

Keabsahan Surat Peringatan sebagai Pengganti Akta Pengakuan Hutang dalam Lelang Eksekusi Tanggungan

Muhamad Adji Rahardian Utama^{1*}, Nur Hakim², Roni Pandiangan³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia.

² Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia.

³ Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta Indonesia.

¹2023010262010@pascajayabaya.ac.id, ²dr.nurhakim@pascajayabaya.ac.id, ³dr.ronidosen@pascajayabaya.ac.id

*Correspondence

Submitted: March 07th, 2025 | Accepted: April 10th, 2025 | Published: May 07th, 2025

Abstract

The process of foreclosure under Indonesian law generally requires a debt acknowledgment deed as valid evidence of legal relationship between debtor and creditor. However, current practices show that warning letters are sometimes used as an alternative to the debt acknowledgment deed in some foreclosure cases. The issue raised in this study concerns the validity of using Warning Letter as substitution for Debt Acknowledgment Deed in the execution auction process of collateral rights in Indonesia. The Debt Acknowledgment Deed holds an important position in Indonesian law as a valid legal instrument that facilitates the execution against debtors who fail to repay their debts. Meanwhile, the Warning Letter is often used as an initial step in debt collection, but it does not carry the same legal force as the Debt Acknowledgment Deed. The purpose of this writing is to analyze the validity of using the Warning Letter as a substitute for the Debt Acknowledgment Deed in the execution auction procedure of collateral rights. The method used in this research is a normative approach by analyzing the applicable regulations, jurisprudence, and relevant legal doctrines. The results of this research show that, although the Warning Letter plays an important role in the early stages of debt collection, it cannot replace the legal status of the Debt Acknowledgment Deed in the execution auction of collateral rights. Therefore, further regulation is needed regarding the use of the Warning Letter in the execution auction process of collateral rights to provide legal certainty for both parties, creditors and debtors.

Keywords: Warning Letter; Debt Acknowledgment Deed; Execution Auction; Mortgage Right

Intisari

Proses eksekusi hak tanggungan dalam hukum Indonesia umumnya memerlukan adanya akta pengakuan hutang sebagai bukti sah dari hubungan hukum antara debitur dan kreditor. Namun, praktik terkini menunjukkan adanya penggunaan surat peringatan sebagai alternatif pengganti akta pengakuan hutang dalam beberapa kasus eksekusi hak tanggungan. Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai keabsahan penggunaan Surat Peringatan sebagai pengganti Akta Pengakuan hutang dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia. Akta Pengakuan hutang memiliki posisi penting dalam hukum Indonesia sebagai alat bukti yang sah untuk mempermudah eksekusi terhadap debitur yang gagal membayar hutang. Sementara itu, Surat Peringatan sering digunakan sebagai langkah awal dalam penagihan hutang, namun tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Akta Pengakuan hutang. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menganalisis validitas penggunaan Surat Peringatan sebagai pengganti Akta Pengakuan hutang dalam prosedur lelang eksekusi hak tanggungan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, yurisprudensi, serta doktrin-doktrin hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Surat Peringatan memiliki fungsi penting dalam tahap awal penagihan, Surat Peringatan tidak dapat menggantikan kedudukan hukum dari Akta Pengakuan hutang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan lebih lanjut terkait penggunaan Surat Peringatan dalam prosedur lelang eksekusi hak tanggungan untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik kreditor maupun debitur.

Kata Kunci : Surat Peringatan; Akta Pengakuan hutang; Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; Hak Tanggungan

A. Pendahuluan

Pelaksanaan hak tanggungan merupakan mekanisme penting dalam menyelesaikan sengketa hutang yang melibatkan objek tanggungan, seperti properti di bawah hukum Indonesia. Akta pengakuan hutang berfungsi sebagai bukti yang mengikat antara debitur dan kreditur mengenai timbulnya kewajiban hutang yang dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi. Pelaksanaan hak tanggungan adalah prosedur hukum yang memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan guna memenuhi kewajiban hutang debitur yang belum terbayar.¹ Proses ini diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU 4/1996), yang memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan. Dalam proses eksekusi hak tanggungan, dokumen yang sah seperti akta pengakuan hutang seringkali diperlukan untuk memastikan bahwa kewajiban hutang debitur telah disepakati dan menjadi dasar hukum yang kuat.

Pelaksanaan hak tanggungan diatur dalam Sistem Hukum Indonesia oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.² Dalam konteks ini, terdapat beberapa prinsip hukum yang relevan, termasuk prinsip kepastian hukum, keabsahan akta otentik, dan kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian hutang. Akta pengakuan hutang itu sendiri memegang posisi sebagai bukti yang sah dan mengikat, yang dapat digunakan untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek tanggungan. Sementara itu, surat peringatan, meskipun berfungsi sebagai pemberitahuan, tidak menciptakan kewajiban hukum yang sama seperti akta pengakuan hutang.³

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya. Eksekusi ini dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang, dan salah satu syarat utama untuk memulai eksekusi adalah adanya dokumen yang sah, seperti akta pengakuan hutang, yang menandakan adanya hubungan hutang yang harus dipenuhi.⁴ Surat peringatan itu sendiri adalah dokumen yang digunakan untuk memberitahukan atau memperingatkan debitur mengenai keterlambatan pembayaran atau pelanggaran kewajiban lainnya.⁵ Meskipun surat peringatan memainkan peran penting dalam hal pemberitahuan, surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta pengakuan hutang. Oleh karena itu, penggunaan surat peringatan sebagai

¹ Rifki Khrisna Mahendra dan Bambang Eko Turisno, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik," *Jurnal Notarius* 17, No.2 (2024): 1183, <https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.45258>.

² Supriadi Jufri, Anwar Borahima dan Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Dunia Hukum* 4, No.2 (2020): 98-99, <http://dx.doi.org/10.56444/jidh.v4i2.1379>.

³ Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no.1 (2019): 39, 10.23920/jbmh.v4n1.3.

⁴ R. Suharto, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Law, Development and Justice Review* 2, No. 2 (2019): 186, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>.

⁵ Amelia Citra Lavinia dan Agus Nurudin, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta," *Jurnal Notarius* 12, No. 1 (2019): 527, <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.28902>.

pengganti akta pengakuan hutang dalam pelaksanaan hak tanggungan menimbulkan pertanyaan tentang keabsahan hukumnya.

Namun, belakangan ini, berkembang suatu praktik di lapangan di mana surat peringatan digunakan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam proses eksekusi hak tanggungan. Surat peringatan, yang umumnya digunakan sebagai pemberitahuan kepada debitur mengenai keterlambatan pembayaran atau wanprestasi, tidak dianggap sebagai bukti dengan kedudukan hukum yang setara dengan akta pengakuan hutang. Hal ini menimbulkan masalah ketika surat peringatan digunakan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam proses eksekusi hak tanggungan, yang menimbulkan keraguan tentang keabsahannya menurut hukum yang berlaku. Ketidakpastian ini menimbulkan pertanyaan apakah surat peringatan secara hukum dapat digunakan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam proses eksekusi hak tanggungan, serta implikasi hukum dari penggunaan surat peringatan sebagai dokumen pengganti. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam keabsahan surat peringatan dalam menggantikan akta pengakuan hutang dalam eksekusi hak tanggungan dan dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi kreditur.

