

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PERJANJIAN
UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN (Studi Kasus Penetapan
Pengadilan No 94/Pdt.G/2018/PN Kln di Klaten)**

Basir Ashari¹, Indra Yuliawan²

basirashari81@gmail.com¹, indrayuliawan@unw.ac.id²

Universitas Ngudi Waluyo

Abstrak: Penelitian ini membahas mengenai strategi penyelesaian sengketa utang piutang dan terkait perlindungan hukum bagi debitur yang mengalami kendala dalam pembayaran utang dalam kasus gugatan perdata No. 94/Pdt.G/2018/PN Kln. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus (case approach) melalui analisis Putusan Nomor 94/Pdt.G/2018 serta pendekatan perundang-undangan (statute approach) berdasarkan KUHPerdata dan peraturan terkait. Hasil akhir perkara ini menunjukkan bahwa sengketa berhasil diselesaikan melalui mediasi. Kasus tersebut memberikan implikasi bahwa kemenangan hukum tidak selalu harus diperoleh melalui putusan hakim, tetapi dapat dicapai melalui kesepakatan damai yang memberikan manfaat nyata bagi klien. Mediasi membuktikan bahwa penyelesaian sengketa secara musyawarah sering kali lebih cepat, efisien, dan menjaga hubungan baik antar pihak.

Kata Kunci: Perdata, Sengketa, Utang Piutang, Mediasi.

***Abstrak:** This research discusses the dispute resolution strategy in debt and receivable agreements as well as the legal protection for debtors experiencing difficulties in fulfilling debt payments in civil lawsuit case Number 94/Pdt.G/2018/PN Kln. This research uses a normative legal research method with a case approach through the analysis of Decision Number 94/Pdt.G/2018, as well as a statutory approach based on the Indonesian Civil Code and related regulations. The final result of this case shows that the dispute was successfully resolved through mediation. The case implies that legal victory does not always have to be achieved through a judge's decision, but can also be obtained through a peaceful settlement that provides real benefits to the client. Mediation proves that dispute resolution through deliberation is often faster, more efficient, and able to maintain good relations between the parties involved.*

Keywords: Civil Law, Dispute, Debt And Receivables, Mediation.

PENDAHULUAN

Hukum perdata merupakan bagian dari sistem hukum yang mengatur hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya dalam kehidupan masyarakat, terutama yang berkaitan dengan kepentingan perseorangan. Subjek hukum tersebut dapat berupa orang perseorangan maupun badan hukum. Dalam hukum perdata, hubungan hukum yang diatur meliputi hak dan kewajiban yang timbul karena perjanjian, keluarga, harta kekayaan, warisan, maupun perbuatan melawan hukum .

Ruang lingkup hukum perdata sangat luas. Dalam bidang hukum keluarga, hukum perdata mengatur perkawinan, perceraian, hubungan orang tua dan anak, serta perwalian. Dalam bidang kekayaan, hukum perdata mengatur kepemilikan benda bergerak dan tidak bergerak. Dalam bidang perikatan, hukum perdata mengatur perjanjian utang piutang, jual beli, sewa menyewa, dan perbuatan melawan hukum.

Utang piutang merupakan salah satu hubungan hukum yang paling sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, baik dalam lingkup pribadi maupun kegiatan usaha. Dalam praktiknya, hutang piutang timbul ketika seseorang atau badan hukum memberikan sejumlah uang atau barang kepada pihak lain dengan kewajiban untuk mengembalikan sesuai waktu, jumlah, dan syarat yang telah disepakati. Hutang piutang pada dasarnya merupakan dua sisi dari satu hubungan hukum yang sama. Ketika seseorang memiliki hutang, pihak lain secara bersamaan memiliki piutang.

Hubungan utang piutang, para pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Kreditur memiliki hak untuk menerima pembayaran pokok utang, bunga apabila diperjanjikan, serta menuntut ganti rugi apabila debitur wanprestasi. Sebaliknya, debitur memiliki kewajiban melunasi utang tepat waktu sesuai kesepakatan .

Salah satu persoalan penting dalam utang piutang adalah wanprestasi, yaitu keadaan ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Wanprestasi dapat berupa tidak membayar sama sekali, terlambat membayar, membayar tidak sesuai jumlah, atau melaksanakan kewajiban secara tidak patut. Apabila terjadi wanprestasi, kreditur dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau gabungan dari tuntutan tersebut melalui pengadilan.

Utang piutang umumnya disertai jaminan sebagai bentuk kepastian hukum. Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya maka jaminan dapat digunakan sebagai sarana dalam penggantian kerugian. Selain jaminan, perjanjian tertulis dapat diperlukan sebagai bentuk kepastian hukum.

