



**DINAMIKA SENGKETA UTANG-PIUTANG DALAM PERSPEKTIF
HAK TANGGUNGAN: ANALISIS PUTUSAN PN KARANGANYAR NO.
81/PDT.G/2019/PN KRG**

Isa Azizah Ramadhani¹, Dwi Desi Yayi Tarina²

Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia

isaazizahr@upnvj.ac.id¹, dwidesiyayitarina@upnvj.ac.id²

Abstrak:

Penelitian ini mengkaji dinamika sengketa utang-piutang yang melibatkan klaim pelunasan dan peran hak tanggungan sebagai jaminan kreditur berdasarkan Putusan PN Karanganyar No. 81/Pdt.G/2019/PN Krg. Kasus ini mencerminkan kompleksitas dalam pembuktian pelunasan utang dan penerapan hak tanggungan, terutama ketika terdapat klaim yang saling bertentangan antara debitur dan kreditur. bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum benda dan jaminan, dengan fokus pada relevansi kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg. Pendekatan yuridis-normatif digunakan untuk menganalisis bagaimana peraturan perundang-undangan, seperti UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan KUHPdata, diterapkan dalam putusan tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak tanggungan tetap menjadi instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur, meskipun terdapat klaim pelunasan dari debitur. Putusan ini juga menegaskan bahwa bukti tertulis yang sah dan administrasi yang baik memainkan peran kunci dalam menyelesaikan sengketa utang-piutang. Artikel ini memberikan rekomendasi untuk peningkatan regulasi dan praktik hukum jaminan di Indonesia.

Kata Kunci: hak tanggungan, utang-piutang, pelunasan, kepastian hukum, Putusan PN Karanganyar

Abstract:

This research examines the dynamics of debt-debt disputes involving claims of repayment and the role of mortgage rights as a creditor guarantee based on the Karanganyar District Court Decision No. 81/Pdt.G/2019/PN Krg. This case reflects the complexity in proving debt repayment and the application of mortgage rights, especially when there are conflicting claims between debtors and creditors. aims to analyze the application of the law of objects and guarantees, focusing on the relevance of the case of Karanganyar District Court Decision Number 81/Pdt.G/2019/PN Krg. A juridical-normative approach is used to analyze how laws and regulations, such as Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights and the Civil Code, are applied in the decision. The results show that mortgage rights remain an important instrument in providing

legal certainty for creditors, despite claims of repayment from debtors. The judgment also confirms that valid written evidence and good administration play a key role in resolving debt disputes. This article provides recommendations for improving the regulation and practice of security law in Indonesia.

Keywords: *mortgage rights, debt disputes, repayment, legal certainty, Karanganyar District Court ruling*

Pendahuluan

Hukum benda dan jaminan merupakan komponen integral dalam sistem hukum perdata Indonesia, terutama dalam hubungan utang-piutang. Benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, sering kali dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit atau pinjaman, yang memberi hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan tersebut jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Sebagai dasar hukum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan landasan hukum yang kuat bagi hak-hak kreditur dalam transaksi ini (Jamillah, 2017). Keberadaan peraturan ini menegaskan pentingnya jaminan sebagai mekanisme untuk melindungi kreditur sekaligus menjaga kepastian hukum dalam perjanjian kredit.

Meskipun demikian, dalam praktiknya, implementasi hukum benda dan jaminan seringkali menghadapi berbagai kendala. Ketidaktahuan debitur mengenai kewajiban hukum yang timbul dari perjanjian jaminan serta ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban tersebut dapat menimbulkan sengketa antara debitur dan kreditur (Surinda, 2018). Konflik semacam ini bukanlah hal yang asing di Indonesia, di mana kreditur sering kali harus berjuang keras untuk mengeksekusi jaminan akibat wanprestasi debitur. Proses eksekusi sering kali terganjal oleh prosedur yang panjang, perlawanan hukum dari debitur, serta kendala administratif, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi kreditur (Atyanto, 2022).

Kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg adalah salah satu contoh nyata dari tantangan dalam penerapan hukum benda dan jaminan. Kasus ini melibatkan sengketa utang-piutang, di mana tanah dijadikan sebagai jaminan. Debitur dalam kasus ini gagal memenuhi kewajiban pembayaran, yang kemudian memicu gugatan dari kreditur untuk mengeksekusi tanah yang telah dijaminkan. Pengadilan memutuskan untuk mengabulkan gugatan kreditur, yang menunjukkan bahwa kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan ketika debitur gagal memenuhinya (Pamungkas et al., 2023). Putusan ini menjadi penting karena menunjukkan bagaimana pengadilan menegakkan hak-hak kreditur dan memberikan kepastian hukum bagi mereka yang bertransaksi dalam perjanjian utang-piutang.

Selain itu, kasus ini juga memberikan gambaran mengenai ketidakseimbangan antara hak-hak kreditur dan debitur dalam perjanjian jaminan. Debitur sering kali tidak memahami sepenuhnya konsekuensi dari menjaminkan aset berharga mereka. Sebaliknya, kreditur diuntungkan oleh perlindungan hukum yang kuat, sehingga mereka memiliki posisi yang lebih dominan dalam perjanjian tersebut (Ginting, 2019). Hal ini

menunjukkan perlunya reformasi dalam edukasi hukum bagi debitur agar mereka lebih memahami risiko hukum yang timbul dari perjanjian jaminan, sehingga konflik dapat diminimalisir.

Di sisi lain, permasalahan yang sering muncul dalam proses eksekusi jaminan, seperti administrasi yang lambat dan kurangnya aksesibilitas informasi mengenai benda yang dijamin, juga menjadi hambatan bagi kreditur. Sistem pendaftaran jaminan yang belum sepenuhnya transparan dan terintegrasi secara elektronik sering kali menyebabkan kesulitan dalam verifikasi status benda yang dijamin (Afra et al., 2023). Untuk itu, peningkatan sistem pendaftaran jaminan yang lebih efektif dan efisien sangat diperlukan guna mendukung praktik eksekusi jaminan yang cepat dan tepat.

Pengadilan juga memegang peranan penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Putusan PN Karanganyar ini menjadi contoh bagaimana lembaga peradilan berperan dalam menyelesaikan sengketa terkait perjanjian jaminan dan hak-hak kreditur. Namun, masih banyak putusan lain yang memperlihatkan bahwa peradilan di Indonesia kerap kali membutuhkan waktu yang lama dalam menyelesaikan sengketa semacam ini, sehingga mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat (Nurhikmah & Arief, 2024). Oleh karena itu, selain perbaikan dalam regulasi, peningkatan kapasitas lembaga peradilan juga menjadi hal yang penting untuk dipertimbangkan.

Dengan latar belakang tersebut, artikel ini berupaya untuk memberikan analisis mendalam mengenai hukum benda dan jaminan dalam konteks kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg. Melalui kajian ini, diharapkan dapat terungkap berbagai kelemahan dan tantangan dalam penerapan hukum benda dan jaminan di Indonesia, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan yang lebih menyeluruh, terutama dalam hal reformasi sistem hukum dan peningkatan kesadaran hukum bagi debitur dan kreditur.

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum benda dan jaminan, dengan fokus pada relevansi kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg. Beberapa pertanyaan utama yang menjadi landasan analisis adalah: bagaimana konsep hukum benda dan jaminan diterapkan dalam sistem hukum perdata di Indonesia; apa saja masalah dan kendala yang dihadapi dalam proses eksekusi jaminan, baik dari sisi kreditur maupun debitur; serta bagaimana putusan pengadilan tersebut mencerminkan perlindungan hukum bagi kreditur dan dampaknya terhadap kepastian hukum dalam sengketa utang-piutang. Selain itu, artikel ini juga mengeksplorasi kelemahan dalam regulasi hukum benda dan jaminan yang terungkap dari kasus ini dan menyusun solusi yang dapat diusulkan untuk memperbaiki praktik hukum benda dan jaminan di Indonesia. Melalui analisis mendalam, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan sistem hukum benda dan jaminan yang lebih adil, efisien, dan menjamin kepastian hukum.

Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode yuridis normatif, yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum tertulis, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta putusan pengadilan. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti dokumen-dokumen hukum, literatur, dan peraturan

perundang-undangan terkait hukum benda dan jaminan, serta menganalisis bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik hukum.

Penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg. Analisis putusan ini dilakukan dengan mengidentifikasi permasalahan hukum yang muncul dalam sengketa, mempertimbangkan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh majelis hakim, serta mengevaluasi implikasi putusan tersebut bagi kreditur dan debitur dalam konteks hukum benda dan jaminan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Sumber primer, yaitu peraturan perundang-undangan terkait hukum benda dan jaminan, serta Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg.
2. Sumber sekunder, yaitu literatur hukum, jurnal ilmiah, serta pendapat para ahli yang relevan dengan topik yang dibahas.

Dengan menggabungkan analisis normatif dan studi kasus, artikel ini diharapkan dapat memberikan pandangan yang komprehensif mengenai penerapan hukum benda dan jaminan di Indonesia, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan di masa mendatang.

Hasil dan Pembahasan

A. Hukum Benda dalam Hukum Perdata Indonesia

1. Pengertian Hukum Benda

Hukum benda adalah cabang dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum (manusia dan badan hukum) dengan benda sebagai objek. Secara umum, benda dapat didefinisikan sebagai segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik atau dikuasai oleh seseorang. Di Indonesia, pengaturan hukum benda diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya Buku II yang berjudul "Tentang Benda". Buku ini mencakup peraturan mengenai apa yang dianggap sebagai benda dan bagaimana hak-hak atas benda itu diatur.

Pasal 499 KUHPer memberikan definisi benda sebagai "segala barang dan hak, yang dapat menjadi milik orang atau yang dapat dikuasai." Berdasarkan definisi ini, benda dalam hukum perdata tidak hanya merujuk pada barang fisik, tetapi juga meliputi hak-hak yang bersifat kebendaan seperti hak atas kekayaan intelektual, hak tanggungan, dan jaminan lainnya.

2. Klasifikasi Benda

Hukum perdata membagi benda menjadi beberapa kategori berdasarkan sifatnya, yaitu:

- a. Benda bergerak dan benda tidak bergerak: Benda bergerak (*roerend*) adalah benda yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain, seperti kendaraan atau barang elektronik. Sedangkan benda tidak bergerak (*onroerend*) adalah benda yang sifatnya tetap dan tidak dapat dipindahkan tanpa merusak benda itu sendiri, seperti tanah, bangunan, dan benda yang melekat secara permanen pada tanah (Pasal 506-507 KUHPer).

- b. Benda berwujud dan benda tidak berwujud: Benda berwujud adalah benda yang dapat dilihat, diraba, atau dialami secara fisik, seperti rumah, mobil, atau pakaian. Sedangkan benda tidak berwujud adalah benda yang hanya dapat dirasakan atau diakui secara hukum, seperti hak cipta, hak paten, atau hak kebendaan lainnya yang bersifat abstrak.

Klasifikasi ini penting dalam konteks hukum benda karena hak-hak kebendaan yang melekat pada benda akan berbeda tergantung pada jenis benda tersebut. Misalnya, hak tanggungan hanya bisa diberikan pada benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, sementara fidusia lebih sering digunakan untuk benda bergerak.

3. Hak Kebendaan (*Zakelijke Rechten*)

Dalam hukum perdata, hak kebendaan (*zakelijke rechten*) adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, di mana pemilik hak tersebut dapat menggunakannya dan mempertahankannya dari siapapun juga. Hak kebendaan ini bersifat absolut, artinya hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapa pun, dan melekat pada benda tertentu. Terdapat dua jenis utama hak kebendaan:

- a. Hak milik (*eigendom*): Hak milik adalah hak penuh atas suatu benda, yang memberi wewenang kepada pemilik untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai benda tersebut secara bebas, selama tidak bertentangan dengan hukum atau hak orang lain (Pasal 570 KUHP). Hak milik bersifat permanen dan eksklusif.
- b. Hak-hak kebendaan yang bersifat terbatas: Ini adalah hak-hak yang lebih terbatas dibanding hak milik, yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menikmati atau menggunakan benda dalam batas-batas tertentu. Contoh hak kebendaan terbatas adalah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak tanggungan, dan hak pakai. Hak-hak ini diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

4. Peran Hukum Benda dalam Transaksi Jaminan

Dalam konteks jaminan, hukum benda sangat berperan penting, terutama dalam memberikan keamanan kepada kreditur atas piutang yang diberikan kepada debitur. Sistem jaminan dalam hukum benda memberikan hak bagi kreditur untuk mengeksekusi benda yang dijaminakan jika debitur gagal membayar utang. Hak kebendaan yang digunakan sebagai jaminan meliputi:

