



## Settlement of Bad Credit with Guarantee of Unregistered Land Rights (Case Study Number 52/Pdt.G/2021/PN Mjk)

### Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Atas Tanah yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Mjk)

Frida Maulida Rahardjo<sup>1)</sup>; Sri Astutik<sup>2)</sup>

<sup>1,2)</sup> Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Dr Soetomo Surabaya

Email: <sup>1)</sup> [fridamaulidar@gmail.com](mailto:fridamaulidar@gmail.com); <sup>2)</sup> [sri.astutik@unitomo.ac.id](mailto:sri.astutik@unitomo.ac.id)

#### ARTICLE HISTORY

Received [14 September 2023]

Revised [18 Oktober 2023]

Accepted [22 Oktober 2023]

#### KEYWORDS

Accounts payable, Bad Credit, Mortgage.

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Didaftarkan (studi putusan nomor 52/Pdt.G/2021/PN.Mjk), serta menjelaskan akibat hukum perjanjian kredit macet dengan jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan ( Studi Putusan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Mjk) dan cara penyelesaiannya. Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah normatif, menurut hasil penelitian hubungan peminjaman dan pelunasan utang, kemungkinan terjadinya kejadian tak terduga oleh pihak yang berutang tidak dapat diabaikan. Ketika seorang peminjam menghadapi kesulitan dalam melunasi kredit, langkah-langkah penanganan dilakukan oleh lembaga keuangan, seperti bank, dengan tujuan memberi peluang kepada peminjam untuk memenuhi kewajibannya. Tindakan ini bisa melibatkan restrukturisasi jadwal pembayaran, penyesuaian persyaratan, dan pengaturan ulang. Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan interaksi dengan manusia lain. Interaksi yang sering dilakukan dengan membuat perjanjian.. Jenis perjanjian yang dilakukan banyak antara lain : perjanjian jual – beli, perjanjian sewa – menyewa, perjanjian hutang piutang. Pada era sekarang perekonomian Indonesia semakin maju dan kebutuhan setiap individu semakin naik, oleh karena itu banyak individu apabila tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dengan menggunakan uangnya sendiri, maka akan melakukan hutang piutang. Baik kepada per-orangan, koperasi simpan pinjam, pinjaman kepada bank, dan lainnya.

#### ABSTRACT

*This study aims to find out how to settle bad loans with collateral for land rights that are not registered (study of decision number 52/Pdt.G/2021/PN.Mjk), as well as explain the legal consequences of bad credit agreements with guaranteed land rights that are not registered ( Study of Decision Number 52/Pdt.G/2021/PN Mjk) and how to solve it. The approach method used by the author in this study is normative, according to the results of research on the relationship between borrowing and repayment of debt, the possibility of unexpected events by the debtor cannot be ignored. When a borrower faces difficulties in paying off credit, financial institutions, such as banks, take steps to deal with it with the aim of giving the borrower an opportunity to fulfill his obligations. These actions may involve restructuring payment schedules, adjusting terms, and rearranging. Humans fulfill their life needs by interacting with other humans. Interactions that are often carried out are by making agreements. Many types of agreements are made, including: sale - purchase agreements, lease agreements, accounts payable agreements. In the current era, the Indonesian economy is progressing and the needs of each individual are increasing. Therefore, many individuals, if they cannot make ends meet using their own money, will carry out debts. Good for individuals, savings and loan cooperatives, loans to banks, and others.*

## PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukan hal yang asing lagi, bahkan istilah kredit tidak hanya dikenal di masyarakat perkotaan saja tetap masyarakat pedesaan juga sudah mengetahuinya. Perjanjian utang-piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini telah diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang secara tegas menyebutkan bahwa, “perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula” (Supramono 2013). Melakukan perjanjian hutang piutang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitur yang secara langsung harus memenuhi syarat – syarat perjanjiannya. Hutang piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, kemudian pihak debitur wajib untuk mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan dan secara umum untuk pengembalian uang itu diangsur tiap bulan.

Menurut ketentuan dalam KUHPerdata Pasal 1313, menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih

lainnya". Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan. Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Muhammad 2014).

Sejumlah uang yang dilepaskan/diberikan oleh kreditur perlu diamankan/dilindungi. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan, kreditur sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya debitur. Agar pihak kreditur terlepas dari resiko tersebut atau setidaknya tidak memikul resiko yang sekecil-kecilnya, kreditur senantiasa ingin mendapatkan kepastian bahwa pinjaman uang yang dilepaskan/diberikan itu dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan tujuannya, serta dapat dikembalikan dengan aman dan tepat waktu. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari debitur dalam pembayaran cicilan/angsuran, kreditur melakukan tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang tersebut.(Tje'Aman 1989).

Jaminan mempunyai arti sendiri yaitu perikatan atau hubungan antara kreditur dan debitur, dalam arti memperjanjikan jaminan untuk melakukan perjanjian hutang piutang yang menggunakan jaminan untuk pelunasan hutang dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Jaminan merupakan aset yang dijanjikan kepada pihak kreditur jika dari pihak debitur tidak dapat melakukan pengembalian dana.(Prasetyawati and Hanoraga 2015).

Perjanjian hutang piutang apabila pihak debitur memberikan jaminan kepada kreditur maka pihak kreditur wajib untuk mengetahui asal – usul dari barang jaminan tersebut. (Siswandi 2019). Jaminan itu mempunyai fungsi sendiri untuk kreditor yaitu untuk mengkover hutang karena jaminan adalah sarana perlindungan bagi kreditur yaitu kepastian untuk pelunasan hutang debitur. Jaminan kebendaan dan perorangan itu timbul dari perjanjian yang mempunyai tujuan menjamin kepastian hukum bagi kreditur, bahwa apabila debitur wanprestasi tidak dapat mengembalikan pinjamannya, maka barang jaminan dapat dijual atau dilelang untuk melunasi hutang debitur.

Pembebanan benda jaminan ini sangat diperlukan untuk melindungi Kreditur, karena banyak kasus wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian hutang piutang. Sebagaimana kasus yang ditangani di Pengadilan Negeri Mojokerto, dengan Putusan (Nomor 52/Pdt.G/2021/PN.Mjk) yang kronologi sebagai berikut : Mat Rajin adalah penggugat yang disebut juga sebagai kreditur, Supiyati adalah tergugat I, Wuliadi adalah tergugat II, Mulani adalah tergugat III dan Kepala Kantor Pertanahan Kab.Mojokerto sebagai turut tergugat. Pada kasus ini tergugat II membuat perjanjian hutang piutang dengan Penggugat senilai Rp. 436.000.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Enam Juta Rupiah ) dengan jangka waktu yang disepakatinya tanpa melakukan perjanjian tertulis. Tergugat II menjaminkan hak tanggungan atas tanah milik ibu kandungnya yang disebut sebagai tergugat I dengan luas tanah 184 M2 yang terletak di Desa Kedungmungai RT 002 RW 004, Kec. Pungging, Kab. Mojokerto dan kendaraan roda empat merk CRV dengan nomor polisi G 8043 WP atas nama Prayoga Aldio De La Sanda. Tergugat II mengalami ingkar janji dalam pembayaran hutang kepada penggugat, yang awalnya penggugat bisa memaklumi dan memberi jangka waktu untuk membayarnya tetapi penggugat II tidak ada itikad baik untuk membayar atau mencicil hutangnya kepada penggugat.

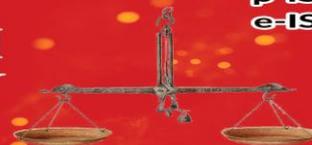
Penggugat menggugat debitur dengan dasar melakukan wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang. Tergugat II sempat membuat perjanjian perdamaian yang dibuat di hadapan Notaris dengan penggugat dan di dalam isi perjanjian damai itu dijelaskan bahwa jika dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal pembuatan perjanjian damai tertanggal 23 November 2019 tergugat II akan membayar hutang dan selambat lambatnya jatuh tempo tanggal 23 Februari 2020. Setelah perjanjian perdamaian dibuat, Tergugat menyerahkan sertifikat dan kendaraan roda empat untuk diberikan kepada Tergugat sebagai jaminan hutang. Tetapi dalam tenggang waktu 3 bulan itu debitur tetap tidak mempunyai itikad baik mencicil hutangnya, dan perbuatan itu sudah termasuk dalam perbuatan wanprestasi. Berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mojokerto.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menyelesaikan kredit macet dengan jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan (Studi Putusan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Mjk).