Dalam hal ekonomi, hutang mempunyai fungsi penting dalam menggerakkan ekonomi baik ekonomi mikro maupun ekonomi makro. Secara mikro, hutang dapat menjadi modal usaha jasa maupun perdagangan, pembiayaan rumah, bahkan pembiayaan konsumtif. Banyak dari masyarakat yang belum mempunyai pekerjaan tetap, mencoba peruntungan dengan memulai usaha dagang yang modalnya didapat dari hutang.

Wilayah Kabupaten Klaten merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang letaknya paling selatan dan berbatasan langsung dengan Daerah Istimewa Yogyakarta. berbatasan dengan 31 Sukoharjo di sebelah timur, Gunungkidul di sebelah selatan, Sleman di sebelah barat serta sebelah utara berbataasan dengan Boyolali. Letak Kabupaten Klaten yang strategis dimana terletak di tengah-tengah kota besar Yogyakarta dan Surakarta menjadi salah satu potensi berkembangnya ekonomi kab Klaten.

Menurut BPS kabupaten Klaten, pada bulan Februari 2026 sektor perdagangan merupakan salah satu penopang utama perekonomian. Presentase penduduk Klaten yang bekerja di sektor perdagangan sebesar 14,85%. Selain perdagangan, sector industry pengolahan mendominasi dengan presentase tertinggi yaitu 38,71%. (sertakan sumbernya)

Dalam menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, hutang dapat menjadi salah satu sumber pendanaan masyarakat. Hutang bisa didapat dari lembaga maupun perorangan. Hutang dari lembaga

memiliki ketentuan margin yang telah dibuat dalam kebijakan oleh pimpinan Lembaga tersebut. Namun hutang dari perseorangan, marginnya bisa bervariasi tergantung dari kesepakatan antara debitur dan kreditur.

Perjalanan usaha dagang acapkali menghadapi kendala tidak semudah yang direncanakan. Bila pedagang memulai usaha dari modal hutang tentunya ini berdampak pada proses pembayaran cicilan atau kewajiban debitur. Bukan hanya hal tersebut, kendala usaha juga bias berdampak munculnya perselisihan bahkan wanprestasi debitur.

Penyelesaian perselisihan atau sengketa hutang piutang secara perdata pada dasarnya dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu litigasi dan nonlitigasi. Jalur litigasi dilakukan melalui pengadilan negeri dengan mengajukan gugatan wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, sehingga kreditur dapat menuntut pembayaran utang, ganti rugi, bunga, maupun sita jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Selain melalui pengadilan, sengketa hutang piutang juga dapat diselesaikan melalui jalur nonlitigasi, seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase apabila para pihak menyepakatinya. Negosiasi dilakukan secara langsung antara kreditur dan debitur untuk mencari kesepakatan pembayaran, restrukturisasi, atau penjadwalan ulang utang. Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai mediator guna membantu para pihak mencapai perdamaian. Konsiliasi dilakukan dengan bantuan pihak ketiga yang memberikan usulan penyelesaian, sedangkan arbitrase ditempuh apabila terdapat perjanjian arbitrase yang mengikat para pihak. Dengan demikian, hukum perdata memberikan berbagai alternatif penyelesaian sengketa hutang piutang yang dapat dipilih sesuai kebutuhan, efisiensi, dan kesepakatan para pihak. Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis tertarik membahas strategi penyelesaian perselisihan hutang melalui mediasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum terhadap debitur dalam perjanjian dibawah tangan mengenai hutang piutang dengan kreditur sebagaimana dalam Perkara Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Kln.

Dalam hubungan hukum utang piutang, debitur pada dasarnya berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan kreditur. Kreditur umumnya memiliki kekuatan ekonomi, penguasaan terhadap substansi perjanjian, serta kemampuan menentukan syarat-syarat tertentu dalam hubungan hukum tersebut. Oleh karena itu, dalam perspektif perlindungan hukum, debitur dapat dipandang sebagai pihak yang memerlukan perlindungan sebagaimana konsep konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sementara itu, kreditur dapat diposisikan sebagai pihak pelaku usaha yang memiliki kedudukan lebih dominan dalam pembentukan isi perjanjian.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan perlindungan terhadap pihak yang berada pada posisi lemah agar tidak dirugikan oleh klausul-klausul yang tidak seimbang. Perlindungan tersebut meliputi hak untuk memperoleh perlakuan yang adil, hak memperoleh informasi yang jelas, serta hak untuk tidak dipaksa menerima ketentuan yang merugikan. Dalam perkara ini, adanya bunga yang berlebihan serta perubahan bentuk hubungan hukum dari utang piutang menjadi akta jual beli menunjukkan adanya indikasi ketidakseimbangan posisi antara para pihak.