- a. Hak Tanggungan: Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan adalah jaminan kebendaan yang diberikan atas benda tidak bergerak, khususnya tanah dan bangunan, sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Hak tanggungan memberikan kreditur kedudukan yang kuat karena jika debitur gagal melunasi utangnya, kreditur dapat menjual benda yang dijaminakan tersebut dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi piutang.
- b. Fidusia: Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, fidusia adalah jaminan kebendaan atas benda bergerak baik

yang berwujud maupun yang tidak berwujud, di mana kepemilikan benda diserahkan kepada kreditur sementara penguasaan fisik tetap pada debitur. Fidusia banyak digunakan dalam perjanjian kredit kendaraan bermotor dan barang elektronik.

- c. Hipotek: Hipotek adalah jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak yang selain tanah, seperti kapal dengan tonase tertentu (Pasal 1162 KUHPer). Sebagaimana hak tanggungan, hipotek memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda tersebut jika debitur wanprestasi.

5. Eksekusi Jaminan dalam Sengketa Hukum

Eksekusi jaminan adalah tahapan kritis dalam transaksi utang-piutang di mana kreditur memiliki hak untuk menjual atau memanfaatkan aset yang dijaminan oleh debitur untuk melunasi utang. Dalam praktiknya, eksekusi seringkali diwarnai oleh konflik antara kreditur dan debitur, terutama jika debitur mencoba menghindari atau menunda eksekusi. Eksekusi hak tanggungan, misalnya, harus melalui prosedur pelelangan umum, yang sering kali memakan waktu lama dan biaya tinggi.

Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg memberikan contoh bagaimana pengadilan menegakkan hak kreditur dalam kasus wanprestasi debitur. Dalam kasus tersebut, tanah yang dijaminan oleh debitur dieksekusi oleh kreditur setelah debitur gagal melunasi utangnya. Pengadilan mengabulkan permohonan kreditur untuk mengeksekusi tanah yang telah dijaminan berdasarkan perjanjian hak tanggungan (Chandra & Lukman, 2022).

6. Tantangan dalam Penerapan Hukum Benda dan Jaminan

Meskipun hukum benda telah diatur secara komprehensif dalam KUHPer dan berbagai undang-undang terkait, penerapan hukum benda, khususnya dalam konteks jaminan, masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu tantangan terbesar adalah ketidakseimbangan antara hak-hak kreditur dan debitur. Dalam banyak kasus, debitur sering kali tidak memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari menjaminkan benda miliknya, yang berujung pada sengketa saat benda tersebut dieksekusi (Surinda, 2018).

Selain itu, prosedur eksekusi yang lambat, kompleks, dan biaya tinggi menjadi hambatan lain dalam sistem jaminan di Indonesia. Reformasi hukum diperlukan untuk mempercepat proses eksekusi dan memastikan hak-hak kreditur dapat dipenuhi dengan efisien tanpa mengorbankan hak-hak debitur.

B. Analisis Kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg

1. Kronologi Kasus

Kasus ini melibatkan sengketa antara seorang debitur dan kreditur terkait wanprestasi dalam perjanjian utang-piutang dengan jaminan berupa hak tanggungan atas sebidang tanah. Debitur gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada kreditur meski telah melewati jatuh tempo. Oleh karena itu, kreditur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karanganyar

agar dapat mengeksekusi tanah tersebut melalui proses lelang untuk melunasi utang yang tertunggak. Hak tanggungan ini telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit tersebut (Hidayat, 2019).

2. Isu Hukum yang Diuji

Beberapa isu hukum utama yang diuji dalam kasus ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan telah sah menurut hukum?
- b. Bagaimana pengadilan menilai wanprestasi dalam perjanjian utang-piutang dengan hak tanggungan?
- c. Apakah proses eksekusi telah memenuhi prosedur yang diatur dalam Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 dan aturan perdata lainnya? (Renee, 2021).

Isu tersebut menyangkut hak eksekusi kreditur atas jaminan dan perlindungan hukum bagi para pihak, serta kepastian hukum dalam praktik jaminan kebendaan.