## LANDASAN TEORI

### Kredit Macet

Penyebab dari kemacetan kredit harus terlebih dahulu diidentifikasi sebelum tindakan lanjutan dilakukan. Dalam penjelasan menurut Undang – Undang No. 07 Tahun 1992 tentang Perbankan yang sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 menjelaskan bahwa kredit



adalah penyediaan uang tagihan yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dan pihak lain. Tetapi mempunyai kewajiban untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga kredit tersebut. Kredit menurut penjeleasan diatas dapat disimpulkan bahwa kredit dapat diberikan atas dasar kepercayaan. Penjelasan kredit menurut ahli I Wayan Sudirman adalah kredit bisa dikatakan menyediakan sejumlah uang atau dana, yang dipersamakan dengan bank berdasarkan kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak pemimpin atau debitur dengan syarat peminjam diwajibkan melunasi pinjaman atau hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dalam kata-kata O.P Simorangkir, "kredit adalah memberikan sesuatu (seperti uang atau barang) dengan imbalan bahwa balasannya akan terjadi di masa mendatang"(Tantia 2010).

Dari segi jaminannya, jenis kredit dapat dibedakan, antara lain:

- a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (unsecured loan), adalah jenis kredit yang diberikan oleh bank tanpa adanya jaminan atau agunan dari pihak peminjam. Menurut Undang-Undang Perbankan Tahun 1992, jenis kredit ini dapat direalisasikan karena peraturan tersebut tidak mengharuskan adanya jaminan dalam pemberian kredit. Meskipun demikian, bank diwajibkan untuk memastikan bahwa peminjam memiliki kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi hutang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Sebelumnya, menurut UU Pokok-Pokok Perbankan Tahun 1967 yang telah digantikan oleh UU Perbankan Tahun 1992, pemberian kredit tanpa jaminan dilarang sesuai dengan pasal 24 ayat (1). Menurut peraturan tersebut, bank umum tidak diperbolehkan memberikan kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga. Dengan adanya perubahan dari UU Pokok-Pokok Perbankan Tahun 1967 ke UU Perbankan Tahun 1992, kredit tanpa jaminan menjadi sah dan dapat dilakukan dengan memperhatikan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan peminjam untuk membayar kembali hutang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
- b. Kredit dengan jaminan (Secured Loan) merujuk pada kredit yang diberikan oleh pihak kreditur dengan adanya jaminan dari pihak debitur, sebagai bukti bahwa debitur memiliki kemampuan untuk melunasi hutangnya. Dalam pemberian kredit oleh bank, terdapat risiko yang harus diperhatikan, sehingga bank perlu mengikuti asas-asas perkreditan yang sehat. Salah satu cara untuk mengurangi risiko tersebut adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitur dalam proses pemberian kredit tersebut (Simao LFS, A., Larasati, B., & Marsha 2014). Unsur – Unsur Kredit yaitu:
  - Penyediaan uang sebagai hutang oleh pihak bank.
  - Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang bagi pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah, pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor.
  - Kewajiban pihak peminjam melunasi hutangnya menurut jangka waktu, disertai pembayaran bunga.
  - Berdasarkan persetujuan pinjam meminjam dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.(Wati 2019).

Kredit macet dapat diartikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitur. Dan kredit macet juga bisa dibidang kredit yang sejak jatuh tempo tidak dapat dilunasi oleh debitur sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian. (Lestari 2017) Kredit macet juga punya resiko yang bisa berkaitan dengan resiko kredit. Menurut Hariyani, kredit yang tidak lancar dapat terjadi karena beberapa faktor, baik dari internal maupun eksternal. Dalam faktor internal, penyebab kredit macet meliputi: kebijakan pemberian kredit yang terlalu longgar, pelaksanaan prosedur pemberian kredit yang tidak tepat, niat kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, serta sistem informasi tentang kredit yang tidak memadai. Sementara itu, dalam faktor eksternal, kredit macet bisa disebabkan oleh: kegagalan bisnis peminjam, pemanfaatan persaingan yang tidak sehat di sektor perbankan oleh peminjam, serta kondisi ekonomi yang menurun dan tingginya suku bunga kredit (Nursyahriana et al. 2017).

### **Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah**

Kata dari "jaminan" didalam Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasannya pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Tetapi dapat diketahui bahwa suatu jaminan itu berhubungan dengan permasalahan utang, yang mana didalam perjanjian pinjam - meminjam uang pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk pelunasan utang, yang apabila pihak debitur tidak melunasi utang dalam waktu yang diperjanjikan. Dalam pengertian Jaminan bahwa jaminan (pemberian) kredit itu merupakan alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit jika debitur tidak dapat melunasinya.

Pasal 1131 KUH Perdata memberikan gambaran umum mengenai jaminan, bahwa jaminan dapat berupa semua jenis harta benda milik seseorang, termasuk yang bergerak atau tidak bergerak, yang

telah ada saat ini atau yang akan ada di masa depan, dan dapat dijadikan tanggungan untuk perikatan antara individu. Namun, karena perumusan ini bersifat umum dan tidak spesifik, beberapa pihak mungkin merasa bahwa ketentuan ini tidak memberikan panduan yang cukup jelas atau terperinci mengenai jenis-jenis jaminan yang dapat diberikan atau bagaimana cara mengatur dan menegakkan hak-hak jaminan tersebut. (Ramadhani 2016) Untuk mengatasi kekurangan tersebut, biasanya negara memiliki peraturan lebih lanjut, seperti undang-undang yang mengatur tentang jaminan atau hak tanggungan (misalnya hipotek atau gadai) untuk memberikan panduan lebih rinci tentang jenis-jenis jaminan yang diakui dan prosedur yang harus diikuti untuk mengamankan hak-hak jaminan tersebut.

Yang dapat dijadikan jaminan untuk utang dengan menggunakan hak tanggungan adalah hak kepemilikan atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan yang telah disepakati untuk dikelola bersama pihak lain (sesuai Pasal 13 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021). Dengan kata lain, jika hak pengelolaan tanah ini dialihkan kepada pihak lain melalui kerja sama, dan pihak tersebut diberi hak kepemilikan seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai, maka hak-hak kepemilikan atas tanah ini dapat dijadikan sebagai jaminan untuk utang dengan menggunakan hak tanggungan. Selanjutnya, dalam Pasal 13 ayat (2) dinyatakan bahwa setiap tindakan hukum yang melibatkan penggunaan hak tanggungan terhadap hak kepemilikan tanah di atas hak pengelolaan ini memerlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, dan hal ini harus diatur dalam perjanjian pemanfaatan tanah (Soerodjo n.d.)

Secara umum, jaminan khusus dapat dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*). Pada jaminan kebendaan, debitur memberikan jaminan berupa benda kepada kreditur sebagai jaminan atas hutang yang dipinjam oleh debitur. Jika debitur gagal membayar hutangnya pada saat jatuh tempo, kreditur berhak menuntut eksekusi atas benda yang telah dijaminkan oleh debitur untuk melunasi hutangnya. Sementara itu, dalam jaminan perorangan atau *borgtocht*, jaminan yang diberikan oleh debitur bukan berupa benda, melainkan berupa pernyataan oleh seorang pihak ketiga (penjamin/*borg/guarantor*) yang tidak memiliki kepentingan apapun terhadap debitur maupun kreditur. Pihak ketiga tersebut menyatakan bahwa debitur dapat dipercaya untuk melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan, dengan syarat bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak ketiga bersedia untuk melaksanakan kewajiban tersebut. (Wati 2019).

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Berdasarkan penjelasan berikut terdapat pada Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 (yang selanjutnya disebut UUHT).