Bahwa dalam perkara ini adanya hubungan utang piutang antara debitur dan kreditur (in cassu perkara) adalah kwitansi, yakni penerimaan sejumlah uang dari kreditur kepada debitur. Hubungan hukum tersebut sudah memenuhi pasal 1320 KUHPerdata tentang perjanjian, oleh karenanya debitur dan kreditur mempunyai kewajiban untuk mentaati kesepakatan yang dibuatnya. Sebagai syarat utang dalam perjanjian ini maka Kreditur meminta kepada Debitur untuk menyerahkan jaminan berupa sertifikat tanah milik Debitur.

Perjanjian utang yang dibuat dalam kwitansi merupakan bentuk pengikatan sehingga kedudukan debitur dan kreditur, akan tetapi pengajuan utang dari Debitur kepada Kreditur tidak seimbang karena terdapat syarat Kreditur kepada Debitur meminta penyerahan sertifikat Hak Milik dari Debitur. Ketidakseimbangan ini menjadikan kedudukan debitur lebih rendah dari Kreditur.

Selaras dengan hal tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen merupakan perlindungan terhadap kedudukan yang tidak seimbang dimana menghindari suatu perjanjian memuat ketentuan yang memberatkan debitur, membatasi haknya, atau menempatkannya dalam posisi yang tidak seimbang, sebagai contoh adalah klausul baku.

Ketidakseimbangan ini mengakibatkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena dalam konteks perkara ini, perubahan hubungan hukum menjadi akta jual beli ketika debitur mengalami kesulitan melunasi utang yang mana dapat dipandang sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan yang merugikan debitur.

Selain itu, Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menegaskan bahwa setiap pihak berhak memperoleh perlakuan yang jujur, benar, dan tidak diskriminatif. Debitur juga berhak mendapatkan penjelasan yang lengkap mengenai isi, konsekuensi, dan akibat hukum dari perjanjian yang ditandatangani. Dalam perkara ini, debitur tidak memahami secara penuh bahwa perubahan bentuk perjanjian tersebut akan berakibat pada beralihnya hak atas tanah miliknya, maka dapat dipersoalkan apakah benar telah terjadi persetujuan yang bebas dan murni.

Dalam permasalahan utang antara Debitur dengan Kreditur yang pada akhirnya Debitur mengalami kerugian akibat adanya perubahan dari jaminan utang menjadi akta jual beli. Ini merupakan bentuk pernyamaran perjanjian atau dapat dikatakan sebagai perjanjian semu. Sebagai bentuk upaya perlindungan hukum debitur maka Debitur melakukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Kreditur.

Gugatan Pembatalan Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum

Penggugat: Ny Myn

Tergugat I: Tn Myd

Tergugat II: Tn BND, S.H., M.Kn. (Notaris/PPAT)

Posita (Dalil-Dalil Gugatan)

1. Bahwa Penggugat membutuhkan dana sebesar Rp60.000.000,00 lalu mengadakan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, dengan ketentuan dikembalikan dalam waktu 6 bulan beserta biaya jasanya. Fakta hukum aslinya hanya utang piutang, tanah hanya dijadikan jaminan, sama sekali tidak ada niat jual beli.
2. Bahwa atas permintaan Tergugat I, perjanjian utang piutang tersebut disamakan bentuknya menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Tergugat II, padahal isinya tidak sesuai kenyataan. Hal ini jelas melanggar Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 yang melarang perjanjian berisi ketidaksesuaian fakta.
3. Bahwa setelah lewat waktu 6 bulan, Penggugat belum mampu melunasi utang pokok beserta jasanya. Kemudian Penggugat dihadapkan/diajak oleh Tergugat I menemui Tergugat II, dengan alasan: "karena kamu tidak mampu membayar, maka tanah ini dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), dan kalau kamu ingin menebus kembali, kamu harus bayar sebesar Rp90.000.000,00".
4. Bahwa atas dasar keterpaksaan dan ketidaktahuan hukum, Penggugat menandatangani dokumen yang disiapkan Tergugat II, namun tanpa menyadari bahwa akibat tanda tangan tersebut, tanahnya beralih hak milik secara penuh, bukan sekadar jaminan. Perbuatan ini melanggar Pasal 1320, 1321, dan 1338 KUHPerdara, karena kehendak sejati Penggugat hanya mengakui utang, bukan menjual tanah.
5. Bahwa Tergugat II selaku penyedia jasa hukum/Pelaku Usaha tidak menjalankan kewajibannya sesuai Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen, yaitu tidak memberikan penjelasan yang benar, jelas, dan jujur mengenai akibat hukum dokumen yang ditandatangani, sehingga merugikan Penggugat selaku Konsumen.
6. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, tanah milik Penggugat beralih nama menjadi atas nama Tergugat I, padahal dasarnya hanya utang piutang dan jaminan. Hal ini menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat sesuai Pasal 4 dan Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen.
7. Bahwa upaya damai sudah dilakukan namun gagal, maka gugatan ini diajukan sesuai Pasal 48 dan 49 UU Perlindungan Konsumen.