3. Pertimbangan Hakim

Pengadilan Negeri Karanganyar memutuskan untuk mengabulkan gugatan kreditur. Beberapa pertimbangan majelis hakim adalah:

- a. Debitur telah wanprestasi (gagal bayar)

Berdasarkan fakta persidangan, majelis hakim menemukan bahwa debitur telah lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang, meskipun telah diberikan kesempatan untuk melunasinya (Effyanto, 2023). Dengan demikian, tindakan debitur dikategorikan sebagai wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata (Pangemanan, 2019).

- b. Hak kreditur berdasarkan hak tanggungan diakui secara sah

Pengadilan menilai bahwa kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi tanah yang dijamin karena hak tanggungan telah didaftarkan dan sah menurut UU Hak Tanggungan. Hak tanggungan memberikan kekuatan khusus kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa memerlukan persetujuan lebih lanjut dari debitur (Kasiani & Susetiyo, 2024).

- c. Prosedur eksekusi telah sesuai dengan ketentuan hukum

Hakim mempertimbangkan bahwa kreditur telah mengikuti prosedur eksekusi yang sah, termasuk memberikan pemberitahuan kepada debitur dan mengajukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Sinaga & Pratiwi, 2020).

4. Implikasi Putusan bagi Para Pihak

- a. Bagi Kreditur

Putusan ini memperkuat kedudukan kreditur dalam sistem jaminan kebendaan, memastikan bahwa kreditur dapat mengeksekusi aset jika debitur wanprestasi. Selain itu, kreditur mendapat kepastian hukum mengenai haknya untuk melunasi piutang dari hasil lelang objek jaminan.

b. Bagi Debitur

Putusan ini memberikan pelajaran penting bagi debitur mengenai konsekuensi dari wanprestasi. Ketika aset dijadikan jaminan, debitur harus memahami bahwa kreditur dapat mengambil alih dan mengeksekusi jaminan jika kewajiban tidak dipenuhi (Fitriadi, 2022).

5. Analisis dan Tantangan Praktis dalam Eksekusi Jaminan

Meskipun putusan ini telah memberikan kepastian hukum, beberapa tantangan dalam praktik eksekusi hak tanggungan masih ditemukan, di antaranya:

1. Proses Eksekusi yang Lambat dan Biaya Tinggi

Dalam praktik, proses eksekusi sering kali memakan waktu lama dan memerlukan biaya tinggi, terutama karena proses lelang publik harus dilakukan melalui KPKNL (ageng jaya Sampurna, 2022).

2. Kurangnya Pemahaman Debitur tentang Hak Tanggungan

Banyak debitur tidak memahami bahwa aset mereka dapat dieksekusi ketika wanprestasi terjadi. Kurangnya edukasi hukum sering menjadi faktor munculnya sengketa.

3. Keterbatasan Infrastruktur Hukum dan Lelang

Proses pendaftaran dan pelelangan jaminan masih memerlukan peningkatan. Integrasi sistem pendaftaran elektronik dan lelang online akan membantu mempersingkat proses eksekusi.

6. Rekomendasi untuk Perbaikan

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum benda dan jaminan, dengan fokus pada relevansi kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg. Beberapa pertanyaan utama yang menjadi landasan analisis adalah: bagaimana konsep hukum benda dan jaminan diterapkan dalam sistem hukum perdata di Indonesia; apa saja masalah dan kendala yang dihadapi dalam proses eksekusi jaminan, baik dari sisi kreditur maupun debitur; serta bagaimana putusan pengadilan tersebut mencerminkan perlindungan hukum bagi kreditur dan dampaknya terhadap kepastian hukum dalam sengketa utang-piutang. Selain itu, artikel ini juga mengeksplorasi kelemahan dalam regulasi hukum benda dan jaminan yang terungkap dari kasus ini dan menyusun solusi yang dapat diusulkan untuk memperbaiki praktik hukum benda dan jaminan di Indonesia. Melalui analisis mendalam, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan sistem hukum benda dan jaminan yang lebih adil, efisien, dan menjamin kepastian hukum.

Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg menjadi contoh nyata penerapan hukum jaminan kebendaan, khususnya hak tanggungan, dalam menyelesaikan sengketa utang-piutang di Indonesia. Dalam putusan ini, majelis hakim memutuskan bahwa kreditur berhak mengeksekusi tanah yang dijadikan jaminan akibat wanprestasi debitur. Dari sudut pandang yuridis, putusan ini memperkuat kedudukan kreditur dan menegaskan prinsip kepastian hukum. Namun, praktiknya masih menyisakan kritik, baik dari aspek prosedural

maupun perlindungan hak para pihak, terutama dalam konteks keadilan bagi debitur.