Proses pembebanan Hak Tanggungan, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT bertanggung jawab untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 UU HT yang mencantumkan syarat-syarat wajib dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan berisi janji-janji yang dapat disertakan dalam akta tersebut. Setelah APHT dibuat oleh PPAT, Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) UU HT. (Imanda 2020).

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya dalam buku tanah Hak Tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang terkait. Dengan diterbitkannya Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan dengan menerapkan prinsip keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektivitas, dan efisiensi. Peraturan tersebut mengubah cara pemberian Hak Tanggungan dari proses manual menjadi sistem elektronik yang terintegrasi (Imanda 2020).

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis jaminan yang digunakan dalam hukum perdata di Indonesia. Hak Tanggungan memberikan hak istimewa bagi kreditur (pemberi pinjaman) atas tanah dan/atau benda yang berada di atas tanah tersebut sebagai jaminan pelunasan utang oleh debitur (peminjam). Hal ini berarti jika debitur gagal melunasi utangnya, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi atau menjual tanah dan/atau benda yang menjadi objek jaminan untuk melunasi utang tersebut. Hak Tanggungan atas tanah juga salah satu bentuk jaminan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur untuk menjamin pembayaran utang oleh debitur dengan menggunakan tanah sebagai jaminan. Hak ini diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatur hak-hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi ini. Beberapa poin penting mengenai Hak Tanggungan atas tanah adalah:



- a. Objek Jaminan: Hak Tanggungan diberlakukan atas hak atas tanah dan/atau benda yang ada di atas tanah tersebut. Benda-benda yang dijaminakan harus terikat secara permanen pada tanah atau telah diakui oleh hukum sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut.
- b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT): Untuk menerbitkan Hak Tanggungan atas tanah, diperlukan pembuatan APHT yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT berisi perjanjian antara kreditur dan debitur serta ketentuan-ketentuan mengenai jaminan yang diberikan.
- c. Pendaftaran: Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat agar berlaku secara sah dan memberikan efek publik. Pendaftaran ini juga untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga yang ingin melakukan transaksi dengan pemilik tanah.
- d. Hak Istimewa Kreditur: Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur jika terjadi pembagian harta pailit dari debitur. Kreditur yang memiliki Hak Tanggungan memiliki prioritas dalam menerima pembayaran dari hasil eksekusi objek jaminan.
- e. Eksekusi: Jika debitur gagal membayar utang atau melanggar kesepakatan, kreditur berhak melakukan eksekusi atau pengambilan alih objek jaminan. Eksekusi harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
- f. Asas Publisitas: Pendaftaran Hak Tanggungan adalah asas publisitas yang berarti informasi mengenai Hak Tanggungan dapat diakses oleh pihak ketiga untuk mengetahui status jaminan atas tanah tersebut.

Hak Tanggungan atas tanah memberikan kepastian dan perlindungan bagi kreditur dalam memberikan pinjaman atau kredit. Sebagai gantinya, debitur dapat memperoleh pinjaman dengan bunga yang lebih rendah karena adanya jaminan. Namun, bagi debitur, juga harus berhati-hati dalam menggunakan Hak Tanggungan karena jika gagal membayar utang, risiko kehilangan tanah yang dijaminakan dapat terjadi. Beberapa hal penting tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Hak Tanggungan sangat penting dalam dunia perbankan dan keuangan karena memberikan perlindungan dan kepastian bagi pemberi pinjaman atau kreditur. Selain itu, juga memudahkan debitur untuk mendapatkan pinjaman dengan bunga yang lebih rendah karena adanya jaminan. Namun, bagi debitur, juga harus berhati-hati dalam menggunakan Hak tanggungan atas tanah bisa disebut dengan jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang diberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur yang lain. Dalam arti, jika debitur membuat cidera janji kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual dengan orang lain untuk membayar utang yang tidak bisa debitur bayarkan yang diatur menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang bersangkutan. Hak Tanggungan dapat di simpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan atau diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur yang lain.

## Wanprestasi

Wanprestasi merupakan ketidakpatuhan atau pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian. Dalam konteks hukum perjanjian, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak memenuhi atau tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Unsur-unsur wanprestasi meliputi:

- a. Adanya Perjanjian: Terdapat perjanjian yang sah dan mengikat antara dua pihak atau lebih. Perjanjian ini bisa berupa perjanjian tertulis atau lisan.
- b. Kewajiban yang Tidak Dipenuhi: Salah satu pihak tidak melaksanakan atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Kewajiban ini bisa berupa kewajiban pembayaran, pemberian barang atau jasa, atau melakukan tindakan tertentu.
- c. Ketidakmampuan yang Disengaja: Wanprestasi dapat terjadi akibat ketidakmampuan yang disengaja, yaitu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya mengetahui bahwa ia tidak bisa atau tidak akan memenuhi kewajiban tersebut.
- d. Tidak Ada Alasan yang Sah: Wanprestasi terjadi tanpa alasan yang sah atau menghadapi keadaan yang mengakibatkan pelaksanaan kewajiban menjadi tidak mungkin (*force majeure*).
- e. Kerugian Pihak Lain: Wanprestasi menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang terlibat dalam perjanjian. Kerugian ini bisa berupa kerugian finansial atau kerugian lainnya yang timbul akibat ketidakpenuhian kewajiban. (Sinaga n.d.)

Wanprestasi (juga dikenal sebagai default atau non-fulfilment, atau breach of contract) merujuk pada ketidakpenuhian prestasi atau kewajiban sesuai yang seharusnya dilakukan menurut ketentuan dalam kontrak oleh pihak-pihak yang terlibat. Artinya, salah satu atau beberapa pihak dalam kontrak

gagal atau tidak melaksanakan kewajiban mereka sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam kontrak tersebut. (Pt, Sahabat, and Adiwerna 2009)

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum sebagai sebuah pindasi dari norma. Norma yang dimaksud yaitu mengenai asas – asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, serta putusan pengadilan. Pater Mahmud Marzuki mengatakan bahwa penelitian hukum normatif bisa dikatakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, untuk menjawab suatu permasalahan, bisa membuat argumentasi, teori atau konsep baru sebagai penilaian dalam masalah – masalah yang timbul. (Mahmud Marzuki 2019) Dengan adanya penelitian ini untuk mengolah data dengan cara sistematis oleh bahan yang tertulis serta mengacu kepada landasan teori – teori tentang hukum, seperti Undang – Undang dan penggunaan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

### Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum normatif ini peneliti menggunakan pendekatan Perundang – undangan, yaitu dengan cara memahami dimana letak permasalahan yang cocok dengan aturan Perundang – Undangan di Indonesia. Peneliti juga menggunakan pendekatan kasus (case approach) yaitu pendekatan pembelajaran dan pengajaran yang menekankan pada analisis kasus nyata. Pendekatan ini sering digunakan dalam berbagai disiplin ilmu, termasuk di bidang hukum, bisnis, kedokteran, dan pendidikan. Peneliti menggunakan putusan kasus pengadilan yang akan dijadikan bahan untuk penulisan peneliti. Dari kasus putusan tersebut peneliti akan menelaah terhadap kasus – kasus yang terkait dengan isu yang ada dan yang telah menjadi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yakni Putusan No. 52/Pdt.G/2021/PN Mjk di Pengadilan Negri Mojokerto.

### Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, yang mempunyai sifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer bersumber dari peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang berisi ketentuan hukum. Bahan hukum primer yang diperoleh penulis yaitu:

- a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- b. Undang – Undang No.5 Tahun 1960, tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria.
- c. Undang – Undang No.4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Pembatasan Asas “FREEDOM OF CONTRACT” Dalam Perjanjian Komersial Pasal 1320 ayat (1) dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata

### Bahan Hukum Skunder

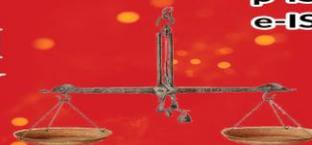
Bahan hukum skunder ialah bahan – bahan yang ada sangkut putnya dari hukum primer yang dapat digunakan untuk melengkapi bahan primer yang ada. Contoh bahan hukum skunder yaitu seperti studi putusan, yang terdiri dari literatur dan pendapat para ahli.

### Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan melalui kepustakaan ( Library Research), dengan mengumpulkan perundangan – undangan yang termasuk dalam kasus, buku – buku, jurnal hukum, serta aturan – aturan yang terkait dengan wanprestasi atau kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah serta artikel yang terkait dengan permasalahan dan pembahasan di penelitian ini.

### Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum tersebut. Langkah yang dapat dilakukan dalam penelitian hukum sebagai yatu dengan mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan. Dalam skripsi ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Yaitu dengan pengumpulan data yang relavan, dengan menggabungkan peraturan perundang – undangan atau referensi hukum terkait dengan kasus kredit macet dengan jaminan tanggungan hak atas tanah.



## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Didaftarkan

Pada kasus ini terjadi kredit macet yang dilakukan oleh Mat Rajin sebagai kreditur dan Wuliadi sebagai debitur. Debitur melakukan perjanjian hutang piutang dengan kreditur senilai Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah), dengan menjanjikan jaminan sertifikat tanah dan luas tanah yang di jaminkan ini seluas 184 M2 yang terletak di desa kedungmungai RT002 RW004 Kec.Pungging,Kab.Mojokerto. Tanah yang dijamin ini milik ibu kandungnya yang bernama Supiyati sebagai tergugat I. Mereka melakukan perjanjian lisan karna saling percaya tanpa adanya perjanjian yang sah secara hukum dengan membuat surat perjanjian dinotaris atau badan hukum lainnya. Debitur berjanji bahwa akan membayar hutangnya kepada kreditur dalam waktu beberapa bulan, tetapi debitur melakukan ingkar janji yang dimana debitur tidak membayarkannya sebagai yang mempunyai hutang kepada kreditur. Peristiwa ini dilakukan tanpa rasa khawatir terhadap resiko yang harus diterima kepada kedua belah pihak.

Penggugat menggugat debitur dengan tuduhan melakukan wanprestasi dalam perjanjian hutang – piutang. Tergugat II sempat melakukan perdamaian diatas Notaris dengan pengugat dan didalam isi perjanjian damai itu dijelaskan bahwa jika dalam jangka waktu 3 bulan tertanggal pembuatan surat 23 november 2019 tergugat II akan membayar hutang dan selambat – lambatnya jatuh tempo tanggal 23 february 2020. Setelah surat perdamaian dibuat tergugat menyerahkan sertifikat dan kendaraan roda empat untuk diberikan kepada tergugat sebagai jaminan hutang.

Undang-undang yang mengatur tentang perjanjian di Indonesia terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu dalam Pasal 1313 hingga Pasal 1793 KUH Perdata. Bagian yang paling relevan dengan pengertian perjanjian adalah Pasal 1313 hingga Pasal 1445 yang membahas tentang perjanjian secara umum, dan Pasal 1320 yang menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam hal perjanjian telah terjadi karena paksaan (dwang), kesalahan (dwaling), atau penipuan (bedrog), perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Jadi, dalam perjanjian, kesepakatan dan kebebasan pihak untuk menciptakan hubungan hukum menjadi hal yang sangat penting.

Resiko yang akan di dapat jika tidak melakukan perjanjian hutang piutang secara sah dengan kesepakatan yang muncul sebagai akibat dari perjanjian kredit yang dibuat oleh bank. Jika nasabah sebagai peminjam gagal memenuhi kewajiban, bank memiliki hak untuk melunasi utang dengan menjual barang yang dijadikan jaminan fidusia. Dalam prakteknya, terdapat kecenderungan bahwa bank akan mengambil alih kepemilikan objek jaminan fidusia jika nasabah peminjam tidak mampu membayar utangnya. Jika peminjam gagal mengembalikan dana pinjaman sesuai dengan tenggat waktu yang telah ditetapkan, dan kreditur enggan menanggung risiko tersebut, maka perlunya jaminan menjadi penting. Dalam hal ini, jaminan memiliki peran sebagai bagian tambahan (accessoir) dari perjanjian pokok, yakni perjanjian utang-piutang. Penyaluran kredit merupakan kegiatan yang memiliki risiko bagi bank, dan oleh karena itu, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan komprehensif terkait jaminan. Hal ini penting mengingat bahwa setiap penyaluran kredit membutuhkan jaminan yang kuat (Perjanjian and Bank 2013).

Perjanjian Pasal 1320 ayat (1) dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan pentingnya kesepakatan dalam suatu perjanjian. Pasal 1320 ayat (1) menekankan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang terlibat yang saling mengikat diri. Sementara itu, Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Berdasarkan kedua pasal dalam KUHPerdata tersebut, dapat disimpulkan bahwa asas konsensualisme berlaku dalam hukum perjanjian, yang menguatkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya kesepakatan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan. Tidak ada pihak yang dapat dipaksa untuk memberikan kesepakatannya. Jika kesepakatan diberikan dengan paksaan, maka perjanjian tersebut tidak sah karena tidak ada kesepakatan sejati.

Adanya kesepakatan dari para pihak menghasilkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana undang-undang (pacta sunt servanda). Asas pacta sunt servanda ini menyatakan bahwa perjanjian harus ditegakkan dan ditaati sebagaimana diikatkan oleh para pihak. Ini bukan hanya berupa kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang harus dihormati, dan konsekuensinya hakim maupun pihak ketiga tidak dapat mencampuri isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, dijelaskan sebagai berikut:

- a. Setelah PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ditandatangani oleh semua pihak terlibat, PPAT wajib mengirimkan APHT beserta dokumen lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. PPAT harus melaksanakan pengiriman ini paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Catatan ini juga akan disalin ke sertifikat hak atas tanah yang terkait dengan Hak Tanggungan.
- c. Tanggal yang ditetapkan untuk buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 setelah surat-surat yang dibutuhkan untuk pendaftaran diterima secara lengkap. Jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, tanggal tersebut akan digeser ke hari kerja berikutnya.
- d. Pasal 14 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjadi bukti keberadaan Hak Tanggungan. Ini adalah tanda bukti yang sah bahwa Hak Tanggungan telah diberlakukan.
- e. Selanjutnya, Pasal 14 ayat (4) UUHT menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dicatatkan dengan catatan pembebanan Hak Tanggungan, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, akan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, dalam situasi tertentu, kreditur dapat mengatur hal lain dalam APHT, misalnya, untuk sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur.

Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian yang terkait erat dengan perjanjian utang piutang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang menciptakan hubungan hukum utang piutang sebagai perjanjian pokok. Sebelum melakukan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan, perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu setelah disepakati oleh kreditur dan debitur. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil, sehingga perjanjian jaminan (Hak Tanggungan) menjadi aksesori yang bergantung pada perjanjian pokok. Proses terbentuknya perjanjian kredit dipicu oleh penyerahan uang dari bank kepada nasabah debitur. Umumnya, dalam praktik perbankan, perjanjian kredit menggunakan bentuk perjanjian baku (Simao LFS, A., Larasati, B., & Marsha 2014).

Penyelesaian kredit macet adalah penyelesaian yang ada dalam penelitian ini, ada beberapa cara untuk menyelesaikan kasus kredit macet di Indonesia yang sangat sering terjadi pada pihak – pihak tertentu. Untuk menyelesaikan permasalahan kredit bisa dilakukan dengan dua cara yaitu penyelesaian kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelesaian kredit adalah cara penyelesaian kredit dengan cara berunding kembali antara pihak kreditur dan debitur.