Petitum (Tuntutan)

Berdasarkan dalil di atas, Penggugat mohon kepada Hakim agar berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan secara hukum bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN TANAH, BUKAN perjanjian jual beli tanah.
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), dan Sertifikat atas nama Tergugat I adalah CACAT HUKUM, BATAL DEMI HUKUM, dan tidak mengikat Penggugat. Karena dibuat dengan sebab palsu, ketidaksesuaian fakta, dan keterpaksaan, melanggar Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen dan Pasal 1321 KUHPerdata.
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan melanggar hak-hak konsumen sesuai Undang-Undang No. 8 Tahun 1999.
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat.
6. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara.

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa sah atau tidaknya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan causa yang halal. Keempat syarat tersebut merupakan dasar utama untuk menentukan apakah suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat secara hukum.

Apabila salah satu syarat subjektif, yaitu kesepakatan atau kecakapan, tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sementara itu, apabila syarat objektif berupa objek tertentu dan causa yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Dalam perkara Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Kln, ketentuan Pasal 1320 menjadi sangat relevan karena terdapat dugaan bahwa persetujuan yang diberikan oleh debitur tidak dilakukan secara bebas, melainkan berada dalam tekanan akibat kondisi ekonomi dan beban utang yang terus meningkat.

Di samping itu, unsur causa yang halal juga patut dipertanyakan. Secara formil, para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) seolah-olah terjadi transaksi jual beli tanah. Namun, apabila tujuan sebenarnya hanya untuk menjadikan tanah sebagai jaminan utang, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian semu (simulasi). Dalam hukum perdata, simulasi terjadi ketika bentuk perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan keadaan atau kehendak sebenarnya dari para pihak.

Selanjutnya, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini mencerminkan asas kebebasan berkontrak, yaitu para pihak bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akan tetapi, asas kebebasan berkontrak tidak dapat diterapkan secara mutlak. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, pelaksanaan perjanjian tidak boleh dilakukan dengan cara yang merugikan salah satu pihak, mengandung tipu muslihat, ataupun memanfaatkan kelemahan pihak lain. Dalam perkara ini, apabila kreditur memanfaatkan posisi debitur yang sedang mengalami kesulitan ekonomi untuk menguasai objek tanah melalui mekanisme AJB, maka tindakan tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip itikad baik.

Prinsip itikad baik sangat penting dalam menilai substansi suatu hubungan hukum. Hakim tidak hanya melihat bentuk formal suatu perjanjian, tetapi juga mempertimbangkan tujuan dan keadaan sebenarnya dari para pihak ketika perjanjian dibuat. Oleh karena itu, walaupun AJB telah dibuat secara formal di hadapan notaris/PPAT, pengadilan tetap dapat menilai apakah akta tersebut benar-benar mencerminkan jual beli yang sesungguhnya atau hanya dijadikan sarana untuk mengamankan utang.

Selain ketentuan dalam KUH Perdata, perkara ini juga berkaitan erat dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 16 ayat (1) ditegaskan bahwa notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris juga wajib memastikan bahwa para pihak memahami isi akta yang dibuat serta menandatangani secara sadar dan tanpa paksaan.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab besar dalam menjaga kepastian dan perlindungan hukum. Oleh sebab itu, notaris tidak hanya berfungsi sebagai penulis kehendak para

pihak, tetapi juga harus memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan tidak bertentangan dengan hukum dan benar-benar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Keterlibatan notaris/PPAT dalam perkara Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Kln menunjukkan bahwa akta yang dibuat dianggap menjadi bagian dari sumber sengketa. Penggugat menilai bahwa akta tersebut tidak mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya dan justru menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, notaris ikut dimintai pertanggungjawaban karena dianggap tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta.

Dalam praktik hukum perdata, notaris dapat digugat apabila terdapat cacat formil maupun materil dalam akta autentik yang dibuatnya. Misalnya, notaris dianggap tidak teliti memeriksa identitas para pihak, tidak memastikan adanya persetujuan yang bebas, tidak membacakan isi akta secara benar, atau mengetahui bahwa substansi perjanjian bertentangan dengan hukum namun tetap menuangkannya ke dalam akta autentik.