Analisis kritis terhadap pertimbangan hakim menunjukkan ketepatan dalam menerapkan hukum wanprestasi. Hakim menyimpulkan bahwa debitur telah wanprestasi karena gagal melunasi utang tepat waktu, sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang mensyaratkan somasi sebagai dasar gugatan. Kreditur berhasil membuktikan adanya somasi sebelum mengajukan gugatan, menunjukkan proses yang sesuai dengan hukum. Namun, tantangan umum dalam praktik adalah ketidakseimbangan posisi antara kreditur dan debitur, di mana debitur sering tidak memahami konsekuensi hukum dari perjanjian utang dengan jaminan.

Dalam hal eksekusi hak tanggungan, putusan ini mengacu pada Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan kewenangan bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan melalui lelang umum. Hak tanggungan memberikan hak preferensi kepada kreditur, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Meskipun demikian, prosedur eksekusi di Indonesia masih dihadapkan pada kendala, seperti proses lelang yang lama dan biaya administrasi yang tinggi. Banyak kreditur yang terpaksa mengajukan gugatan ke pengadilan meskipun undang-undang mengatur hak eksekusi langsung (*parate executie*), untuk menghindari sengketa lebih lanjut dengan debitur.

Di sisi lain, perlindungan hak debitur dalam kasus ini juga menjadi perhatian. Meskipun kreditur berhak mengeksekusi jaminan, debitur, khususnya yang memiliki keterbatasan ekonomi, sering kali tidak memiliki kemampuan untuk melakukan perlawanan hukum yang memadai. Hal ini menimbulkan persoalan keadilan, di mana hak debitur tidak selalu mendapatkan perlindungan yang seimbang. Edukasi hukum kepada masyarakat mengenai risiko perjanjian utang-piutang dan konsekuensi hak tanggungan perlu diperkuat untuk memastikan debitur lebih memahami implikasi hukum dari perjanjian yang mereka buat.

Beberapa rekomendasi dapat diajukan untuk memperbaiki sistem eksekusi hak tanggungan. Pertama, pemerintah perlu menyederhanakan proses eksekusi dan administrasi lelang di KPKNL. Penerapan sistem lelang elektronik yang terintegrasi dapat mempercepat proses eksekusi dan mengurangi biaya. Kedua, sistem pendaftaran hak tanggungan secara elektronik harus diperkuat untuk memastikan status jaminan mudah diakses dan menghindari sengketa kepemilikan. Ketiga, edukasi hukum kepada masyarakat perlu ditingkatkan agar debitur dan kreditur memahami hak dan kewajiban mereka, sehingga risiko wanprestasi dapat diminimalisasi. Keempat, penggunaan mekanisme penyelesaian alternatif sengketa (ADR) seperti mediasi atau arbitrase perlu didorong untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa tanpa harus melalui pengadilan.

Implikasi dari rekomendasi ini tidak hanya memberikan kepastian hukum yang lebih baik, tetapi juga menciptakan sistem hukum benda dan jaminan yang lebih efisien, adil, dan responsif terhadap kebutuhan semua pihak. Dengan

demikian, putusan seperti di PN Karanganyar dapat menjadi acuan untuk perbaikan lebih lanjut dalam praktik hukum kebendaan di Indonesia.

7. Rekomendasi untuk Perbaikan Hukum

Berdasarkan analisis kasus di atas, beberapa rekomendasi untuk memperbaiki implementasi hukum benda dan jaminan di Indonesia dapat diusulkan:

1. Reformasi Regulasi Jaminan

Perlunya reformasi dalam regulasi yang mengatur jaminan untuk memastikan bahwa pihak-pihak terkait (debitur dan kreditur) memahami dengan jelas prosedur dan konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Salah satu area yang perlu perhatian adalah penyederhanaan proses eksekusi jaminan agar tidak memakan waktu dan biaya yang terlalu besar (Simanjuntak, 2020).

2. Peningkatan Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum di kalangan masyarakat, terutama debitur, perlu ditingkatkan. Dengan edukasi yang memadai mengenai hak-hak dan kewajiban mereka dalam konteks perjanjian jaminan, debitur diharapkan dapat membuat keputusan yang lebih bijaksana dan mengurangi risiko sengketa di kemudian hari (Anantio, 2023).