Jika tidak bisa dibicarakan kembali maka jalan terakhir yang harus di tempuh yaitu dengan cara penyelesaian melalui pengadilan. Bisa juga melalui lembaga – lembaga yang bisa membantu untuk menyelesaikan kredit macet, karena disisi lain mengingat penyelesaian melalui peradilan itu memakan waktu yang cukup lama.(Suyanto 2018). Kreditur melakukan gugatan kepada debitur karena melakukan wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang. Diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara diejelaskan bahwa “pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama mneyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”. Karena kreditur juga mempunyai hak untuk memilih menyelesaikan permasalahan kredit macetnya melalui peradilan dengan mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat membantu menyelesaikan kredit macet yaitu peradilan umum melalui gugatan perdata dan pradilan niaga melalui gugatan kepailitan.(Suyanto 2018). Proses setelah gugatan diajukan kepengadilan oleh pihak kuasa hukum kreditur yaitu dengan melakukan perdamaian dengan membuat surat perjanjian yang dibuat dinotaris, debitur berjanji bahwa akan membayar hutangnya dalam jangka waktu 3 bulan dan akan menyerahkan jaminan sertifikat tanah kepada kreditur. Tetapi debitur tidak melakukan hal tersebut dengan berbagai alasan yang diaman pihak kreditur akhirnya mengajukan kepengadilan untuk melanjutkan kasus ini agar diadili oleh hakim dengan ketentuan yang berlaku karena pihak kreditur merasa dirugikan dengan adanya hutang piutang oleh debitur ini.

### **Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Didaftarkan**

Aspek yang sangat penting dalam menentukan nilai dari sebuah putusan hakim yang mencakup keadilan (*ex aequo et bono*) dan kepastian hukum adalah pertimbangan hakim. Selain itu, pertimbangan hakim juga harus memberikan manfaat bagi para pihak yang terlibat dalam perkara. Oleh karena itu, penting bagi pertimbangan hakim ini untuk dihadapi dengan seksama, teliti, dan cermat. Jika pertimbangan hakim kurang teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan tersebut berisiko dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung (Prajamuftri 2022).



Dalam pemeriksaan sebuah perkara, hakim memerlukan adanya proses pembuktian di mana hasilnya akan digunakan sebagai pertimbangan dalam memutuskan perkara tersebut. Pembuktian merupakan tahap yang sangat penting dalam persidangan karena bertujuan untuk memastikan kebenaran dari peristiwa atau fakta yang diajukan. Hal ini menjadi kunci untuk mencapai putusan hakim yang tepat dan adil.

Sebelum hakim dapat menetapkan sebuah putusan, dia harus yakin bahwa peristiwa atau fakta tersebut benar-benar terjadi, yang berarti harus ada bukti yang memvalidasi kebenaran tersebut, sehingga hubungan hukum antara para pihak menjadi jelas. Hakim menjalankan perannya dengan cermat, tanggung jawab penuh, serta komitmen yang kuat, maka hal ini menunjukkan partisipasinya dalam pengembangan sistem hukum. Tanggung jawab dan dedikasi yang kuat mencerminkan pemahaman mendalam dan kesadaran atas tugas yang diemban, serta pemenuhan kewajiban ini dengan penuh semangat. Peran hakim tidak sekadar aktivitas rutin dan mekanis; sebaliknya, hakim harus memiliki wawasan yang luas, kemampuan untuk memahami, serta keterlibatan dalam perkembangan dan nilai-nilai masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan keahlian kreatif dari hakim dalam menjalankan fungsinya.

Keputusan yang diambil oleh pengadilan bisa berupa keputusan untuk membebaskan terdakwa atau melepaskan terdakwa dari semua tuduhan hukum yang diarahkan padanya, atau keputusan untuk menjatuhkan hukuman pidana terhadap terdakwa. Putusan pengadilan ini harus diumumkan secara terbuka dalam sidang pengadilan yang dapat dihadiri oleh masyarakat umum. Pengumuman putusan ini biasanya dilakukan setelah semua proses pemeriksaan di persidangan dianggap telah selesai dan Jaksa Penuntut Umum telah menyampaikan tuntutan (requisition), yang kemudian diikuti oleh pembelaan terdakwa atau penasihat hukumnya.

## Tentang Duduk Perkara

“Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 5 Oktober 2021 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Mjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:”

1. “Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT II telah melakukan Perjanjian Hutang Piutang senilai Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah) dengan jangka waktu tertentu yang telah disetujui, dimana PENGGUGAT selaku Kreditur dan TERGUGAT II selaku Debitur;”
2. “Bahwa adapun yang menjadi jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang tersebut berupa Sertipikat Hak Milik No. 00906 atas nama Supiyati, tanah seluas 184 M2 yang terletak di Desa Kedungmungal RT 002 RW 004, Kec. Pungging, Kab. Mojokerto;

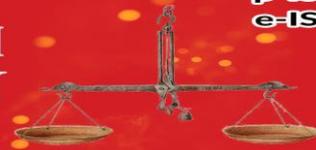
*Dengan batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Utara : Rumah Rupiah  
Sebelah Selatan : Jalan Desa  
Sebelah Barat : Jalan Dusun  
Sebelah Timur : Rumah Bpk Sunadi dan

1 (satu) unit kendaraan roda empat merk Honda CRV dengan Nomor Polisi: G 8043-WP, Nomor Kerangka: MHRRE3850AJOO5595, Nomor Mesin: K24Z13825590 atas nama Prayoga Aldio De La Sanda yang beralamat di Ujungkiri 18/02 Adiwerna, Kabupaten Tegal; Selanjutnya disebut sebagai .....Objek Sengketa atau objek gugatan;

3. “Bahwa selain Sertipikat Hak Milik No 00906 atas nama Supiyati, adapun yang menjadi jaminan lainnya yaitu berupa 1 (satu) unit kendaraan roda empat merk Honda CRV dengan Nomor Polisi: G-8043-WP, Nomor Kerangka: MHRRE3850AJOO5595, Nomor Mesin: K24Z13825590 atas nama Prayoga Aldio De La Sanda yang beralamat di Ujungkiri 18/02 Adiwerna, Kabupaten Tegal yang mana jaminan tersebut saat ini berada di PARA TERGUGAT;”
4. “Bahwa mengingat poin 3 diatas termasuk ke dalam jaminan hutang piutang oleh karena itu sudah semestinya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan jaminan tersebut kepada PENGGUGAT;”
5. “Bahwa setelah jangka waktu pembayaran hutang a quo jatuh tempo, PENGGUGAT telah berkali-kali meminta kepada TERGUGAT II untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya, namun TERGUGAT II tidak memiliki itikad baik dan melepas tanggung jawab untuk melakukan pembayaran hutang a quo;”
6. “Bahwa PENGGUGAT sangat dirugikan atas perbuatan TERGUGAT II yang tidak memiliki niat untuk melakukan pembayaran hutang a quo, sehingga pada tanggal 14 November 2019, PENGGUGAT membuat dan mengajukan ke Polres Batu dengan Laporan Polisi Nomor LP/128/XI/2019/Jatim/Res