Terdapat kesenjangan antara teori hukum yang ada dan praktik hukum yang diterapkan di lapangan. Meskipun UU No. 4/1996 dengan jelas mengatur kedudukan akta pengakuan hutang sebagai dasar hukum untuk eksekusi hak tanggungan, praktik di lapangan menunjukkan penggunaan surat peringatan sebagai pengganti dokumen tersebut. Ambiguitas mengenai apakah surat peringatan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta pengakuan hutang menimbulkan potensi masalah hukum, khususnya bagi kreditur yang mungkin menghadapi tantangan dalam melaksanakan proses eksekusi. Dalam studi hukum yang ada, belum ada penelitian mendalam yang membahas keabsahan surat peringatan dalam konteks eksekusi hak tanggungan, sehingga kesenjangan ini menjadi penting untuk dianalisis lebih lanjut. Penelitian ini akan mengidentifikasi isu-isu dan potensi implikasi hukum dari penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang, serta mencari solusi terhadap ketidakpastian hukum yang ada.

Penelitian ini memberikan kebaruan dengan melakukan analisis mendalam tentang peran dan kedudukan surat peringatan dalam eksekusi hak tanggungan, yang belum mendapatkan perhatian yang cukup dalam literatur hukum Indonesia. Kontribusi lain dari penelitian ini adalah memberikan solusi dan rekomendasi untuk masalah hukum yang timbul dari penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang.⁶ Penelitian ini juga akan mengkaji apakah surat peringatan dapat dianggap sebagai dokumen yang sah dalam eksekusi hak tanggungan dan membandingkannya dengan prosedur hukum yang ada. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru dalam praktik eksekusi hak tanggungan, khususnya bagi praktisi hukum, pengadilan, dan

⁶ Rahmad Basuki dan I Nyoman Gede Remaja, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja," *Jurnal Kertha Widya* 8, No.2 (2020): 41, <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.645>.

kreditur, dalam menjalankan prosedur yang sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, hasil penelitian ini berpotensi untuk meningkatkan praktik hukum yang ada dan memperkuat kepastian hukum dalam proses eksekusi hak tanggungan di Indonesia. Penelitian ini memberikan dasar yang kuat untuk memahami permasalahan dalam praktik hukum eksekusi hak tanggungan dan kontribusinya terhadap pengembangan hukum jaminan di Indonesia.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yang dilakukan dengan cara meninjau, mempelajari, dan menganalisis norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menggali dan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai masalah hukum terkait keabsahan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam pelaksanaan hak tanggungan. Penelitian ini tidak berfokus pada penelitian empiris atau observasi lapangan, melainkan lebih menekankan pada studi terhadap bahan hukum tertulis dan sumber-sumber yang ada.

Dalam penelitian ini, digunakan dua pendekatan hukum yang meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis norma-norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, khususnya yang terkait dengan pelaksanaan hak tanggungan dan penggunaan akta pengakuan hutang. Adapun peraturan perundang-undangan yang diteliti meliputi Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendekatan ini juga akan mencakup peraturan lain yang relevan dengan masalah eksekusi hak tanggungan dan surat peringatan. Kemudian, dengan Pendekatan Konseptual, pendekatan ini akan digunakan untuk mengkaji dan memahami konsep-konsep dasar yang terkait dengan topik penelitian, seperti surat peringatan, akta pengakuan hutang, eksekusi hak tanggungan, dan hubungan hukum antara kreditur dan debitur dalam konteks hak tanggungan. Pendekatan konseptual ini juga akan digunakan untuk memahami kedudukan hukum surat peringatan dalam proses eksekusi hak tanggungan dan apakah surat peringatan dapat dianggap sebagai pengganti akta pengakuan hutang.

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data primer, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta sumber data sekunder, termasuk buku, jurnal hukum, dan artikel ilmiah. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis normatif, yang melibatkan langkah-langkah seperti Analisis Peraturan, Analisis Kasus dan Putusan Pengadilan, Analisis Konseptual, dan Perbandingan dengan Teori Hukum.

Kesimpulan dari penelitian ini akan dirumuskan berdasarkan analisis peraturan-peraturan yang relevan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan.

Peneliti akan menyimpulkan apakah surat peringatan secara hukum dapat digunakan dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dan memberikan saran serta rekomendasi untuk perbaikan praktik hukum di Indonesia.

C. Keabsahan Surat Peringatan Sebagai Pengganti Akta Pengakuan Hutang dalam Praktik Eksekusi Hak Tanggungan

Hubungan perdata dalam konteks hutang dan piutang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dalam masyarakat. Dalam hal ini, salah satu pihak meminjamkan uang atau barang kepada pihak lain dengan perjanjian untuk mengembalikan pinjaman dalam jangka waktu tertentu beserta bunga atau tanpa bunga. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi sengketa atau keterlambatan pembayaran yang dapat menimbulkan masalah hukum. Salah satu langkah yang diambil oleh pihak yang merasa dirugikan adalah mengeluarkan surat peringatan kepada debitur yang belum memenuhi kewajibannya. Surat peringatan ini berfungsi sebagai pemberitahuan resmi dan dorongan bagi debitur untuk segera memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.⁷

1. Surat Peringatan dalam Hukum Perdata

Surat peringatan dalam hukum perdata memainkan peran yang sangat penting, baik untuk pihak yang mengeluarkan peringatan maupun untuk pihak yang menerimanya. *Pertama*, surat peringatan berfungsi sebagai langkah awal dalam menyelesaikan sengketa atau pelanggaran kewajiban sebelum melibatkan prosedur hukum yang lebih rumit dan memakan waktu, seperti mengajukan gugatan di pengadilan. Hal ini memberikan kesempatan kepada pihak yang melanggar untuk memperbaiki pelanggaran atau memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan tanpa menghadapi konsekuensi hukum yang lebih serius. *Kedua*, surat peringatan juga menjadi bukti yang sah dalam proses hukum jika sengketa berkembang, karena menunjukkan bahwa pihak yang mengeluarkan peringatan telah berusaha menyelesaikan masalah secara damai dan menghindari litigasi. *Ketiga*, surat peringatan memberikan perlindungan bagi pihak yang mengeluarkannya, terutama bagi kreditor atau pihak yang dirugikan dengan menunjukkan bahwa mereka telah memberikan kesempatan kepada pihak yang melanggar untuk memenuhi kewajibannya. Terakhir, surat peringatan juga membantu menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak atau perjanjian, karena dapat berfungsi sebagai alat komunikasi untuk menghindari eskalasi konflik.⁸ Oleh karena itu, surat peringatan merupakan alat yang efektif untuk menyelesaikan masalah secara lebih efisien dan mengurangi risiko sengketa yang lebih besar.

⁷ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2023), 12.

⁸ Achmad Nur Miftahuddin dan Kairuddin Karim, "Kajian Yuridis terhadap Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang," *Jurnal Litigasi Amsir Special Issue* (2023): 175, <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/246>.