3. Penguatan Sistem Pendaftaran Jaminan

Salah satu aspek penting yang perlu diperkuat adalah sistem pendaftaran jaminan. Saat ini, masih terdapat kelemahan dalam transparansi dan pencatatan jaminan, yang dapat mengakibatkan sengketa terkait dengan kepemilikan benda yang dijamin. Pendaftaran yang lebih transparan dan terintegrasi secara elektronik diharapkan dapat meminimalisir risiko ini (Abdurrahman et al., 2018).

Implikasi Hukum

Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg memiliki sejumlah implikasi hukum yang signifikan, baik bagi kreditur maupun debitur. Dalam konteks hukum perdata, putusan ini mempertegas pentingnya perjanjian yang telah dibuat dan berfungsi sebagai acuan dalam menjalankan hak-hak yang ada dalam perjanjian tersebut. Beberapa implikasi hukum yang dapat ditarik dari putusan ini adalah:

1. Kepastian dan Keterikatan Perjanjian

Keputusan ini menekankan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus ditaati. Pihak yang melanggar ketentuan dalam perjanjian berpotensi untuk mengalami kerugian, sehingga menimbulkan risiko hukum bagi mereka (Sakti & Budhisulistiyawati, 2020).

2. Pentingnya Pendaftaran Jaminan

Dalam kasus ini, pendaftaran sertifikat tanah sebagai jaminan sangat penting. Tanpa pendaftaran yang sah, kreditur dapat menghadapi kesulitan dalam mengeksekusi jaminan, terutama jika terdapat klaim lain atas benda yang sama (Emrizal, 2016).

3. Perlindungan Hukum bagi Kreditur

Putusan ini memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi kreditur. Dengan adanya putusan yang memutuskan bahwa kreditur berhak mengeksekusi jaminan atas tanah yang sudah dijaminkan, kreditur dapat merasa aman bahwa hak-hak mereka dilindungi dalam hukum. Hal ini penting dalam dunia perbankan atau keuangan, di mana jaminan sering kali menjadi instrumen yang melindungi pinjaman yang diberikan. Putusan ini juga diharapkan mendorong para debitur untuk lebih berhati-hati dalam mematuhi kewajiban pembayaran mereka (Fernanda, 2024).

Praktik di Lapangan

Di lapangan, penerapan hukum benda dan jaminan sering mengalami tantangan. Banyak debitur yang tidak sepenuhnya memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka tanda tangani. Oleh karena itu, lembaga keuangan dan kreditur perlu lebih memperhatikan aspek edukasi terhadap debitur mengenai kewajiban mereka dalam perjanjian utang-piutang.

1. Edukasi Hukum untuk Debitur

Dalam kasus ini, pentingnya edukasi hukum kepada debitur menjadi jelas. Banyak debitur yang tidak sepenuhnya memahami apa arti jaminan dan risiko hukum yang terkait dengannya. Lembaga keuangan harus memberikan informasi yang jelas dan mendidik debitur mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian jaminan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari (Mukhlis, 2018).

2. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa Alternatif

Sebelum membawa sengketa ke pengadilan, penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase harus dipertimbangkan. Alternatif penyelesaian sengketa ini tidak hanya menghemat waktu dan biaya, tetapi juga menjaga hubungan baik antara kreditur dan debitur. Dalam kasus ini, alternatif penyelesaian sengketa mungkin bisa menjadi pilihan lebih baik bagi kedua belah pihak sebelum perselisihan mencapai tahap pengadilan (Patonah & Rahardjo, 2021).