Meskipun pada prinsipnya notaris hanya menuangkan kehendak para pihak, tanggung jawab notaris tetap melekat apabila terdapat kelalaian dalam menjalankan kewajiban jabatan. Dengan demikian, apabila terbukti bahwa notaris mengetahui adanya penyelundupan hukum melalui penggunaan AJB sebagai jaminan utang terselubung, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata.

Ditinjau dari perspektif Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat terang, tunai, dan riil. Sifat terang berarti dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Sifat tunai berarti pembayaran dilakukan secara nyata pada saat transaksi, sedangkan sifat riil berarti benar-benar terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Dalam perkara ini, meskipun secara formil telah dibuat Akta Jual Beli dan dilakukan proses balik nama sertifikat, namun substansi hubungan hukum yang sebenarnya diduga bukanlah jual beli tanah. Hubungan hukum tersebut berawal dari utang piutang, di mana tanah dijadikan alat untuk menjamin pelunasan utang. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara bentuk hukum dengan tujuan yang sebenarnya.

Dari sisi materil, unsur jual beli tanah juga patut dipersoalkan. Tidak terdapat indikasi adanya pembayaran harga tanah sebagaimana lazimnya transaksi jual beli pada umumnya. Yang terjadi justru konversi nilai utang menjadi dasar pengalihan hak atas tanah. Dengan demikian, unsur tunai dan riil dalam jual beli tanah menjadi tidak terpenuhi.

Penggunaan AJB sebagai sarana pengamanan hutang juga bertentangan dengan sistem hukum jaminan yang berlaku di Indonesia. Dalam hukum agraria, jaminan atas tanah seharusnya dibebankan melalui Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penggunaan mekanisme jual beli untuk menjamin utang dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelundupan hukum karena menghindari prosedur dan perlindungan hukum yang telah ditentukan undang-undang.

Apabila kreditur bermaksud menjadikan tanah sebagai jaminan, maka mekanisme yang tepat adalah pembebanan Hak Tanggungan, bukan pengalihan hak melalui AJB. Hal ini penting karena Hak Tanggungan tetap memberikan perlindungan terhadap debitur sebagai pemilik tanah, sedangkan penggunaan AJB berpotensi menghilangkan hak debitur secara permanen apabila terjadi wanprestasi.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut, dapat dipahami bahwa perkara Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Kln tidak hanya berkaitan dengan persoalan wanprestasi atau utang piutang semata, melainkan juga menyangkut keabsahan perbuatan hukum berupa Akta Jual Beli yang diduga digunakan tidak sesuai dengan fungsi hukumnya. Secara formil memang telah terdapat AJB yang dibuat di hadapan notaris/PPAT, namun secara substansi hubungan hukum yang terjadi lebih mencerminkan perjanjian utang piutang dengan jaminan terselubung.

Dengan demikian, akta jual beli yang dibuat dalam perkara tersebut berpotensi mengandung cacat hukum karena tidak mencerminkan kehendak dan hubungan hukum yang sebenarnya antara para pihak. Pengadilan dapat menilai bahwa akta tersebut merupakan perjanjian simulasi atau bentuk penyelundupan hukum sehingga dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah. Selain itu, keterlibatan notaris/PPAT dalam pembuatan akta tersebut juga dapat menjadi objek penilaian

hukum apabila terbukti tidak menjalankan prinsip kehati-hatian, independensi, dan perlindungan terhadap para pihak sebagaimana diwajibkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Oleh karena itu, perkara ini menunjukkan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap hubungan hukum keperdataan, khususnya yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Kepastian hukum tidak hanya diukur dari terpenuhinya syarat formal suatu akta, tetapi juga dari kesesuaian antara bentuk hukum dengan substansi dan tujuan hukum yang sebenarnya. Dalam konteks ini, hakim memiliki peran penting untuk menggali nilai keadilan substantif agar hukum tidak hanya menjadi alat formalitas, melainkan benar-benar memberikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan.

Akibat hukum terhadap Penyelesaian sengketa utang piutang dalam Penetapan Pengadilan No. 94/Pdt.G/2018/PN Kln.

Penyelesaian sengketa utang piutang antara Debitur dan Kreditur diselesaikan melalui proses Mediasi. Hal mana diputuskan dalam Penetapan Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Klaten dilaksanakan di Pengadilan Negeri Klaten. Berdasarkan laporan mediator tanggal 23 Agustus 2018, proses mediasi dilakukan dengan menunjuk Ira Wati, S.H., M.Kn sebagai mediator pada Pengadilan Negeri Klaten. Mediasi tersebut kemudian dinyatakan berhasil dan menghasilkan kesepakatan perdamaian antara para pihak.