Surat peringatan dalam hukum perdata adalah surat resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berhak, seperti kreditor atau pihak yang dirugikan, kepada pihak yang dianggap telah melanggar kewajibannya, seperti debitur atau pihak yang terikat oleh kontrak. Surat ini berfungsi sebagai peringatan untuk mengingatkan pihak yang melanggar agar segera memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.⁹ Surat peringatan seringkali berfungsi sebagai langkah awal sebelum pihak yang dirugikan mengambil tindakan hukum lebih lanjut seperti mengajukan gugatan di pengadilan. Dalam praktiknya, surat peringatan tidak hanya berfungsi sebagai pengingat tetapi juga sebagai bentuk komunikasi yang sah dan resmi antara kedua pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Surat peringatan tersebut memiliki beberapa jenis yang peruntukannya disesuaikan dengan tingkat pelanggaran yang terjadi. Surat Peringatan I (satu) adalah surat pertama yang dikeluarkan untuk memberikan peringatan awal kepada pihak yang melanggar agar segera memenuhi kewajibannya. Jika tidak ada respons atau itikad baik dari pihak yang melanggar, maka Surat Peringatan II (dua) dikeluarkan, yang lebih tegas dan biasanya mencakup ancaman untuk mengambil tindakan hukum jika kewajiban tidak dipenuhi. Sebagai langkah terakhir, Surat Peringatan III (tiga) akan dikeluarkan sebagai peringatan terakhir sebelum pihak yang mengeluarkan surat mengambil tindakan hukum lebih lanjut, seperti mengajukan gugatan di pengadilan. Surat peringatan berfungsi untuk menghindari proses hukum formal dengan memberikan kesempatan kepada pihak yang melanggar untuk terlebih dahulu memperbaiki pelanggaran tersebut, serta sebagai bukti bahwa pihak yang mengeluarkan surat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah secara damai. Selain itu, surat peringatan juga menunjukkan itikad baik dari pihak yang mengeluarkan surat untuk menyelesaikan sengketa tanpa melibatkan pihak ketiga, yaitu pengadilan.¹⁰ Oleh karena itu, surat peringatan berfungsi sebagai alat yang efektif untuk menjaga hubungan hukum yang baik antara pihak-pihak yang terlibat dan untuk menghindari eskalasi menjadi masalah hukum yang lebih serius.

2. Akta Pengakuan Hutang dalam Hukum Perdata

Dalam hal setelah surat peringatan dikeluarkan, debitur masih gagal memenuhi kewajibannya, tindakan hukum yang lebih formal dapat diambil, salah satunya adalah pembuatan akta pengakuan hutang. Akta pengakuan hutang merupakan instrumen hukum yang penting dalam hubungan hutang-piutang. Secara konkret, akta pengakuan hutang adalah dokumen tertulis yang dibuat oleh debitur untuk secara resmi menyatakan bahwa mereka memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah hutang tertentu kepada kreditor, yang mencantumkan jumlah

⁹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) Rev. 3* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 9.

¹⁰ Osgar S. Matompo, *Pengantar Hukum Perdata* (Jakarta: Setara Press, 2017), 26.

hutang, bunga (jika ada), dan syarat-syarat pembayaran.¹¹ Dokumen ini dibuat oleh debitur untuk secara resmi dan tertulis menyatakan bahwa mereka memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah hutang tertentu kepada kreditor dalam jangka waktu yang telah disepakati. Akta ini juga memiliki kekuatan hukum dan dapat menjadi bukti yang sah dalam proses hukum jika timbul sengketa terkait hutang tersebut. Dalam konteks pelaksanaan jaminan, akta pengakuan hutang memiliki beberapa fungsi penting.

Pertama, akta pengakuan hutang berfungsi sebagai bukti yang sah bahwa debitur memang memiliki kewajiban hutang, yang mempermudah pelaksanaan hak jaminan, di mana harta yang dijamin (seperti tanah atau bangunan) dapat dijual untuk melunasi hutang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Kedua, akta pengakuan hutang menyederhanakan proses pelaksanaan karena kreditor tidak perlu melalui prosedur yang rumit untuk membuktikan adanya hutang. Ketiga, akta ini mempercepat penyelesaian hukum terkait masalah hutang, karena debitur secara eksplisit telah mengakui kewajiban hutangnya. Terakhir, akta pengakuan hutang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor, karena, jika terjadi wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan hak jaminan tanpa kesulitan yang berarti.¹²

3. Penggunaan Surat Peringatan dan Akta Pengakuan Hutang dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam konteks pelaksanaan lelang hak jaminan, surat peringatan merupakan salah satu langkah yang diambil untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya sebelum tindakan eksekusi dilakukan. Ketentuan hukum yang mendasari penggunaan surat peringatan dalam proses lelang eksekusi diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan, salah satunya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur perjanjian hutang. Selain itu, UU No. 4/1996 menjadi dasar hukum yang lebih spesifik terutama terkait dengan prosedur pelaksanaan hak tanggungan, termasuk proses lelang eksekusi.¹³ Menurut Pasal 20 ayat (3) dan ayat (5) UU No. 4/1996, pelaksanaan hak tanggungan dapat dilakukan setelah pemberitahuan atau surat peringatan kepada debitur, yang memuat informasi mengenai rencana eksekusi. Surat peringatan berfungsi sebagai pemberitahuan resmi dari kreditor atau pejabat yang berwenang, memberikan waktu tertentu bagi debitur untuk melunasi hutangnya sebelum eksekusi lelang dilakukan. Jika debitur masih gagal memenuhi kewajibannya dalam waktu yang diberikan, kreditor berhak mengajukan

¹¹ Anggie Saphira Kuswono, "Kedudukan Surat Pengakuan Hutang yang Dibuat di Bawah Tangan dalam Pembuktian Kasus Wanprestasi," *Jurnal Badamai Law* 8, No.2 (2023): 453, <https://dx.doi.org/10.32801/damai.v8i2.16372>.

¹² Gatot Supramono, *Perjanjian hutang Pibutang* (Jakarta: Prenada Media, 2014), 43.

¹³ Dinar Riftiasari dan Sugiarti, "Analysis Of Warning Letter And Distress Warrant Against The Disbursement Of Tax Arrears At The North Jakarta Middle Tax Office," *Jurnal Accounting for Sustainable Society (JASS)* 1, No.2 (2019): 160-161, <https://doi.org/10.35310/jass.v1i02.234>.

permohonan lelang melalui pengadilan untuk melaksanakan objek jaminan.¹⁴ Surat peringatan merupakan alat yang sah dan penting untuk memastikan bahwa debitur diberikan kesempatan yang cukup untuk menghindari eksekusi dan memenuhi kewajibannya sebelum proses lelang dimulai.

Sementara itu, ketentuan hukum yang mengatur penggunaan akta pengakuan hutang dalam prosedur lelang eksekusi hak tanggungan dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan UU No.4/1996. Berdasarkan Pasal 1854 Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa akta pengakuan hutang adalah pernyataan tertulis yang mengakui adanya hutang yang harus dibayar oleh debitur. Akta ini berfungsi sebagai bukti yang sah dalam proses hukum termasuk dalam lelang eksekusi hak tanggungan, di mana akta tersebut dapat digunakan untuk memperkuat posisi kreditor dalam menuntut pembayaran hutang.¹⁵ Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU No. 4/1996, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian hutang yang tercatat dalam akta pengakuan hutang, kreditor berhak untuk melaksanakan lelang terhadap objek jaminan. Dalam hal ini, akta pengakuan hutang berfungsi sebagai alat yang memperkuat posisi kreditor dalam mengajukan permohonan lelang ke pengadilan. Selain itu, akta ini memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak terkait kewajiban debitur yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan, menjadikan akta pengakuan hutang sangat penting dalam memfasilitasi prosedur hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan.

Penggunaan akta pengakuan hutang dalam pelaksanaan lelang memiliki beberapa keuntungan dan kerugian yang perlu dipertimbangkan. Keuntungan utama dari penggunaan akta pengakuan hutang adalah memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, yaitu kreditor dan debitur. Akta ini berfungsi sebagai bukti yang sah atas adanya hutang yang harus dibayar, sehingga memudahkan kreditor untuk mengajukan permohonan lelang atas objek jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Selain itu, akta pengakuan hutang dapat mempercepat proses hukum, karena dengan pengakuan tertulis, pengadilan dapat lebih mudah memverifikasi hutang tanpa melalui proses pembuktian yang panjang. Di sisi lain, kerugian dari penggunaan akta pengakuan hutang adalah potensi penyalahgunaan, terutama jika debitur menandatangani akta tersebut tanpa sepenuhnya memahami akibatnya. Hal ini bisa berisiko jika debitur merasa tertekan atau tidak diberikan penjelasan yang memadai mengenai hak-haknya. Selain itu, akta pengakuan hutang hanya sah jika debitur benar-benar mengakui hutangnya secara sukarela, yang kadang tidak terjadi dalam praktik, terutama jika debitur membantah atau mengklaim bahwa pengakuan tersebut dibuat di bawah tekanan. Oleh karena itu, meskipun akta pengakuan hutang memfasilitasi

¹⁴ Isabella Dwinantya Chandra dan Arsin Lukman, "Kekuatan Mengikat Perjanjian hutang Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT.G/2020/PN.KPG)," Jurnal Acta Diurna 6, No.11 (2022): 68.

