidaknya harus mengatur hal-hal mengenai jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam kredit, sehingga dasar tersebut telah diterima sebagai acuan pokok. Pada beberapa bank dilakukan tambahan sesuai dengan kebutuhan dan dijadikan format bank.

Praktek perjanjian baku pada perjanjian kredit bank sudah merupakan hal umum, tetapi terhadap praktek tersebut, diusahakan adanya kehendak yang sama oleh para pihak untuk menuangkan keinginannya dalam perjanjian. Keinginan yang sama ini oleh bank keputusan persetujuan kredit. Hal-hal pokok tersebut harus selalu menjadi dasar dalam pembuatan perjanjian perjanjian standar dalam kegiatan perbankan khususnya dalam bidang perjanjian kredit

UUHT pada dasarnya memberikan pedoman yang memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada para pihak dalam perjanjian penjaminan dan merupakan suatu kepastian hukum mengenai hak-hak mereka sehingga memperkecil kesempatan untuk mengambil keuntungan sepihak.

Namun, Akta pengakuan utang pada perjanjian pinjam

meminjam ini, tidak memiliki aturan suku bunga yang jelas dan hanya bergantung pada kesepakatan bersama di surat dibawah tangan dan akta otentiknya yaitu akta pengakuan utang. Sehingga riskan bagi debitur untuk melakukan perjanjian ini karena kurangnya aturan mengatur pembuatan hukum ini.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Kedudukan Akta Pengakuan Utang yang merupakan kehendak dan keinginan para pihak ini sebagai perjanjian pokok terhadap Hak Tanggungan. Namun Akta Pengakuan Utang ini tidak diatur pada UUHT, sebab tidak secara jelas diatur dalam UUHT sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.
2. Implementasi Akta Pengakuan Utang terhadap jaminan Hak Tanggungan ini dikehendaki oleh kreditor dan debitur. Keduanya bukan merupakan suatu lembaga atau badan hukum, melainkan pribadi yang menginginkan adanya perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa sertifikat tanah. Untuk memenuhi kehendak para pihak, notaris menganggap akta pengakuan utang ini sebagai suatu perjanjian pokok yang bisa ditambah jaminan hak tanggungan. Sehingga dapat dijamin dengan hak tanggungan. Hal ini sudah sesuai undang-undang yang berlaku atau sah di mata hukum. Masyarakat pun telah mulai mengenal cara ini untuk mendapatkan pinjaman.

V. SARAN

Bagi Debitur diharapkan untuk paham dan teliti dalam suatu isi perjanjian utang piutang, mengetahui perbedaan Akta Pengakuan Utang yang didaftarkan kepada lembaga Hak Tanggungan dengan yang hanya disepakati bersama.

Kemudian bagi Kreditor diharapkan untuk mengetahui kedudukan Akta Pengakuan Utang tersebut. Dan, bagi masyarakat diharapkan untuk dapat menerapkan pinjam meminjam uang dengan mengikutsertakan jaminan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan yang jelas akan keberadaannya.

Serta, bagi pemerintah dan/atau penegak hukum untuk memberikan kepastian hukum pada proses penjaminan Hak Tanggungan dengan perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan oleh pribadi, seperti peraturan yang mengatur pada kelembagaan melalui bank yaitu perjanjian kredit. Agar tercipta tujuan hukum yaitu, kepastian, kemanfaatan, dan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] H. Salim HS. 2017. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [2] Zulgamdi Barsak. 2011. *Peran Notaris dalam Perjanjian Utang-*

Piutang. Jakarta: Pradnya Paramitha.

- [3] Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [4] Tan Thong Kie. 2013. *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichthiar Baru Van Hoeve.
- [5] Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- [6] Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [7] C.S.T. Kansil. 2006. *Modul Hukum Perdata termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*. Jakarta: Pradaya Paramitha
- [8] Lina Jamilah. 2012. *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Standar Baku*. Bandung