Dalam proses mediasi pada perkara sengketa utang piutang berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor 94/Pdt.G/2018/PN.Kln, para pihak berhasil mencapai kesepakatan damai yang mengakhiri perselisihan secara kekeluargaan. Adapun hasil mediasi tersebut yaitu

- 1) Tergugat, Tn. Myd, bersedia mengembalikan sertifikat tanah kepada penggugat, Ny. Myn, sehingga hubungan hukum para pihak dikembalikan ke skema awal berupa jual beli.
- 2) Selain itu, penggugat juga sepakat untuk membayar lunas utang pokok sebesar Rp 60.000.000,00 kepada tergugat.
- 3) Dalam kesepakatan mediasi tersebut, jumlah pembayaran yang semula ditetapkan sebesar Rp90.000.000,00 yang terdiri dari pokok utang dan bunga/jasa sebesar Rp30.000.000,00, kemudian disepakati untuk dikurangi menjadi Rp75.000.000,00 dengan pengurangan bunga/jasa menjadi Rp15.000.000,00, serta pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai kemampuan penggugat.
- 4) Dengan tercapainya perdamaian tersebut, akibat hukum yang timbul adalah sertifikat tanah kembali sah atas nama penggugat dan sengketa antara kedua belah pihak dianggap telah selesai sepenuhnya tanpa adanya tuntutan lanjutan di kemudian hari.

Selaras dengan hal diatas maka permasalahan hukum antara Debitur dan Kreditur dalam hal ini berakibat kepada :

1. Pengembalian utang Debitur sebesar Rp.60.000.000 tunai pada saat penetapan mediasi
2. Pembayaran bunga sebesar Rp.15.000.000 dimana cara pembayaran bertahap
3. Akta Jual Beli batal demi hukum, dikembalikan seperti keadaan semula
4. Sertifikat Hak Milik kembali kepada keadaan semula (atas nama Debitur)

Kesepakatan mediasi ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat memberikan solusi yang lebih menguntungkan bagi para pihak dibandingkan penyelesaian melalui proses litigasi yang panjang. sesuai kesepakatan perdamaian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak pada tanggal 23 Agustus 2018.

Bahwa berdasarkan mediasi yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Mediasi merupakan sarana yang efektif dalam penyelesaian perkara, sehingga sejak awal Penggugat mengupayakan penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi guna memperoleh penyelesaian yang lebih cepat, sederhana, dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.
2. Tergugat pada awalnya tidak menghendaki adanya perdamaian, namun setelah dilakukan proses mediasi oleh mediator, para pihak akhirnya dapat mencapai kesepakatan bersama yang diterima secara sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.
3. Melalui mediasi, para pihak dapat menyampaikan pendapat, keberatan, serta keinginannya secara terbuka sehingga tercipta komunikasi yang lebih baik dibandingkan melalui proses persidangan yang bersifat formal dan konfrontatif.

4. Proses mediasi dalam perkara ini berhasil menghindarkan para pihak dari proses persidangan yang panjang, sehingga dapat menghemat waktu, biaya, dan tenaga yang harus dikeluarkan selama proses penyelesaian sengketa.
5. Keberhasilan mediasi juga memberikan keuntungan berupa tercapainya solusi yang menguntungkan kedua belah pihak (win-win solution), di mana Tergugat bersedia mengembalikan sertifikat tanah kepada Penggugat dan Penggugat berkewajiban melunasi hutang pokok sesuai kesepakatan perdamaian yang telah dibuat.
6. Hasil mediasi tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui perdamaian dapat memberikan kepastian hukum sekaligus menjaga hubungan baik antara para pihak dibandingkan dengan penyelesaian melalui putusan hakim yang bersifat menang dan kalah.

Dengan demikian, mediasi dalam kasus ini merupakan strategi penyelesaian sengketa yang efektif, baik secara normatif maupun praktis. Mediasi tidak hanya menyelesaikan konflik secara cepat dan efisien, tetapi juga mampu menggali kepentingan mendasar para pihak dan menghasilkan solusi yang lebih adil dan berkelanjutan dibandingkan penyelesaian melalui putusan pengadilan. Kasus ini memberikan gambaran bahwa sistem peradilan perdata di Indonesia tidak selalu berorientasi pada pertarungan hukum di ruang sidang. Justru, hukum acara perdata menempatkan perdamaian sebagai prioritas utama. Hal ini tercermin dari kewajiban mediasi sebelum perkara diperiksa lebih lanjut.

KESIMPULAN

Berdasarkan pengalaman bekerja sebagai paralegal di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Awalindo, penulis memperoleh banyak pembelajaran berharga mengenai praktik penegakan hukum secara langsung di tengah masyarakat. Dalam penanganan perkara perdata, penulis memahami bahwa banyak sengketa timbul karena persoalan hak, wanprestasi, perjanjian, waris, maupun konflik kepemilikan.