Kesimpulan

Hukum benda dan jaminan merupakan instrumen penting dalam dunia bisnis dan keuangan. Kasus Putusan PN Karanganyar Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Krg menjadi salah satu contoh penerapan hukum benda dan jaminan dalam praktik yang menunjukkan bagaimana hak kreditur dapat ditegakkan melalui proses hukum. Kasus ini juga menunjukkan bahwa peran pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sangat penting, terutama dalam konteks eksekusi jaminan. Namun, masih banyak tantangan yang harus dihadapi dalam penerapan hukum benda dan jaminan di Indonesia, terutama terkait dengan edukasi kepada masyarakat dan sistem pendaftaran jaminan. Dengan adanya reformasi hukum dan peningkatan kesadaran hukum, diharapkan hubungan antara kreditur dan debitur dapat berlangsung lebih baik, sehingga konflik dapat diminimalisir dan kepastian hukum lebih terjamin.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman, M. H., Setiawan, I., & Handoko, S. (2018). Desain dan Implementasi Synchronous Reference Frame-Phase Locked Loop (SRF-PLL) Untuk Tegangan Satu Fase Menggunakan DSPIC30F4011. *Transient: Jurnal Ilmiah Teknik Elektro*, 7(1), 145–151.
- Afra, F., Purba, F. N. G., & Adilla, S. (2023). Analisis Hukum Konsep Jaminan Dalam Penyelesaian Kasus Kredit Jaminan Fidusia Di Indonesia. *Diponegoro Private Law Review*, 9(1), 59–72.
- ageng jaya Sampurna, P. S. (2022). Eksekusi Jaminan Fidusia dengan Title Eksekutorial; “Analisa Penerapan Hukum Proses Eksekusi Obyek Jaminan” (Studi kasus di Kota Cirebon). *Jurnal Hukum, Politik Dan Kekuasaan*, 3(1), 69–92.
- Anantio, R. Y. (2023). Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan. *Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)*.
- Atyanto, F. K. (2022). Kedudukan Hukum Grosse Akta Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Jaminan Kredit. *Universitas Islam Sultan Agung*.
- Chandra, I. D., & Lukman, A. (2022). Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT. G/2020/PN. KPG). *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(1), 65–80.
- Effyanto, I. R. (2023). Tinjauan Yuridis Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pelaku Wanprestasi. *Universitas Islam Sultan Agung Semarang*.
- Emrizal, R. F. (2016). Parate Eksekusi Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitor.
- Fernanda, M. (2024). Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Transaksi Elektronik Menggunakan Sistem Bayar Nanti Pada Aplikasi Shopee. *Universitas Islam Indonesia*.
- Fitriadi, K. (2022). Perlindungan Hukum Debitur Dalam Keadaan Kepailitan Pada Perikatan Utang Piutang. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 1(11), 2807–2812.
- Ginting, A. M. (2019). Strategi Pengembangan Ekonomi Kreatif Di Provinsi Jawa Barat (The Development Strategy Of Creative Economic In The West Java Province). *Kajian*, 22(1), 71–84.
- Hidayat, I. (2019). Peranan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Tanpa Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Menurut Undang-Undang

- Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 11(2), 180–190.
- Jamillah, S. H. (2017). Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerdata atas Jaminan Benda Milik Debitur. *JURNAL MERCATORIA*, 10(2), 137–159.
- Kasiani, K., & Susetiyo, W. (2024). Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 87–104.
- Mukhlis, M. (2018). Implementasi jaminan fidusia dalam akad bai'ul auwroq di Lembaga Keuangan Syariah Al-Yasini ditinjau dari UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Nurhikmah, N., & Arief, A. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 5(1), 204–222.
- Pamungkas, N. A. T., Hariyadi, M. R. P., Paskalis, T., & Ramadhan, M. F. S. (2023). Penyelesaian Sengketa Objek Hak Tanggungan Yang Diambil Debitur Dengan Surat Pelunasan Hutang Yang Tidak Sah (Analisis Putusan Nomor 81/Pdt. G/2019/PN Kpn). *Diponegoro Private Law Review*, 8(2), 97–115.
- Pangemanan, F. W. S. (2019). Implementasi Pasal 1238 Kuh Perdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit. *Lex Et Societatis*, 7(4).
- Patonah, S., & Rahardjo, S. B. (2021). The Effectiveness of STLC (Science Technology Learning Cycle) to Empowering Critical Thinking Skills. *International Journal of Instruction*, 14(3), 39–58.
- Renee, R. A. (2021). Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 9(1).
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144–150.
- Simanjuntak, H. J. (2020). Konsep Sesamaku Manusia Dalam Lukas 10: 25-37. *Voice of Wesley: Jurnal Ilmiah Musik Dan Agama*, 3(1), 43–53.
- Sinaga, M., & Pratiwi, I. (2020). Pelaksanaan Lelang Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 1(2), 208–213.
- Surinda, Y. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia. *Jurnal Hukum Media Bhakti*.