¹⁵ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum Perikatan: Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991), 67.

pelaksanaan lelang, masih ada potensi masalah yang dapat timbul jika tidak disertai dengan prosedur yang hati-hati dan transparan.

Perbandingan antara surat peringatan dan akta pengakuan hutang dalam hal kekuatan hukum dan posisinya sebagai bukti dalam pelaksanaan hak tanggungan dapat dilihat dari beberapa aspek. Surat peringatan adalah alat hukum yang digunakan untuk memberitahukan debitur agar memenuhi kewajibannya, namun surat ini tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung. Surat peringatan hanya berfungsi sebagai pemberitahuan awal, memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan hutang sebelum tindakan lebih lanjut diambil. Namun, surat peringatan tidak dapat dianggap sebagai bukti yang cukup kuat untuk pelaksanaan hak tanggungan karena sifatnya yang masih administratif dan tidak secara eksplisit mengakui hutang. Di sisi lain, akta pengakuan hutang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat karena merupakan dokumen resmi yang menegaskan pengakuan debitur terhadap hutang tersebut. Dalam pelaksanaan hak tanggungan, akta ini memiliki posisi sebagai bukti yang sah dan dapat digunakan oleh kreditor untuk mengajukan permohonan lelang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Akta pengakuan hutang memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi karena secara formal mengakui adanya hutang yang harus dibayar, sehingga mempercepat dan menyederhanakan proses eksekusi. Oleh karena itu, akta pengakuan hutang memiliki kekuatan hukum yang lebih jelas dan posisi yang lebih kuat sebagai bukti dibandingkan dengan surat peringatan dalam konteks pelaksanaan hak tanggungan.

Dalam banyak kasus dalam konteks pelaksanaan hak tanggungan, sering kali terdapat praktik hukum yang tidak sah di mana petugas lelang menerima surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang yang tidak ada. Sekarang, pertanyaannya adalah, apa kriteria suatu dokumen untuk menggantikan akta pengakuan hutang. Agar surat peringatan dapat dianggap sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam proses hukum, ada beberapa prinsip hukum yang harus dipenuhi. Pertama, surat peringatan harus memenuhi persyaratan untuk keabsahan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya perjanjian yang jelas antara kreditor dan debitur mengenai hutang yang harus dibayar. Meskipun surat peringatan tidak secara eksplisit menyatakan pengakuan hutang, surat tersebut harus memuat informasi yang cukup mengenai jumlah hutang, jangka waktu pembayaran, dan akibat hukum jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Kedua, surat peringatan harus disampaikan secara resmi dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, seperti melalui metode pengiriman yang dapat dilacak, seperti surat tercatat atau metode lain yang dapat dibuktikan, agar dapat diakui secara hukum di pengadilan. Ketiga, prinsip itikad baik juga harus dipenuhi, yang berarti debitur harus diberi kesempatan yang wajar untuk memenuhi kewajibannya setelah surat peringatan dikeluarkan, tanpa adanya paksaan atau tekanan yang melanggar ketentuan hukum. Keempat, meskipun surat peringatan dapat mendorong debitur untuk segera menyelesaikan hutang, surat ini tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan akta pengakuan hutang. Oleh karena itu, agar surat peringatan dapat

diakui sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam pelaksanaan hak tanggungan, dibutuhkan bukti tambahan untuk menunjukkan bahwa debitur benar-benar mengakui adanya hutang, baik melalui komunikasi tertulis lainnya atau pernyataan dari debitur yang secara jelas mengakui kewajibannya.¹⁶ Jika prinsip-prinsip ini dipenuhi, surat peringatan dapat dianggap sebagai langkah awal yang sah dalam proses eksekusi, meskipun masih memiliki keterbatasan dibandingkan dengan akta pengakuan hutang yang memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat.

Penelitian sebelumnya mungkin lebih fokus pada prosedur umum pelaksanaan lelang hak tanggungan dan melihat surat peringatan hanya sebagai langkah administratif dalam proses tersebut. Sebaliknya, penelitian yang secara khusus membahas keabsahan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang lebih menekankan pada kekuatan hukum dari surat peringatan itu sendiri, serta persyaratan yang harus dipenuhi agar surat peringatan dapat diperlakukan sebagai bukti yang sah dalam proses eksekusi. Perbedaan lainnya adalah pendekatan yang lebih kritis terhadap potensi penyalahgunaan atau risiko hukum jika surat peringatan digunakan tanpa memenuhi persyaratan hukum yang jelas. Penelitian terbaru mungkin akan menggali lebih dalam mengenai kasus penyelundupan hukum atau potensi penyalahgunaan, di mana surat peringatan yang tidak sah atau tidak memenuhi ketentuan diperlakukan setara dengan akta pengakuan hutang. Selain itu, penelitian terbaru juga mungkin akan mempertimbangkan perkembangan dalam sistem hukum dan praktik lelang, serta perubahan peraturan terkait surat peringatan, yang mungkin tidak dibahas dalam studi-studi sebelumnya. Penelitian baru juga dapat memasukkan perspektif komparatif antara surat peringatan dan akta pengakuan hutang dalam hal kekuatan pembuktian, serta bagaimana surat peringatan dapat mempercepat atau menunda proses lelang eksekusi. Analisis komparatif ini bisa mengeksplorasi lebih detail pengaruh surat peringatan dalam memfasilitasi atau menghambat proses eksekusi, serta implikasi hukum jika surat peringatan tidak memenuhi persyaratan yang sah. Dengan demikian, perbedaan utama terletak pada pembahasan yang lebih rinci, analitis, dan aplikatif mengenai keabsahan surat peringatan dalam konteks hukum dan pelaksanaan lelang hak tanggungan.

Surat peringatan yang sah dan dapat diterima dalam konteks pelaksanaan lelang hak tanggungan harus memenuhi beberapa persyaratan dan prosedur yang diatur oleh hukum yang berlaku. Pertama, surat peringatan harus ditulis dengan jelas, menyebutkan identitas kreditor dan debitur, serta rincian hutang, seperti jumlah hutang, bunga (jika ada), dan batas waktu pembayaran. Surat peringatan juga harus mencantumkan akibat hukum yang akan timbul jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, termasuk kemungkinan eksekusi melalui lelang hak tanggungan. Kedua, surat peringatan harus disampaikan dengan cara yang sah dan dapat diverifikasi, seperti melalui surat tercatat atau layanan pengiriman lain yang

¹⁶ Firdian Aditya Putra dan Ade Imam Muslim, "Pengaruh Tindakan Penagihan Pajak Dengan Surat Teguran Dan Surat Paksa Terhadap Pencarian Tunggakan Pajak," *Jurnal Review of Applied Accounting Research* 2, no.2 (2022): 195-196, 10.30595/raar.v2i2.14302.

dapat melacak dan membuktikan bahwa surat tersebut telah diterima oleh debitur. Ketiga, surat peringatan harus mencantumkan batas waktu yang wajar bagi debitur untuk melunasi hutang, biasanya antara 7 (tujuh) hingga 14 (empat belas) hari kerja, memberikan debitur waktu yang cukup untuk memenuhi kewajibannya sebelum tindakan eksekusi diambil. Keempat, surat peringatan harus dibuat dengan itikad baik, tanpa adanya tekanan atau paksaan yang tidak semestinya terhadap debitur, dan kreditor harus memberikan kesempatan yang adil bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya. Terakhir, penting bahwa surat peringatan dibuat dalam bentuk yang sah secara hukum, dengan tanda tangan kreditor atau pejabat yang berwenang, untuk memastikan keabsahannya dan keaslian sebagai bukti yang sah jika diperlukan dalam proses hukum, termasuk dalam pelaksanaan hak tanggungan melalui lelang.¹⁷

Jika keabsahan surat peringatan dipertanyakan di pengadilan, prosedur hukum yang dapat diikuti dimulai dengan pengajuan gugatan oleh debitur yang merasa dirugikan atau oleh pihak lain yang berkepentingan. Gugatan ini biasanya berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan yang menggunakan surat peringatan sebagai dasar. Di pengadilan, pihak yang mengajukan gugatan akan meminta pengadilan untuk menilai keabsahan surat peringatan, apakah surat tersebut dapat dianggap sebagai bukti yang sah untuk melanjutkan eksekusi atau tidak. Pengadilan akan memeriksa bentuk dan substansi surat peringatan, membandingkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan menilai apakah surat tersebut memenuhi persyaratan formal dan substantif untuk menggantikan akta pengakuan hutang yang sah. Jika pengadilan menemukan bahwa surat peringatan tidak memenuhi persyaratan hukum atau tidak memiliki nilai pembuktian yang cukup, surat tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk eksekusi. Sebaliknya, jika pengadilan menganggap surat peringatan sah, surat tersebut dapat diterima, dan eksekusi dapat dilanjutkan. Jika salah satu pihak tidak puas dengan keputusan pengadilan, mereka dapat mengajukan banding atau kasasi untuk meninjau keputusan tersebut. Proses ini memastikan bahwa eksekusi yang dilakukan adalah sah dan sesuai dengan prinsip keadilan serta ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam praktik hukum Indonesia, surat peringatan pada umumnya tidak dapat menggantikan akta pengakuan hutang dalam pelaksanaan hak jaminan, seperti dalam lelang umum. Akta pengakuan hutang adalah dokumen hukum yang memberikan dasar hukum yang kuat untuk melaksanakan jaminan tanpa melalui proses pengadilan yang panjang. Namun, meskipun surat peringatan tidak dapat sepenuhnya menggantikan akta pengakuan hutang, ada kasus-kasus di mana surat peringatan digunakan sebagai langkah awal sebelum pelaksanaan hak jaminan, seperti lelang umum.

Contoh kasus nyata pada tahun 2016, terjadi eksekusi hak jaminan melalui lelang di Indonesia yang melibatkan Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan seorang debitur yang gagal membayar pinjaman. Debitur tersebut berhutang sebesar

¹⁷ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan* (Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019), 116.

Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan jaminan sertifikat hak milik (SHM) sebuah rumah. Perjanjian pinjaman tersebut mencakup klausul yang memungkinkan Bank Rakyat Indonesia (BRI) untuk mengeksekusi jaminan (rumah) jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Setelah beberapa bulan pembayaran tertunda, Bank Rakyat Indonesia (BRI) mengirimkan surat peringatan pertama kepada debitur sebagai peringatan awal. Surat tersebut meminta debitur untuk segera membayar hutang yang telah jatuh tempo. Surat peringatan pertama mengingatkan debitur tentang kewajibannya untuk membayar dalam jangka waktu yang disepakati. Namun, debitur tidak merespon atau membayar hutang sebagaimana diminta dalam surat tersebut. Mengingat tidak ada respon dari debitur terhadap surat peringatan pertama, Bank Rakyat Indonesia (BRI) kemudian mengirimkan surat peringatan kedua. Surat ini lebih tegas dan mencakup ancaman bahwa jika hutang tidak diselesaikan dalam waktu 7 (tujuh) hari, Bank Rakyat Indonesia (BRI) akan memulai eksekusi hak jaminan dengan menjual rumah yang digadaikan melalui lelang. Setelah surat peringatan kedua tidak memberikan respon yang diinginkan, Bank Rakyat Indonesia (BRI) mengirimkan surat peringatan ketiga, yang merupakan peringatan terakhir sebelum mengambil tindakan hukum lebih lanjut.

Surat tersebut memberitahukan debitur bahwa jika pembayaran tidak dilakukan dalam waktu 7(tujuh) hari, Bank Rakyat Indonesia (BRI) akan melanjutkan dengan lelang umum atas rumah yang digadaikan. Mengingat debitur tidak memenuhi kewajibannya, Bank Rakyat Indonesia (BRI) mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk memperoleh izin melakukan eksekusi hak jaminan atas rumah yang digadaikan. Pengadilan memberikan izin untuk dilakukan lelang umum, yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Meskipun Bank Rakyat Indonesia (BRI) telah mengirimkan beberapa surat peringatan sebagai upaya untuk menyelesaikan masalah secara damai, surat peringatan tersebut tidak dapat menggantikan akta pengakuan hutang dalam eksekusi hak jaminan. Dalam kasus ini, akta pengakuan hutang atau keputusan pengadilan yang mengikat diperlukan untuk memberikan izin eksekusi atau lelang. Surat peringatan berfungsi sebagai cara untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya sebelum tindakan hukum lebih lanjut diambil. Namun, meskipun surat peringatan menjadi langkah awal yang sah, eksekusi hak jaminan tetap memerlukan dasar hukum yang lebih kuat, yang dalam kasus ini adalah keputusan pengadilan.¹⁸

Meskipun surat peringatan berfungsi sebagai langkah awal yang sah dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, surat peringatan tersebut tidak dapat menggantikan akta pengakuan hutang dalam eksekusi hak jaminan. Dalam kasus lelang umum untuk eksekusi jaminan, diperlukan dasar hukum yang lebih kuat, seperti akta pengakuan hutang yang jelas atau keputusan pengadilan yang mengikat. Oleh karena itu, surat peringatan lebih

¹⁸ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Kerja Sama Bermanfaat Bagi BRI dan DJKN di Kalimantan Barat", *Kementerian Keuangan*, 22 Juni 2016, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/10685/Kerja-Sama-Bermanfaat-Bagi-BRI-dan-DJKN-di-Kalimantan-Barat.html>.

berfungsi sebagai upaya persuasif untuk menyelesaikan masalah hutang sebelum melanjutkan ke tindakan hukum yang lebih formal.

D. Implikasi Hukum Penggunaan Surat Peringatan Sebagai Pengganti Akta Pengakuan hutang

Dalam konteks lelang eksekusi hak jaminan, surat peringatan seringkali dipaksa untuk bertindak sebagai pengganti akta pengakuan hutang yang tidak ada dan dalam beberapa kasus, ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pejabat lelang tertentu. Jika surat peringatan digunakan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam hubungan hutang, baik debitur maupun kreditur dapat menghadapi konsekuensi hukum yang signifikan. Bagi debitur, penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, karena surat peringatan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan akta pengakuan hutang. Artinya, meskipun debitur menerima surat peringatan, tidak ada jaminan bahwa hutang akan diselesaikan melalui eksekusi hak jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Selain itu, debitur juga dapat menghadapi risiko meningkatnya sengketa hukum karena surat peringatan hanya memberikan kesempatan untuk memenuhi kewajiban dan tidak menawarkan kepastian hukum yang lebih kuat terkait hak dan kewajiban kedua belah pihak.¹⁹ Di sisi lain, bagi kreditur, penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dapat menunda pemenuhan hak mereka, terutama dalam eksekusi hak jaminan. Tanpa akta pengakuan hutang yang sah, kreditur tidak dapat dengan mudah mengeksekusi jaminan atau melaksanakan lelang jaminan tersebut. Meskipun surat peringatan berfungsi untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, kreditur berisiko menghadapi proses yang lebih lama dan kurang efisien dalam menagih hutang. Oleh karena itu, meskipun surat peringatan penting dalam memberikan kesempatan untuk penyelesaian sengketa secara damai, surat tersebut tidak dapat menggantikan kekuatan hukum dari akta pengakuan hutang, yang memberikan dasar yang lebih kuat dalam eksekusi dan penyelesaian hubungan hutang.²⁰

Penggunaan surat peringatan dalam hukum perdata tanpa memenuhi persyaratan tertentu dapat menimbulkan berbagai masalah hukum yang signifikan. Salah satu masalah utama adalah ketidakpastian hukum yang dapat timbul bagi debitur maupun kreditur. Jika surat peringatan tidak memenuhi ketentuan formal yang berlaku, seperti tidak menyebutkan dengan jelas kewajiban yang belum dipenuhi, tenggat waktu pembayaran, atau konsekuensi dari tindakan hukum, surat peringatan tersebut dapat dianggap tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup. Hal ini bisa menyebabkan penerima surat merasa bingung atau mengabaikan isi surat tersebut, yang pada gilirannya dapat

¹⁹ Elvia Puspita Siregar, Elwi Danil dan Azmi Fendri, "Kedudukan Hukum Akta Pengakuan Hutang yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Perkara Mahkamah Agung Nomor: 2956/K/Pdt/2013)," Jurnal UNES Law Review 6, no. 2 (2023): 6947, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.

²⁰ Burhan Sidariba, *Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan* (Depok: Papas Sinar Sinanti, 2023), 247.

memperpanjang keterlambatan dalam memenuhi kewajiban atau meningkatkan ketegangan dalam hubungan hukum antara para pihak.²¹ Selain itu, jika surat peringatan tidak disertai dengan bukti pengiriman yang sah, kredibilitasnya dapat dipertanyakan dalam proses litigasi. Dalam kasus yang lebih serius, penggunaan surat peringatan yang tidak memenuhi persyaratan dapat menciptakan celah hukum bagi debitur untuk mengajukan gugatan balik atau membatalkan eksekusi hak jaminan jika masalah tersebut berlanjut ke proses hukum lebih lanjut. Bagi kreditur, hal ini dapat menunda proses penyelesaian sengketa dan mengurangi efisiensi penagihan hutang, bahkan berpotensi menyebabkan kegagalan dalam mengeksekusi jaminan atau melaksanakan lelang jaminan tersebut.²² Oleh karena itu, sangat penting agar surat peringatan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku agar dapat berfungsi secara efektif dan menghindari potensi masalah hukum di masa depan.

Masalah yang timbul akibat kurangnya regulasi yang jelas mengenai keabsahan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum dalam proses eksekusi. Ambiguitas ini berkaitan dengan prinsip hukum dasar yang mengharuskan adanya kejelasan dan kepastian mengenai prosedur yang sah dalam menegakkan kewajiban debitur ketika mereka gagal memenuhinya. Salah satu masalah utama adalah celah hukum dalam peraturan lelang terkait penggunaan surat peringatan sebagai bukti yang sah dan diterima dalam proses eksekusi hak tanggungan. UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur proses lelang eksekusi hak tanggungan, tidak secara eksplisit menyebutkan keabsahan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang.²³ Akta pengakuan hutang memiliki kedudukan yang jelas sebagai alat bukti yang sah dalam proses hukum, tetapi tidak jelas apakah surat peringatan dapat memiliki status yang sama.

Tanpa regulasi yang jelas, ada risiko bahwa surat peringatan yang digunakan dalam lelang eksekusi hak tanggungan dapat dianggap tidak sah jika tidak memenuhi persyaratan hukum. Surat peringatan biasanya berfungsi untuk memberitahukan debitur tentang keterlambatan pembayaran atau pelanggaran kontrak, tetapi tidak secara formal mengakui hutang. Dalam konteks ini, kreditur atau pihak yang melaksanakan lelang dapat menghadapi kesulitan hukum, terutama jika debitur menantang eksekusi berdasarkan surat peringatan yang dianggap tidak sah. Tanpa pedoman hukum yang jelas, potensi penyalahgunaan surat peringatan dalam proses lelang meningkat. Praktik-praktik hukum yang

²¹ Kurnaliah Kurnaliah dan Aminah Aminah, "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Akta Pengakuan Hutang (Studi Putusan MA No. 04/PDT.G/2017/PN.Btg)," *Jurnal Notarius* 17, No. 3 (2024): 2285, <https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.52313>.

²² Elza Sylvania Pittaloka dan Pranoto, "Permasalahan dalam Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang," *Jurnal Privat Law* 4, No. 1 (2016): 81-82, <https://media.neliti.com/media/publications/164509-ID-permasalahan-dalam-pelaksanaan-eksekusi.pdf>.

²³ Diah Arini dan Teddy Anggoro, "Keabsahan Hukum Grosse Akta Pengakuan Hutang pada Akad Pembiayaan Perbankan Syariah," *Jurnal USM Law Review* 4, No. 2 (2021): 486-487, <https://doi.org/10.26623/julr.v4i2.4056>.

tidak sah dapat terjadi ketika pihak yang mengeksekusi menggunakan surat peringatan yang tidak memenuhi standar yang ditetapkan untuk menggantikan akta pengakuan hutang, yang sebenarnya diperlukan. Hal ini dapat mengarah pada proses eksekusi yang cacat secara hukum, yang mengakibatkan pembatalan atau penundaan lelang dan merugikan debitur, yang mungkin tidak dapat membela hak-haknya.

Ketiadaan kejelasan dalam peraturan lelang yang tidak secara eksplisit mengatur penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang juga menciptakan ketidakpastian bagi kedua belah pihak, debitur, dan kreditur. Debitur mungkin merasa dirugikan karena eksekusi yang didasarkan pada surat peringatan tidak memenuhi kriteria hukum yang berlaku. Sementara itu, kreditur dapat menghadapi kesulitan jika surat peringatan yang mereka ajukan tidak diakui oleh pengadilan atau pejabat lelang, yang dapat menunda atau mencegah proses lelang. Ketiadaan regulasi mengenai hal ini juga dapat menyebabkan sengketa antara kreditur dan debitur terkait apakah surat peringatan dapat digunakan dalam lelang eksekusi. Dalam beberapa kasus, debitur mungkin menolak untuk memenuhi hutang karena mereka merasa surat peringatan yang diajukan tidak sah, sementara kreditur berargumen bahwa surat tersebut sah dan dapat digunakan untuk meminta eksekusi. Hal ini dapat memperpanjang proses penyelesaian sengketa dan menambah biaya yang lebih tinggi bagi kedua belah pihak.²⁴

Untuk menyelesaikan masalah ini, klarifikasi atau amandemen terhadap peraturan lelang dan undang-undang terkait sangat diperlukan untuk menetapkan regulasi mengenai penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang. Aturan yang lebih jelas mengenai persyaratan surat peringatan, seperti apakah surat tersebut memenuhi kriteria untuk menjadi bukti yang sah dalam eksekusi, akan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini juga akan membantu mencegah penyalahgunaan dan meningkatkan efisiensi dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan. Ketiadaan kejelasan mengenai keabsahan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam lelang eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan berbagai masalah hukum bagi baik kreditur maupun debitur. Oleh karena itu, peraturan yang lebih tepat dan rinci mengenai hal ini diperlukan untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan.

Penyelundupan hukum oleh pejabat lelang terkait keabsahan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam lelang eksekusi hak tanggungan juga merupakan masalah serius yang dapat merusak keadilan dan integritas proses hukum. Hal ini terjadi ketika pejabat lelang menerima surat peringatan yang tidak memenuhi persyaratan hukum yang seharusnya dipenuhi oleh akta pengakuan hutang untuk digunakan sebagai dasar eksekusi lelang. Sebagai contoh, surat peringatan hanya berfungsi untuk memberitahukan atau mengingatkan debitur tentang pelanggaran kewajiban untuk membayar hutang,

²⁴ Yudi Cahya Kumala, *Buku Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang Pelaksanaannya di Indonesia)* (Jakarta: Universitas Jayabaya, 2020), 83-85.

tetapi tidak mengandung pengakuan hutang formal dari debitur. Masalah utama yang timbul dalam konteks ini adalah bahwa surat peringatan tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta pengakuan hutang. Akta pengakuan hutang memiliki kedudukan yang lebih kuat dalam hukum perdata karena diakui sebagai dokumen sah yang mengakui adanya hutang yang harus dibayar oleh debitur. Dalam eksekusi hak tanggungan, akta pengakuan hutang dapat menjadi dasar permohonan eksekusi ke pengadilan, karena akta tersebut menjadi bukti yang sah.²⁵

Namun, dalam beberapa kasus, pejabat lelang dapat terlibat dalam praktik penyelundupan hukum dengan menerima surat peringatan yang tidak memenuhi kriteria formal sebagai pengganti akta pengakuan hutang. Hal ini dapat terjadi jika pejabat lelang mengabaikan prosedur yang seharusnya diikuti dalam proses eksekusi atau jika kreditur secara sengaja mengajukan surat peringatan tanpa akta pengakuan hutang yang sah, dengan tujuan untuk mempercepat proses eksekusi tanpa mematuhi ketentuan yang berlaku.²⁶ Masalah penyelundupan hukum ini berpotensi menyebabkan kerugian yang signifikan bagi debitur, yang mungkin tidak diberikan kesempatan yang adil untuk membela diri atau menyelesaikan hutangnya sesuai dengan hukum yang berlaku. Kreditur yang seharusnya mengikuti prosedur yang benar juga dapat dirugikan karena proses eksekusi yang dilakukan tidak sah secara hukum atau dapat dibatalkan jika terbukti bahwa surat peringatan yang diajukan tidak sah sebagai pengganti akta pengakuan hutang.

Selain itu, tindakan penyelundupan hukum oleh pejabat lelang dapat merusak integritas lembaga lelang dan sistem hukum secara keseluruhan. Kepercayaan publik terhadap proses hukum dan lelang dapat rusak jika praktik-praktik semacam ini dibiarkan berlanjut. Oleh karena itu, sangat penting bagi pejabat lelang untuk secara teliti dan hati-hati menilai keabsahan dokumen yang diajukan untuk eksekusi, memastikan bahwa surat peringatan yang digunakan benar-benar memenuhi persyaratan hukum. Untuk mengatasi masalah ini, pengawasan yang lebih kuat terhadap pejabat lelang diperlukan, serta penerapan aturan yang lebih jelas dan ketat mengenai dokumen yang dapat digunakan dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan yang lebih rinci mengenai persyaratan surat peringatan dan akta pengakuan hutang harus dijelaskan untuk mencegah praktik penyelundupan hukum yang dapat merugikan salah satu pihak, terutama debitur.

Jika kita bandingkan penggunaan surat peringatan dalam eksekusi hak tanggungan di Indonesia dengan sistem hukum negara lain, kita dapat melihat perbedaan dalam penerapan dan prosedurnya. Di Indonesia, surat peringatan biasanya digunakan sebagai langkah awal dalam menyelesaikan masalah hutang sebelum eksekusi dilakukan. Surat peringatan berfungsi untuk memberitahukan debitur tentang kewajiban yang belum dibayar dan menjadi upaya terakhir untuk menyelesaikan hutang tanpa melibatkan eksekusi lelang. Namun, surat peringatan

²⁵ Sri Redjeki Slamet dan Fitria Olivia, "Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang dengan Titel Eksekutorial," *Jurnal Lex Jurnalica* 18, No. 2 (2021): 146, <https://doi.org/10.47007/lj.v18i2.4387>.

²⁶ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang Dan Cessie* (Yogyakarta: Semesta Media, 2023), 47.

sendiri tidak cukup kuat secara hukum untuk menggantikan akta pengakuan hutang, yang berfungsi sebagai bukti sah dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Berbeda dengan di Indonesia, beberapa negara lain, seperti Amerika Serikat dan Inggris, mengutamakan dokumen yang lebih kuat seperti perjanjian hutang yang terdaftar secara resmi dan lebih mengandalkan keputusan pengadilan atau perintah eksekusi sebagai langkah selanjutnya dalam eksekusi. Di Amerika Serikat, misalnya, lelang properti hipotek hanya dapat dilakukan setelah keputusan pengadilan yang sah atau setelah pemberitahuan resmi yang diatur dalam perjanjian hipotek, yang mencakup rincian kewajiban dan tenggat waktu pembayaran. Sementara itu, di negara-negara Eropa seperti Jerman dan Prancis, eksekusi hak tanggungan umumnya tidak hanya bergantung pada surat peringatan, tetapi harus melalui prosedur hukum yang lebih ketat yang melibatkan dokumen yang lebih kuat, seperti akta pengakuan hutang yang sah.²⁷ Perbedaan utamanya terletak pada penerimaan surat peringatan sebagai dokumen yang cukup sah untuk eksekusi, yang di Indonesia mungkin masih perlu dijelaskan dalam peraturan, sementara di negara lain, regulasi mengutamakan dokumen formal yang lebih kuat dan ketentuan eksekusi yang lebih jelas.²⁸

Dalam beberapa sistem hukum lainnya, terdapat ketentuan yang memungkinkan surat peringatan digunakan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam keadaan tertentu, meskipun hal ini jarang terjadi dan biasanya tunduk pada pembatasan yang ketat. Misalnya, dalam beberapa sistem hukum yang lebih fleksibel, surat peringatan dapat dianggap sebagai bagian dari bukti yang menunjukkan niat debitur untuk memenuhi kewajiban hutangnya, terutama jika disertai dengan komunikasi yang jelas antara kreditur dan debitur. Namun, meskipun surat peringatan dapat dipertimbangkan dalam beberapa sistem hukum, surat peringatan umumnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta pengakuan hutang, yang merupakan dokumen formal dan mengikat secara hukum. Implikasi hukum dari penerimaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, karena surat peringatan biasanya tidak mengandung pengakuan hutang yang jelas dan sah yang diharuskan oleh hukum. Hal ini dapat menyebabkan sengketa potensial antara kreditur dan debitur terkait keabsahan kewajiban hutang dan memperpanjang proses hukum yang dapat mempengaruhi eksekusi atau lelang jaminan. Akibatnya, meskipun beberapa sistem hukum mungkin mengizinkan surat peringatan digunakan dalam eksekusi, penggunaan surat peringatan tanpa akta pengakuan hutang yang sah berisiko mengurangi kepastian hukum dan efektivitas proses penyelesaian hutang.

²⁷ Christine Widyawati, Pranoto, dan Hartiwiningsih, "Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta," *Jurnal Repertorium* 3, no.2 (2016): 60-61.