Berdasarkan studi kasus dalam Penetapan Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Kln, dapat disimpulkan bahwa :

- a. Perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian utang piutang di bawah tangan sangat penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan oleh pihak kreditur yang memiliki posisi lebih dominan. Dalam perkara ini, hubungan hukum yang semula merupakan utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah diduga berubah menjadi perjanjian jual beli melalui Akta Jual Beli (AJB) yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya para pihak. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan kedudukan antara debitur dan kreditur sehingga berpotensi melanggar prinsip itikad baik, asas keadilan, serta ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta. Penggunaan AJB sebagai sarana pengamanan utang juga bertentangan dengan sistem hukum jaminan tanah yang seharusnya menggunakan Hak Tanggungan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Selain itu, notaris/PPAT sebagai pejabat umum wajib menjalankan prinsip kehati-hatian, independensi, dan memberikan penjelasan hukum secara benar kepada para pihak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, pengadilan memiliki peran penting dalam menilai substansi hubungan hukum yang sebenarnya agar kepastian hukum tidak hanya bersifat formal, tetapi juga mampu mewujudkan keadilan substantif dan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan, khususnya debitur.
- b. Akibat hukum dari kesepakatan tersebut adalah dipulihkannya keadaan hukum para pihak seperti semula, yaitu hak milik atas tanah kembali kepada debitur dan hubungan hukum para pihak dikembalikan pada hubungan utang piutang. Keberhasilan mediasi dalam perkara ini menunjukkan bahwa mediasi tidak hanya mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak, tetapi juga menciptakan penyelesaian yang bersifat win-win solution, menjaga hubungan baik para pihak, serta mencerminkan tujuan hukum

acara perdata yang mengutamakan perdamaian dibandingkan pertentangan di persidangan.

Dari kasus tersebut, penulis belajar bahwa kemenangan hukum tidak selalu harus diperoleh melalui putusan hakim, tetapi dapat dicapai melalui kesepakatan damai yang memberikan manfaat nyata bagi klien. Mediasi membuktikan bahwa penyelesaian sengketa secara musyawarah sering kali lebih cepat, efisien, dan menjaga hubungan baik antar pihak.

Selama menjalankan tugas sebagai paralegal, penulis terlibat dalam berbagai tahapan pekerjaan hukum, mulai dari menerima pengaduan masyarakat, melakukan wawancara awal dengan klien, menelaah dokumen, membantu penyusunan administrasi perkara, mendampingi proses persidangan, hingga membantu advokat dalam menyiapkan strategi penyelesaian perkara. Dari pengalaman tersebut, penulis memahami bahwa setiap perkara memiliki karakteristik yang berbeda, sehingga membutuhkan ketelitian, kesabaran, serta kemampuan komunikasi yang baik dalam menanganinya.

Pengalaman menangani banyak perkara juga membentuk pola pikir penulis bahwa profesi di bidang bantuan hukum bukan sekadar pekerjaan administratif, tetapi merupakan bentuk pengabdian sosial. Banyak masyarakat yang datang ke LBH dalam kondisi tidak memahami hukum, mengalami tekanan ekonomi, atau berada dalam posisi lemah. Oleh karena itu, kehadiran LBH menjadi sarana penting untuk membuka akses keadilan bagi masyarakat, khususnya kelompok yang membutuhkan pendampingan.

Secara pribadi, pengalaman bekerja di LBH Awalindo telah meningkatkan kemampuan penulis dalam memahami prosedur hukum, administrasi perkara, komunikasi dengan klien, analisis masalah, penyusunan dokumen, serta kerja sama tim. Selain keterampilan teknis, penulis juga belajar nilai-nilai penting seperti integritas, empati, tanggung jawab, kedisiplinan, dan profesionalitas dalam bekerja.

Sebagai refleksi akhir, penulis menyadari bahwa dunia praktik hukum menuntut kemampuan yang lebih luas daripada sekadar memahami peraturan perundang-undangan. Dibutuhkan kepekaan sosial, kemampuan menyelesaikan konflik, serta komitmen untuk menegakkan keadilan secara nyata. Pengalaman menangani perkara pidana dan perdata di LBH Awalindo menjadi bekal yang sangat berharga bagi penulis untuk terus berkembang di bidang hukum dan memberikan kontribusi positif bagi masyarakat di masa yang akan datang.

Saran

Berdasarkan pengalaman dan pembelajaran selama bekerja sebagai paralegal di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Awalindo, penulis memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan masukan guna meningkatkan kualitas pelayanan bantuan hukum, pengembangan sumber daya manusia, serta efektivitas penanganan perkara di masa yang akan datang.