- Batu, dugaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan 372 KUHP;”
7. “Bahwa sehubungan dengan Laporan Polisi tersebut, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat melakukan perdamaian kemudian dibuatlah Surat Perdamaian antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, tertanggal 23 November 2019 yang isinya menyepakati TERGUGAT II akan membayar hutang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah Surat Perdamaian tersebut dibuat dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik dan 1 (satu) unit kendaraan roda empat;”
  8. “Bahwa adapun pelunasan pembayaran hutang selambat-lambatnya 3 bulan tersebut mulai berlaku atau dihitung sejak 23 November 2019, sehingga hutang a quo selambat-lambatnya harus dibayar pada 23 Februari 2020;”
  9. “Bahwa mengingat TERGUGAT II tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka TERGUGAT I (selaku ibu kandung TERGUGAT II dan istri dari TERGUGAT III) bersedia mengikatkan diri dengan PENGGUGAT atas dasar Surat Perjanjian tertanggal 25 November 2019 dan Surat Pengakuan Hutang Nomor 16 tertanggal 25 November 2019 yang dibuat dihadapan Notaris UMI SOFIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, sehingga telah disepakati TERGUGATI menggantikan TERGUGAT II sebagai Debitur dan PENGGUGAT sebagai Kreditor;”
  10. “Bahwa sehubungan dengan posita poin (2), objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik a quo telah diikatkan Hak Tanggungan, berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 17, yang dibuat dihadapan Notaris UMI SOFIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan dan 1 (satu) buah kendaraan roda empat sesuai dengan spesifikasi yang tertuang dalam Posita (2) berada di Tergugat II;”
  11. “Bahwa kedua objek jaminan tersebut yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT II, PENGGUGAT telah meminta dengan baik-baik, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah mengindahkan permintaan PENGGUGAT;”
  12. “Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan ini, PENGGUGAT tidak dapat menempati atau menyewakan objek jaminan a quo yang sudah selayaknya menjadi hak PENGGUGAT telah membawa kerugian yang nyata kepada PENGGUGAT, mengingat juga PENGGUGAT memiliki Piutang sebesar Rp 436.000.000 (empat ratus tiga puluh enam juta) kepada TERGUGAT I yang digantikan oleh TERGUGAT II, Perbuatan TERGUGATI dan TERGUGAT II telah menimbulkan kerugian yang nyata kepada PENGGUGAT;”
  13. “Bahwa mengingat posita poin (12) dan ditambah dengan tindakan TERGUGAT I yang menghalangi dan tidak ingin objek jaminan a quo dialihkan kepada PENGGUGAT. Sehingga Tindakan PARA TERGUGAT tersebut membawa kerugian yang nyata kepada PENGGUGAT, dimana hal tersebut Perbuatan PARA TERGUGAT sudah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH);”
  14. “Bahwa mengingat perbuatan PARA TERGUGAT yang menimbulkan kerugian secara materiil dan immateriil, sudah selayaknya PENGGUGAT sebagai Kreditor yang dirugikan, meminta kompensasi kepada PARA TERGUGAT;”
  15. “Bahwa sehubungan dengan Perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan utang-utangnya, dan mengingat adanya inflasi terhadap nilai uang maka sudah sepatutnya PENGGUGAT meminta ganti rugi (kompensasi) materiil sebesar Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah) sesuai nilai piutang yang tertuang dalam Surat Perjanjian;”
  16. “Bahwa mengingat perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak memiliki itikad baik dan menghalangi untuk menyerahkan objek jaminan tersebut menimbulkan rasa tertekan secara psikologis dan sangat mengganggu atas perbuatan PARA TERGUGAT, oleh sebab itu PENGGUGAT meminta ganti rugi (kompensasi) secara immateriil sebesar Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah);”
  17. “Bahwa sehubungan dengan poin-poin yang telah dijelaskan diatas, PARA TERGUGAT wajib untuk mengganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT;”
  18. “Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dijelaskan diatas, perbuatan PARA TERGUGAT dengan itikad buruk tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar dan menyerahkan objek jaminan, telah membawa kerugian yang nyata kepada Penggugat, mengingat Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;”
  19. “Bahwa mengingat posita (18) diatas, tindakan PARA TERGUGAT dengan jelas dan nyata telah membawa kerugian yang nyata kepada PENGGUGAT yang mana hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;”
  20. “Bahwa mengingat Sertipikat Hak Milik No 00906 yang terletak di desa Kedungmungal, Kec. Pungging, Kab. Mojokerto, Jawa Timur telah dibebankan Hak Tanggungan, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memerintahkan kepada TURUT



TERGUGAT untuk melakukan balik nama SHM tersebut kepada PENGGUGAT yang bernama Mat Ranjin;”

21. “Bahwa untuk menjamin diteruskannya Sertipikat Hak Milik No 00906 atas nama Supiyati, tanah seluas 184 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kedungmungal RT 002 RW 004, Kec. Pungging, Kab. Mojokerto kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Mojokerto c.q Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) serta mengosongkan tanah dan bangunan tersebut.

*Dengan batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Utara : Rumah Rupinah;

Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Sebelah Barat : Jalan Dusun;

Sebelah Timur : Rumah Bpk Sunadi;

- Bila perlu dengan bantuan Aparat keamanan Negara yaitu Polres Mojokerto;” 22. “Bahwa agar Putusan dalam perkara A quo dapat dijalankan dengan baik oleh PARA TERGUGAT, oleh karena itu PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila PARA TERGUGAT lalai dan tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan Putusan dalam perkara ini, sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;”

22. “Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT dilandasi dengan bukti-bukti otentik, sebagaimana ditentukan pasal 180 HIR, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;”

23. “Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Mojokerto, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 00906 seluas 184 M<sup>2</sup>, sebidang tanah yang terletak di Desa Kedungmungal RT/002 RW/004, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto atas nama SUPIYATI Kepada PENGGUGAT dan kemudian agar dapat dibalik namakan menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kab. Mojokerto;

*Tanah dengan batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Utara : Rumah Rupinah;

Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Sebelah Barat : Jalan Dusun;

Sebelah Timur : Rumah Bpk Sunadi;

- Bila perlu dengan bantuan Aparat Keamanan Negara yaitu Polres Mojokerto;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) serta mengosongkan tanah yang terletak di Desa Kedungmungal RT 002 RW 004, Kec. Pungging,

*Dengan batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Utara : Rumah Rupinah;

Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Sebelah Barat : Jalan Dusun;

Sebelah Timur : Rumah Bpk Sunadi;

- Bila perlu dengan bantuan Aparat keamanan Negara yaitu Polres Mojokerto;

5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Mojokerto untuk melakukan balik nama terhadap SHM Nomor 00906 atas nama Supiyati, agar dibalik namakan atas nama Penggugat yaitu Mat Ranjin;

6. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT berupa 1 (satu) unit kendaraan roda empat merk Honda CRV dengan Nomor Polisi: G-8043-WP, Nomor Kerangka: MHRRE3850AJOO5595, Nomor Mesin: K24Z13825590 atas nama **Prayoga Aldio De La Sanda** yang beralamat di Ujungkiri 18/02 Adiwerna, Kabupaten Tegal;

7. Menyatakan Sah Surat Pengakuan Utang Nomor 16, yang dibuat dihadapan Notaris UMI SOFIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan;

8. Menyatakan Sah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 17, yang dibuat dihadapan Notaris UMI SOFIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan;

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi (kompensasi) kerugian materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah);
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi (kompensasi) kerugian immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta);
11. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada perlawanan, Banding, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila PARA TERGUGAT lalai dan tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan isi putusan ini;
13. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara.”

Dalam permasalahan kredit macet pada putusan nomor 52/Pdt.G/2021/Pn.Mjk hakim memberikan pertimbangan dan disertai dengan analisis penulis, sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir diwakili oleh kuasa hukumnya serta Tergugat I juga hadir sendiri dan Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan”.

“Menimbang, bahwa oleh karena pada persidangan selanjutnya para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui relas panggilan namun tetap tidak hadir sehingga Majelis Hakim menganggap Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya”.

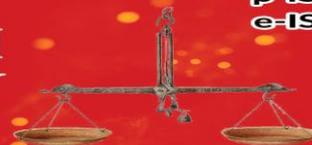
“Menimbang, bahwa oleh karena itu, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang terhadap isinya, tetap dipertahankan oleh Penggugat melalui kuasanya”.

Analisisnya menurut penulis seharusnya memang benar bahwa penggugat dan tergugat dalam kasus kredit macet ini harus membuat perjanjian sah secara hukum jika tidak mau berujung di pengadilan. Tetapi sebelum melakukan gugatan tetap harus melakukan mediasi dengan kuasa hukum penggugat. Yang bila mana damai maka perkara selesai.

“Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00906 atas nama SUPIYATI, selanjutnya diberi tanda bukti P -1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian antara SUPIYATI dengan MAT RANJIN, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Pengakuan Hutang Nomor : 16, selanjutnya diberi tanda bukti P3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Perdamaian, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Somasi, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2019 atas nama SUPIYATI, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi bukti struk transfer melalui ATM BCA senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P- 8;
9. Fotokopi bukti struk transfer melalui ATM BCA senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat II pada tanggal 13 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi bukti struk transfer melalui ATM BCA senilai Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat II pada tanggal 20 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi bukti formulir pemindah bukuan di BNI, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi bukti formulir pemindah bukuan di BNI, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi bukti formulir pemindah bukuan di BNI, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi bukti slip pengiriman uang dalam/luar negeri/kliring di BNI, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi bukti pengiriman uang dari Mat Ranjin kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi bukti setor dari Mat Ranjin kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi bukti setor dari Mat Ranjin kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi bukti setor dari Mat Ranjin kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi struk bukti transfer dari Mat Ranjin kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi bukti transfer dari Mat Ranjin kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi bukti transfer, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;”

“Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan sama dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini kecuali bukti surat yang bertanda P-6, P-8, P-9, dan P-10 yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;”



Analisis menurut penulis dalam pertimbangan hakim ini penggugat telah mengumpulkan semua bukti – bukti supaya bisa dikabulkan permohonan gugatannya. Dan sesuai dengan tata cara yang dilakukan oleh persidangan perdata.

“Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi CHOIRUL ANWAR:** - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa setahu saksi bahwa sekitar tahun 2018 saksi melihat saat Penggugat memberikan hutang kepada Tergugat II sebesar Rp435.000.000,-(empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) di rumah Tergugat II di Desa Kedungmungal Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa Tergugat I adalah Ibu Kandung Tergugat II dan Tergugat III adalah suami sambung Tergugat I;
- Bahwa saat Penggugat / Mat Ranjin memberikan pinjaman kepada Tergugat II yang hadir adalah saksi dan Para Tergugat namun untuk kegunaannya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi bisa melihat Penggugat memberikan pinjaman kepada Para Tergugat karena saksi diundang oleh Mat Ranjin/Penggugat sebagai saksi kalau Tergugat II berhutang kepada Penggugat dan sebelumnya Penggugat sudah memberitahukan saksi kalau akan memberikan pinjaman kepada Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi bahwa saat penyerahan uang tersebut tidak ada surat perjanjian hutang piutang dan saat itu hanya menyerahkan uang pada sore hari menjelang magrib secara transfer melalui ATM ke rekening Tergugat II, awalnya sebanyak Rp200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) selanjutnya bertahap 3-4 kali transfer sampai berjumlah Rp435.000.000,-(empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi bahwa Penggugat setiap melakukan transfer kepada Tergugat II selalu memberitahukan kepada saksi dan selalu mengirimkan bukti transferannya kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah menandatangani Surat Perjanjian Damai antara para pihak yang dibuat oleh Notaris karena tidak ada itikad baik dari Para Tergugat dan saksi menandatangani sebagai saksi;
- Bahwa setahu saksi bahwa surat perjanjian tersebut dibuat setelah penyerahan uang pada tahun 2018 karena awalnya hanya berdasarkan saling percaya namun karena tidak ada itikad baik sehingga setahun kemudian dibuatkan surat perjanjian tersebut;
- Bahwa setahu saksi bahwa isi surat perjanjian tersebut intinya kalau Para Tergugat tidak bisa membayar hutang dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah surat perjanjian ditandatangani maka Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I yang dijadikan sebagai jaminan akan menjadi milik Penggugat/Mat Ranjin;
- Bahwa setahu saksi bahwa Para Tergugat sampai sekarang hanya janji- janji akan membayar, Tergugat I janji akan membalik nama jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I menjadi atas nama Mat Ranjin/Penggugat namun semua janji tidak ada yang ditepati bahkan Tergugat II sulit ditemui;
- Bahwa Sertifikat tersebut berada pada Penggugat/Mat Ranjin;

**2. Saksi BAMBANG RABMA MURTIOSO KB:**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kejadiannya karena saksi hanya sebagai sopir dan sering diminta Penggugat untuk mengantar kemana-mana dan saat dalam perjalanan didalam mobil Penggugat cerita kalau Tergugat II mempunyai hutang kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak menanyakan berapa hutang Tergugat II tapi Penggugat cerita kalau hutang Tergugat II sampai terakhir mencapai Rp435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat/Mat Ranjin ke Notaris Umi Sofia di Bangsal Mojokerto tapi saat itu saksi tidak ikut masuk kedalam dan hanya menunggu diruang tunggu;
- Bahwa saat itu yang hadri adalah Para Tergugat;
- Bahwa saat saksi mengantar Penggugat pulang kerumah saksi melihat Penggugat membawa Sertifikat Hak Milik dan didalam mobil Penggugat cerita kalau diberi jaminan Sertifikat Hak Milik tersebut oleh para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi bahwa adapun jangka waktu diberikan jaminanyang pada intinya jika para tergugat tidak bisa mengembalikan hutangnya maka Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan tersebut akan dimiliki oleh Penggugat dan kesepakatan dianggap sebagai jual beli;
- Bahwa saksi pernah 2 (dua) kali diajak oleh Penggugat untuk menagih kepada Para Tergugat tapi hanya bertemu dengan Para Tergugat;”

Analisis menurut penulis para saksi ini sudah sesuai dengan yang mereka alami pada waktu kejadian perjanjian hutang piutang, seharusnya hakim sudah cukup bukti dari saksi yang ikut pada kejadian tersebut karena mereka juga ada waktu melakukan perjanjian.

“Menimbang, bahwa Pihak Penggugat melalui kuasanya menyatakan tidak ada hal-hal lagi yang akan diajukan dan mohon putusan;”

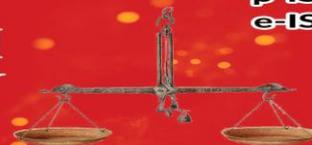
“Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan termuat dalam berita acara persidangan ini, dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;”

Mat Rajin adalah pihak yang mengajukan gugatan, yang juga dikenal sebagai pihak penggugat, Supiyati merupakan tergugat I, Wuliadi sebagai tergugat II, Mulani sebagai tergugat III, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebagai turut tergugat. Dalam kasus ini, pihak tergugat II telah menjalin kesepakatan pinjaman dengan pihak penggugat sebesar Rp. 436.000.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Enam Juta Rupiah), dengan durasi yang disepakati tanpa adanya perjanjian tertulis. Pihak tergugat II telah menggunakan tanah milik ibu kandungnya, yang merupakan tergugat I, sebagai jaminan dengan luas tanah 184 M2 yang terletak di Desa Kedungmungai RT 002 RW 004, Kec. Pungging, Kab. Mojokerto, serta sebuah kendaraan roda empat merek CRV dengan nomor polisi G 8043 WP atas nama Prayoga Aldio De La Sanda. Namun, pihak tergugat II telah gagal memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada pihak tergugat, meskipun pada awalnya ada usaha memberikan kesempatan lebih lanjut. Tergugat II tidak menunjukkan niat baik untuk membayar atau mencicil hutangnya kepada penggugat.

Berdasarkan kasus tersebut, Penggugat mengajukan petitum, atau juga bisa tuntutan untuk dikabulkan majelis hakim yang menangani perkara ini, yaitu:

“Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Mojokerto, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 00906 seluas 184 M2, sebidang tanah yang terletak di Desa Kedungmungal RT/002 RW/004, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto atas nama SUPIYATI Kepada PENGGUGAT dan kemudian agar dapat dibalik namakan menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kab. Mojokerto; Tanah dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara : Rumah Rupinah; Sebelah Selatan : Jalan Desa; Sebelah Barat : Jalan Dusun; Sebelah Timur : Rumah Bpk Sunadi; - Bila perlu dengan bantuan Aparat Keamanan Negara yaitu Polres Mojokerto;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) serta mengosongkan tanah yang terletak di Desa Kedungmungal RT 002 RW 004, Kec. Pungging, Dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara : Rumah Rupinah; Sebelah Selatan : Jalan Desa; Sebelah Barat : Jalan Dusun; Sebelah Timur : Rumah Bpk Sunadi; - Bila perlu dengan bantuan Aparat keamanan Negara yaitu Polres Mojokerto;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Mojokerto untuk melakukan balik nama terhadap SHM Nomor 00906 atas nama Supiyati, agar dibalik namakan atas nama Penggugat yaitu Mat Ranjin;
6. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT berupa 1 (satu) unit kendaraan roda empat merk Honda CRV dengan Nomor Polisi: G-8043-WP, Nomor Kerangka: MHRRE3850AJOO5595, Nomor Mesin: K24Z13825590 atas nama Prayoga Aldio De La Sanda yang beralamat di Ujungkiri 18/02 Adiwerna, Kabupaten Tegal;
7. Menyatakan Sah Surat Pengakuan Utang Nomor 16, yang dibuat dihadapan Notaris UMI SOFIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan;
8. Menyatakan Sah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 17, yang dibuat dihadapan Notaris UMI SOFIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi (kompensasi) kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah);



10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi (kompensasi) kerugian immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta);
11. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada perlawanan, Banding, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila PARA TERGUGAT lalai dan tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan isi putusan ini;
13. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;"

Penggugat mempersoalkan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat II dengan kesepakatan yang telah dilakukan oleh penggugat. Tergugat II telah melakukan mediasi, yang di tulis didalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris bersama penggugat. Dalam perjanjian tersebut tergugat II janji akan melakukan pembayaran hutangnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal pembuatan perjanjian damai pada 23 November 2019, dengan tenggang akhir pada tanggal 23 february 2020. Dalam periode 3 bulan tersebut, tergugat II tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang, yang menunjukkan tindakan wanprestasi.

Berdasarkan hal ini, penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mojokerto. Dalam perkara ini penggugat juga mengumpulkan bukti – bukti akurat melalui kuasanya untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat – surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermatrai sehingga kuasa penggugat meyakinkan bahwa semua bukti surat sudah cukup untuk perkara ini. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, yang menjadi duduk perkara putusan No.52/Pdt.G/2021/PN.Mjk Penggugat mempersoalkan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat II dengan kesepakatan yang telah dilakukan oleh penggugat. Tergugat II telah melakukan mediasi, yang di tulis didalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris bersama penggugat.

Dalam perjanjian tersebut tergugat II janji akan melakukan pembayaran hutangnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal pembuatan perjanjian damai pada 23 November 2019, dengan tenggang akhir pada tanggal 23 february 2020. Dalam periode 3 bulan tersebut, tergugat II tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang, yang menunjukkan tindakan wanprestasi. Berdasarkan hal ini, penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mojokerto.

Dalam perkara ini penggugat juga mengumpulkan bukti – bukti akurat melalui kuasanya untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat – surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermatrai sehingga kuasa penggugat meyakinkan bahwa semua bukti surat sudah cukup untuk perkara ini. Peneliti akan menganalisis putusan a quo ditinjau dari prespektif hukum peradata para pihak yang bersangkutan melakukan perjanjian hutang piutang peorangan tanpa melakukan perjanjian diatas hitam dan putih. Seharusnya para pihak penggugat dan tergugat sebelum melakukan perjanjian melakukan perjanjian secara sah melalui notaris dan diatas hitam dan putih. Dengan peraturan hutang piutang yang sudah diatur pada pasal 378 KUHPperdata. Namun tidak diterapkan oleh penggugat dan tergugat sebelum melakukan perjanjian hutang piutang, karena jika tidak diterapkan oleh para pihak pada putusan tersebut. Kejadian ini juga banyak terjadi karena setiap pihak selalu menganggap sepele perjanjian hutang piutang seacar sah di notaris atau diatas hitam dan putih. Dengan kejadian seperti ini yang menanggung adalah kreditur karena akan sangat dirugikan sekali. Bukan hal baru lagi jika terjadi kasus wanprestasi. Dengan perjanjian yang dilakukan tanpa sah akan berdampak pada kedua belah pihak karena bisa terjadi konflik wanprestasi atau kredit macet terhadap perjanjian hutang piutang yang telah dilakukan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Dalam konteks akibat hukum dari hubungan peminjaman dan pelunasan utang, kemungkinan terjadinya kejadian tak terduga oleh pihak yang berutang tidak dapat diabaikan. Beberapa faktor yang memicu terjadinya permasalahan dalam kredit mencakup aspek internal, kondisi pihak yang berutang, dan elemen lingkungan. Ketika seorang peminjam menghadapi kesulitan dalam melunasi kredit, langkah-

langkah penanganan dilakukan oleh lembaga keuangan, seperti bank, dengan tujuan memberi peluang kepada peminjam untuk memenuhi kewajibannya. Tindakan ini bisa melibatkan restrukturisasi jadwal pembayaran, penyesuaian persyaratan, dan pengaturan ulang.

Peneliti akan mengkaji keputusan dari sudut pandang hukum perdata, khususnya terkait perjanjian utang piutang antara para pihak tanpa adanya kontrak tertulis resmi. Seharusnya, pihak-pihak penggugat dan tergugat sebelum melakukan transaksi tersebut telah menjalankan perjanjian yang sah melalui notaris dan dengan dokumen tertulis resmi. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam pasal 378 KUHPperdata. Namun, dalam kasus ini, baik penggugat maupun tergugat tidak menerapkan langkah-langkah tersebut sebelum melakukan perjanjian utang piutang.

## Saran

Adapun saran dari penulis yaitu untuk mencegah terjadinya kasus kredit macet dalam perjanjian hutang piutang harus dilakukan di atas hitam dan putih dan mempunyai perjanjian yang sah agar tidak banyak terjadi kerugian yang di dapat dalam perjanjian hutang piutang dalam perorangan.

Peneliti berharap dalam aturan yang dijatuhkan kepada tergugat seharusnya lebih teliti dan hati-hati terhadap perkara tersebut. Hal ini penting agar dalam proses sidang, Majelis Hakim dapat menilai apakah Penggugat mampu membuktikan argumen gugatannya atau tidak. Jika Penggugat berhasil membuktikan argumen gugatannya, maka Majelis Hakim akan memberikan keputusan yang mendukung gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Imanda, Nadia. 2020. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Notaire* 3(1):151. doi: 10.20473/ntr.v3i1.17536.
- Lestari, Chadijah Rizki. 2017. "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi." 19(1):81–96.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2019. *Penelitian Hukum*. Edisi revi. Jakarta: kencana.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. cetakan 5. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nursyahriana, Andi, Michael Hadjat, and Irsan Trichayadinata. 2017. "Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet." *Forum Ekonomi* 19(1):1. doi: 10.29264/jfor.v19i1.2109.
- Prajamufti, Yunizar. 2022. "Pertimbangan Hakim Dalam Pengabulan Isbat Nikah Siri Di Pengadilan Agama Kuala Kurun: Pendekatan Kontekstual Hukum." 1(1):67–83.
- Prasetyawati, Niken, and Tony Hanoraga. 2015. "Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang." *Jurnal Sosial Humaniora* 8(1):120. doi: 10.12962/j24433527.v8i1.1247.
- Pt, D. I., B. P. R. Sahabat, and Tata Adiwerna. 2009. "DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PROGRAM PASCASARJANA DI PT . BPR SAHABAT TATA ADIWERNA." *Putusan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Mjk*.
- Ramadhani, Faishal Zahy. 2016. "ANALISIS TENTANG ALASAN PENGAJUAN PRAPERADILAN DAN PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS TENTANG LEGALITAS PENETAPAN TERSANGKA (Studi Putusan Nomor: 19/PRA.PER/2016/PN.SBY)." 8(1):114–23.
- Simao LFS, A., Larasati, B., & Marsha, D. 2014. "Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan." *Privat Law* 1–13.
- Sinaga, Niru Anita. n.d. "WANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN."
- Soerodjo, Irawan. n.d. *HUKUM PERTANAHAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH (HPL) (Eksistensi, Pengaturan Dan Praktik)*. edited by Subekti. Yogyakarta: LaksBang Mediatama/Members of LaksBang Group.
- Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Hutang Piutang*. cetakan 1. jakarta: kencana.
- Suyanto, Anton. 2018. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: ENCANA PRENADA MEDIA GROUP.
- Tantia, Novi. 2010. "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPR BKK Margadana Kota Tegal." Universitas Negeri Semarang.
- Tje'Aman, Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. cetakan 2. Yogyakarta: Liberty.
- Wati, Evi Retno. 2019. "EKSEKUSI JAMINAN PERORANGAN (BORGTOCHT) DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI KEPAILITAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 2960 K/Pdt/2010)." 14–19.