²⁸ Fara Dewi, "Perbandingan Sistem Hukum Indonesia dengan Negara Lain: Apa Bedanya?", *TambahPinter.com*, 7 Februari 2024, https://tambahpinter.com/perbandingan-sistem-hukum-indonesia-dengan-negara-lain/?utm_source=chatgpt.com.

E. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang dalam lelang eksekusi hak tanggungan menimbulkan berbagai masalah hukum yang memerlukan perhatian serius. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan jelas mengatur kedudukan akta pengakuan hutang sebagai dasar hukum yang sah dan mengikat untuk pelaksanaan hak tanggungan. Akta pengakuan hutang memainkan peran penting dalam memastikan keabsahan dan kelancaran proses eksekusi, karena berfungsi sebagai bukti yang sah bahwa debitur memiliki kewajiban hutang yang belum diselesaikan. Namun, dalam praktiknya, penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang telah berkembang, meskipun surat peringatan pada dasarnya hanya berfungsi sebagai pemberitahuan atau peringatan terkait keterlambatan pembayaran atau wanprestasi, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta pengakuan hutang. Hal ini menimbulkan keraguan tentang keabsahan hukum dari surat peringatan itu sendiri dalam proses eksekusi hak tanggungan. Ketidakpastian mengenai apakah surat peringatan dapat dianggap sebagai dokumen yang sah dalam eksekusi hak tanggungan menciptakan ambiguitas hukum, baik bagi kreditur maupun debitur. Implikasi hukum dari penggunaan surat peringatan dalam eksekusi hak tanggungan dapat berpotensi merugikan kreditur, karena surat peringatan tidak menjamin bahwa proses eksekusi akan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Praktik ini juga berisiko menimbulkan sengketa hukum lebih lanjut yang dapat menghambat proses eksekusi lelang, yang melibatkan biaya dan waktu yang signifikan. Sebaliknya, debitur juga dapat dirugikan karena legalitas dan kepastian hukum atas hak dan kewajiban mereka dalam proses eksekusi tidak dapat dijamin.

Sebagai solusi, diperlukan klarifikasi dan peraturan yang lebih rinci mengenai penggunaan dokumen yang sah dalam eksekusi hak tanggungan. Penggunaan surat peringatan sebagai pengganti akta pengakuan hutang sebaiknya dihindari, dan sistem hukum Indonesia harus menegaskan kembali kedudukan dokumen yang sah dalam proses eksekusi hak tanggungan untuk menghindari ketidakpastian hukum yang dapat merugikan kedua belah pihak. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan agar dilakukan pembaruan terhadap peraturan yang mengatur eksekusi hak tanggungan, serta menjelaskan kedudukan hukum surat peringatan dalam konteks ini. Hal ini akan meningkatkan kepastian hukum dan melindungi hak-hak kreditur dan debitur dalam menjalankan prosedur eksekusi yang sah sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

Daftar Pustaka

- Adjie, Habib. *Relasi Hak Tanggungan, Lelang Dan Cessie*. Yogyakarta: Semesta Media, 2023.
- Arini, Diah dan Anggoro, Teddy. "Keabsahan Hukum Grosse Akta Pengakuan hutang Pada Akad Pembiayaan Perbankan Syariah." *Jurnal USM Law Review* 4, no.2 (2021): 486-487.
- Basuki, Rahmad dan Remaja, I Nyoman Gede. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja." *Jurnal Kertha Widya* 8, no.2 (2020): 41.
- Chandra, Isabella Dwinantya dan Lukman, Arsin. "Kekuatan Mengikat Perjanjian hutang Pihutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT.G/2020/PN.KPG)." *Jurnal Acta Diurnal* 6, no.1 (2022): 68.
- Dewi, Fara, "Perbandingan Sistem Hukum Indonesia Dengan Negara Lain: Apa Bedanya?", *TambahPinter.com*, 7 Februari 2024, https://tambahpinter.com/perbandingan-sistem-hukum-indonesia-dengan-negara-lain/?utm_source=chatgpt.com (diakses 7 Maret 2025).
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Kerja Sama Bermanfaat Bagi BRI dan DJKN di Kalimantan Barat", Kementerian Keuangan (22 Juni 2016), online: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/10685/Kerja-Sama-Bermanfaat-Bagi-BRI-dan-DJKN-di-Kalimantan-Barat.html> (diakses 7 Maret 2025).
- Jufri, Supriadi, Borahima, Anwar dan Said, Nurfaidah, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang" *Jurnal Dunia Hukum* 4, no.2 (2020): 98-99.
- Kumala, Yudi Cahya. *Buku Lelang Indonesia. Serba Serbi Lelang Pelaksanaannya Di Indonesia*. Jakarta: Universitas Jayabaya, 2020.
- Kurnaliah, Kurnaliah dan Aminah, Aminah. "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Akta Pengakuan hutang (Studi Putusan MA No. 04/PDT.G/2017/PN.Btg)." *Jurnal Notarius* 17, no.3 (2024): 2285.
- Kuswono, Anggie Saphira. "Kedudukan Surat Pengakuan hutang Yang Di Buat DI Bawah Tangan Dalam Pembuktian Kasus Wanprestasi." *Jurnal Badamai Law* 8, no.2 (2023): 453.
- Lavinia, Amelia Citra dan Nurudin, Agus. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta." *Jurnal Notarius* 12, no.1 (2019): 527.
- Mahendra, Rifki Khrisna dan Turisno, Bambang Eko. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik." *Jurnal Notarius* 17, no.2 (2024): 1183.
- Matompo, Oskar S. *Pengantar Hukum Perdata*. Jakarta: Setara Press, 2017.
- Miftahuddin, Achmad Nur, dan Karim, Kairuddin. "Kajian Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian hutang Pihutang." *Jurnal Litigasi Amsir Special Issue* (2023): 175.

- Nugrohandhini, Dwi dan Mulyati, Etty. "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no.1 (2019): 39.
- Pittaloka, Elza Sylvania dan Pranoto. "Permasalahan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan hutang." *Jurnal Privat Law* 4, no.1 (2016): 81-82.
- Putra, Firdian Aditya dan Muslim, Ade Imam. "Pengaruh Tindakan Penagihan Pajak Dengan Surat Teguran Dan Surat Paksa Terhadap Pencarian Tunggakan Pajak." *Jurnal Review Applied Accounting Research* 2, no.2 (2022): 195-196.
- Riftiasari, Dinar dan Sugiarti. "Analysis Of Warning Letter And Distress Warrant Against The Disbursement Of Tax Arrears At The North Jakarta Middle Tax Office." *Jurnal Accounting for Sustainable Society (JASS)* 1, No.2 (2019): 160-161.
- Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) Rev. 3*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Sidabariba, Burhan. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019.
- Sidariba, Burhan. *Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti, 2023.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2023.
- Siregar, Elvia Puspita, Danil, Elwi dan Fendri, Azmi. "Kedudukan Hukum Akta Pengakuan hutang Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Perkara Mahkamah Agung Nomor: 2956/K/Pdt/2013)." *Jurnal of UNES Law Review* 6, No.2 (2023): 6947.
- Slamet, Sri Redjeki dan Olivia, Fitria. "Eksekusi Grosse Akta Pengakuan hutang Dengan Titel Eksekutorial." *Jurnal Lex Jurnalica* 18, No.2 (2021): 146.
- Subekti dan Tjitrosudibio, R. *Hukum Perikatan: Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.
- Suharto, R. "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Law, Development and Justice Review* 2, No.2 (2019): 186.
- Supramono, Gatot. *Perjanjian hutang Pihutang*. Jakarta: Prenada Media, 2014.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Widyawati, Christine, Pranoto dan Hartiwiningsih. "Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang Di Surakarta." *Jurnal Repertorium* 3, No.2 (2016): 60-61.