Pertama, LBH Awalindo diharapkan terus meningkatkan kualitas pelayanan hukum kepada masyarakat, khususnya bagi kelompok kurang mampu yang membutuhkan pendampingan hukum. Pelayanan yang cepat, ramah, profesional, dan mudah diakses akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga bantuan hukum sebagai tempat memperoleh perlindungan dan keadilan. Selain itu, sistem penerimaan pengaduan masyarakat perlu terus diperbaiki agar lebih tertib, efektif, dan responsif terhadap kebutuhan pencari keadilan.

Kedua, LBH Awalindo perlu memperkuat program pendidikan dan pelatihan internal bagi advokat, paralegal, maupun staf administrasi. Pelatihan mengenai hukum acara pidana, hukum acara perdata, teknik mediasi, penyusunan dokumen hukum, komunikasi dengan klien, serta perkembangan peraturan perundang-undangan sangat penting untuk meningkatkan kompetensi seluruh sumber daya manusia di lingkungan lembaga. Dengan peningkatan kapasitas tersebut, kualitas pendampingan hukum kepada masyarakat akan semakin optimal.

Ketiga, LBH Awalindo disarankan untuk lebih mengembangkan pendekatan penyelesaian sengketa melalui mediasi dan negosiasi, terutama dalam perkara perdata maupun konflik sosial tertentu. Berdasarkan pengalaman penanganan kasus, penyelesaian secara damai sering kali

memberikan hasil yang lebih cepat, efisien, dan menguntungkan para pihak dibandingkan proses litigasi yang panjang. Oleh karena itu, kemampuan mediasi perlu menjadi salah satu keunggulan utama lembaga.

Keempat, LBH Awalindo diharapkan meningkatkan kegiatan penyuluhan hukum kepada masyarakat secara berkala. Banyak masyarakat yang belum memahami hak dan kewajiban hukumnya, sehingga sering terlambat mencari bantuan ketika menghadapi masalah hukum. Melalui edukasi hukum di lingkungan masyarakat, sekolah, komunitas, maupun media digital, LBH Awalindo dapat berperan lebih besar dalam mencegah sengketa dan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat.

Kelima, dalam aspek administrasi, perlu dilakukan penguatan sistem pengarsipan dan dokumentasi perkara secara lebih modern dan terstruktur. Penggunaan sistem digital untuk pencatatan klien, penyimpanan berkas, jadwal sidang, serta riwayat penanganan perkara akan mempermudah koordinasi internal dan meningkatkan efisiensi kerja. Administrasi yang tertib juga penting untuk menjaga profesionalitas lembaga.

Keenam, LBH Awalindo diharapkan terus menjaga integritas, independensi, dan profesionalisme dalam menjalankan tugas bantuan hukum. Kepercayaan masyarakat merupakan aset utama lembaga bantuan hukum, sehingga seluruh personel harus senantiasa menjunjung tinggi etika profesi, kerahasiaan klien, serta prinsip keadilan tanpa membedakan latar belakang sosial masyarakat yang dibantu.

Sebagai penutup, penulis menilai bahwa LBH Awalindo telah memberikan kontribusi nyata dalam membantu masyarakat memperoleh akses keadilan. Dengan melakukan pengembangan pada aspek pelayanan, pelatihan, mediasi, penyuluhan hukum, dan modernisasi administrasi, LBH Awalindo akan semakin mampu menjadi lembaga bantuan hukum yang profesional, terpercaya, dan bermanfaat luas bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, S. (2011). *Mediasi dalam perspektif hukum syariah, hukum adat dan hukum nasional*. Kencana.
- Badruzaman, M. D. (2001). *KUH Perdata Buku III hukum perikatan dengan penjelasan*. Alumni.
- Badruzaman, M. D. (2005). *KUH Perdata Buku I*. Alumni.
- Goodpaster, G. (1997). *Negotiation and mediation*. Aspen.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (n.d.).
- Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal hukum*. Liberty.
- Moore, C. W. (2014). *The mediation process*. Jossey-Bass.
- Rahardjo, S. (2009). *Hukum progresif*. Kompas.
- Rahmadi, T. (2017a). *Mediasi penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat*. Rajawali Pers.
- Rahmadi, T. (2017b). *Mediasi penyelesaian sengketa*. Rajawali Pers.
- Satrio, J. (1995). *Hukum perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Sembiring, Sentosa, 2006, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegakan Hukum*, Bandung: Nuansa Aulia
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Binacipta.
- Sofwan, S. S. M. (1980). *Hukum jaminan di Indonesia*. Liberty.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Subekti, R. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa