

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGG
UNGAN PADA KOPERASI CU TUNAS MEKAR MEDAN (STUDI PUTUSAN
NO. 521/PDT.G/2024/PN.MDN)**

***CREDIT AGREEMENT WITH COLLATERAL SECURITY RIGHTS AT CU TUNAS
MEKAR MEDAN COOPERATIVE (STUDY OF DECISION NO.
521/PDT.G/2024/PN.MDN)***

Ibrahim Gani¹⁾ & Fitri Yanni Dewi Siregar²⁾

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

*E-mail: ibrahimgani00@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian dari artikel atau penulisan ini adalah untuk menganalisis penyelesaian wanprestasi dalam hukum perjanjian kredit pada Koperasi CU Tunas Mekar Medan serta perlindungan hukum bagi CU Tunas Mekar Medan sebagai kreditur yang berkaitan dengan objek tanah yang digunakan sebagai objek air. Permasalahan terkait meliputi: bentuk wanprestasi debitur, penetapan kewajiban pembayaran, serta kedudukan badan hukum koperasi sehubungan dengan objek yang belum dibebani Hak Tanggungan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, dikutip teori-teori tentang wanprestasi, kontrak, jaminan, dan perlindungan. Data dikumpulkan melalui penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan/peraturan dan pendekatan kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt. G/2024/PN Mdn, yang kemudian dianalisis dalam secara kualitatif. Berdasarkan Putusan tersebut debitur dinyatakan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Majelis Hakim menetapkan sisa kewajiban debitur dan memberikan hak kepada koperasi untuk menjual objek jaminan apabila kewajiban tidak dipenuhi. Namun, belum dibebaninya objek tanah dengan Hak Tanggungan menyebabkan kedudukan hukum koperasi berbeda dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Penulis menyimpulkan bahwa perlindungan terhadap koperasi tetap diberikan berdasarkan perjanjian dan putusan pengadilan, tetapi pembebanan Hak Tanggungan diperlukan untuk memperkuat kepastian hukum dan kedudukan kreditur.

Kata Kunci: Wanprestasi; Perjanjian Kredit; Jaminan Tanah ; Hak Tanggungan; Koperasi

Abstract

The purpose of this research in the article or writing is to analyze the resolution of breach of contract under credit agreement law at CU Tunas Mekar Medan Cooperative and the legal protection for CU Tunas Mekar Medan as a creditor in relation to land used as a water object. The related issues include: the form of debtor's default, the determination of payment obligations, and the legal status of the cooperative as a legal entity concerning objects that have not yet been encumbered with a Mortgage Right. To address these issues, theories regarding breach of contract, contracts, guarantees, and protection are cited. Data were collected through normative legal research using a legislative/regulatory approach and a case approach to the Medan District Court Decision Number 521/Pdt. G/2024/PN Mdn, which were then analyzed qualitatively. The research results indicate that the debtor is declared in default for failing to fulfill the payment obligations as agreed. The Panel of Judges determines the remaining obligations of the debtor and grants the cooperative the right to sell the collateral object if the obligations are not met. However, the absence of encumbrance on the land object with a Mortgage Right causes the cooperative's legal position to differ from that of creditors holding a Mortgage Right. This study concludes that protection for the cooperative is still provided based on the agreement and court decision, but the imposition of a Mortgage Right is necessary to strengthen legal certainty and the position of creditors.

Keywords: Default; Credit Agreement; Land Collateral; Mortgage Right; Cooperative

How to Cite: Gani, I. & Siregar, F.Y.D (2026) *Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Koperasi CU Tunas Mekar Medan (Studi Putusan No. 521/Pdt.G/2024/Pn.Mdn)* JUNCTO, 1(1) 2020: 106-111,

PENDAHULUAN

Pengertian Koperasi seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian Perubahan Undang Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian disebutkan yaitu: Koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum Koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip koperasi.

Koperasi merupakan salah satu lembaga yang dapat memberikan pembiayaan kepada masyarakat melalui kegiatan pinjam-meminjam. Dalam hubungan tersebut, koperasi berkedudukan sebagai kreditur, sedangkan anggota yang menerima pinjaman berkedudukan sebagai debitur. Hubungan hukum yang timbul dari pemberian pinjaman tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah, jangka waktu, dan ketentuan yang telah disepakati, sedangkan kreditur berhak memperoleh pembayaran sebagaimana diperjanjikan.

Hubungan tersebut pada dasarnya tunduk pada ketentuan hukum perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdota menentukan syarat sahnya perjanjian, sedangkan Pasal 1338 KUHPerdota menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Maka dari itu, kesepakatan mengenai pemberian pinjaman dan kewajiban pengembaliannya mengikat para pihak sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh hukum.

Dalam perjanjian kredit, kreditur memiliki hak untuk memperoleh kembali dana yang diberikan, sedangkan debitur

berkewajiban mengembalikannya sesuai jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati. Pihak yang memberikan kredit mempunyai hak untuk menerima kembali uang yang telah dipinjamkan, sedangkan pihak yang menerima kredit berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan waktu dan ketentuan yang telah disepakati. Walaupun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pelaksanaannya tetap harus berpedoman pada ketentuan umum mengenai perjanjian dan pinjam-meminjam. Hal tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 1754 KUHPerdota yang mengatur mengenai perjanjian pinjam-meminjam (Sutarno, 2005).

Pemberian kredit mengandung risiko bagi kreditur ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Karena itu, jaminan digunakan sebagai salah satu sarana untuk memberikan perlindungan terhadap kemungkinan tidak terlunasnya utang. Untuk mengurangi risiko tersebut, biasanya kreditur meminta adanya jaminan dari debitur. Secara umum, Pasal 1131 KUHPerdota memberikan dasar mengenai jaminan atas seluruh kebendaan debitur untuk pemenuhan perikatannya. Namun, apabila jaminan yang digunakan berupa hak atas tanah dan hendak memberikan kedudukan hukum tertentu kepada kreditur, pengaturannya tidak cukup hanya didasarkan pada adanya perjanjian jaminan, tetapi harus memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan tersebut diperlukan agar apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, kreditur masih mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan melalui benda yang dijadikan jaminan. Salah satu jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak

atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996. Undang-undang tersebut mengatur antara lain objek Hak Tanggungan, pembebanan, pendaftaran, kedudukan pemegang Hak Tanggungan, serta pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Pasal 6 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (Sutedi, 2010).

Pemberian kredit dengan jaminan tanah pada kenyataannya tidak selalu berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati. Dalam hubungan antara kreditur dan debitur dapat terjadi keadaan di mana debitur tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Keadaan tersebut dapat menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi pada dasarnya terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajiban tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian (Meliala, 2012).

Ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban pembayaran menimbulkan persoalan bagi kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya. Kondisi tersebut menjadi dasar penting untuk melihat bentuk perlindungan hukum yang dapat digunakan kreditur ketika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, kreditur membutuhkan perlindungan hukum untuk mendapatkan kembali haknya. Dalam perjanjian kredit yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah melakukan eksekusi terhadap objek jaminan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Putri (2020) juga menempatkan eksekusi Hak

Tanggungan sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum bagi kreditur ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Pelaksanaan eksekusi tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan terhadap kreditur ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Permasalahan mengenai kredit dengan jaminan Hak Tanggungan juga terjadi pada Koperasi Credit Union Tunas Mekar Medan. Koperasi CU Tunas Mekar Medan didirikan pada tanggal 7 April 2010 di Medan dan salah satu tujuannya adalah menciptakan sumber kredit bagi anggota dengan bunga yang relatif murah. Dalam menjalankan kegiatan pemberian kredit kepada anggotanya, terdapat hubungan hukum yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Salah satu perkara yang berkaitan dengan pemberian kredit tersebut kemudian diperiksa oleh Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn.

Dalam perkara tersebut, Koperasi CU Tunas Mekar Medan memberikan pinjaman kepada salah satu anggotanya sebesar Rp90.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan. Dalam perjanjian tersebut ditentukan jumlah cicilan yang harus dibayarkan setiap bulan serta ketentuan mengenai jaminan. Istri dari pihak yang menerima pinjaman memberikan jaminan berupa sebidang tanah dengan luas 1.982 m² yang terletak di Desa Marendal II, Kecamatan Patumbak. Dalam perjanjian juga disebutkan bahwa apabila pembayaran cicilan tidak dilakukan selama tiga bulan berturut-turut, pihak koperasi berhak menjual atau melakukan tindakan terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Permasalahan timbul ketika pembayaran kredit tidak berjalan sebagaimana yang telah disepakati. Pihak koperasi kemudian mengajukan gugatan terhadap debitur ke Pengadilan Negeri Medan. Dalam perkara tersebut, koperasi

meminta agar para tergugat membayar seluruh tunggakan kredit beserta biaya dan denda yang telah ditentukan dalam perjanjian. Selain itu, apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, koperasi meminta agar objek tanah yang dijadikan jaminan dapat dilelang dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi kewajiban debitur.

Persoalan dalam perkara tersebut tidak hanya berkaitan dengan wanprestasi debitur, tetapi juga menyangkut kedudukan hukum tanah yang dijadikan jaminan. Kondisi ini penting dikaji karena objek tanah dalam perkara tersebut belum dibebani Hak Tanggungan. Di satu sisi, kreditur mempunyai hak untuk memperoleh kembali dana yang telah diberikan kepada debitur. Di sisi lain, pelaksanaan terhadap objek jaminan tetap harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa ketika terjadi wanprestasi, penyelesaian masalah tidak hanya berkaitan dengan kewajiban debitur untuk membayar utang, tetapi juga berkaitan dengan bagaimana kedudukan dan perlindungan hukum kreditur terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur.

Penelitian mengenai wanprestasi dalam perjanjian kredit dan jaminan Hak Tanggungan sebelumnya telah dilakukan oleh beberapa peneliti. Hasibuan (2022) meneliti penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya. Penelitian tersebut membahas pelaksanaan perjanjian kredit serta penyelesaian ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Penelitian lainnya dilakukan oleh Doing, Kurniawati, dan Silalahi (2023) yang membahas penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi Kredit Obor Mas. Penelitian tersebut lebih melihat

tahapan penyelesaian kredit bermasalah sampai dengan pelaksanaan terhadap jaminan. Sementara itu, Sajow (2022) membahas kedudukan debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan serta perlindungan hukum terhadap kreditur.

Selain penelitian tersebut, dalam jurnal ini juga terdapat penelitian Damani (2022) mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian kredit tanpa jaminan pada Koperasi Simpan Pinjam Hatirongga dan penelitian Dita (2024) mengenai penyelesaian sengketa kredit macet terhadap jaminan yang tidak dibebankan Hak Tanggungan pada PT Bank Rakyat Indonesia Unit Medan. Penelitian-penelitian tersebut menunjukkan bahwa persoalan wanprestasi dan kredit bermasalah telah banyak dikaji. Namun, penelitian yang dilakukan penulis memiliki perbedaan karena secara khusus membahas perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi CU Tunas Mekar Medan dengan menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn sebagai objek penelitian. Fokus penelitian diarahkan pada penyelesaian wanprestasi dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perkara tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi CU Tunas Mekar Medan berdasarkan Putusan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn dan bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan putusan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian wanprestasi

dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi CU Tunas Mekar Medan serta untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur atas wanprestasi debitur berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Bahan utama yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan persoalan hukum dalam perkara yang diteliti. Objek utamanya ialah Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn, khususnya mengenai wanprestasi dalam perjanjian kredit, kedudukan kreditur, serta status tanah yang digunakan sebagai jaminan tetapi belum dibebani Hak Tanggungan (Nurhayati, Ifrani, & Said, 2021).

Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan KUHPerdota dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. KUHPerdota digunakan untuk melihat hubungan perjanjian, kewajiban para pihak, dan wanprestasi. Sementara itu, UU Nomor 4 Tahun 1996 digunakan untuk menilai kedudukan serta kewenangan kreditur terhadap objek tanah yang telah atau belum dibebani Hak Tanggungan. Pendekatan kasus digunakan dengan menelaah pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn (Tan, 2021).

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang relevan dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang

berkaitan dengan hukum perjanjian, wanprestasi, jaminan, koperasi, dan Hak Tanggungan. Seluruh bahan tersebut dikaji melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif untuk menjawab rumusan masalah penelitian (Rosidi, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN Mdn, perkara ini berawal dari hubungan pinjam-meminjam antara Koperasi CU Tunas Mekar Medan dengan salah satu anggotanya. Pada tanggal 12 Februari 2019, Tergugat mengajukan pinjaman sebesar Rp90.000.000,00 kepada Koperasi CU Tunas Mekar Medan untuk keperluan modal usaha. Pinjaman tersebut disepakati untuk dikembalikan dalam jangka waktu 24 bulan dengan angsuran pokok sebesar Rp3.750.000,00 setiap bulan dan bunga sebesar 2,4% per bulan. Jatuh tempo pembayaran ditetapkan pada tanggal 12 Februari 2021. Untuk menjamin pinjaman tersebut, Turut Tergugat menyerahkan sebidang tanah seluas 1.982 m² yang terletak di Desa Marindal II, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang.

Adanya perjanjian tersebut menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk memenuhi pembayaran sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disepakati. Dalam praktik pemberian kredit, jaminan diberikan untuk memberikan rasa aman kepada kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Penelitian Hasibuan (2022) menunjukkan bahwa jaminan dalam perjanjian kredit mempunyai peranan penting dalam memberikan perlindungan kepada kreditur ketika debitur mengalami wanprestasi. Hal yang sama juga dijelaskan oleh Gunanto dan Santoso (2026), bahwa keberadaan jaminan kredit menjadi salah satu bentuk pengamanan piutang koperasi dalam memberikan pembiayaan kepada anggotanya.

Persoalan muncul setelah Tergugat tidak lagi memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Perbedaan kemudian terjadi mengenai jumlah kewajiban yang masih harus dilunasi. Berdasarkan pertimbangan dalam putusan, Tergugat tidak melaksanakan pembayaran cicilan sebagaimana yang telah diperjanjikan. Perselisihan kemudian berkembang karena terdapat perbedaan mengenai jumlah kewajiban yang masih harus dibayar. Pihak Penggugat menyatakan terdapat tunggakan pokok, bunga, dan denda, sedangkan Tergugat menyatakan telah melakukan pembayaran dalam jumlah tertentu.

Keadaan tersebut menunjukkan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Wanprestasi pada dasarnya terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sajow (2022) menjelaskan bahwa dalam perjanjian kredit, debitur dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Pandangan tersebut sesuai dengan keadaan dalam perkara ini karena kewajiban pembayaran Tergugat tidak berjalan sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya.

Sebelum perkara diajukan ke pengadilan, Koperasi CU Tunas Mekar Medan telah melakukan upaya penyelesaian melalui somasi. Dalam putusan disebutkan bahwa Penggugat mengirimkan somasi pada tanggal 11 Juni 2024 sebagai upaya untuk menyelesaikan tunggakan secara kekeluargaan, tetapi upaya tersebut tidak menghasilkan penyelesaian.

Langkah tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian perkara tidak langsung diarahkan ke pengadilan, tetapi sebelumnya telah dilakukan upaya untuk meminta debitur memenuhi kewajibannya. Pola penyelesaian seperti ini juga ditemukan dalam penelitian Doing, Kurniawati, dan Silalahi (2023), yang menjelaskan bahwa penyelesaian kredit

bermasalah pada koperasi dapat diawali dengan pendekatan kepada debitur dan pemberian peringatan sebelum ditempuh melalui jalur litigasi.

Karena tidak tercapai penyelesaian, Koperasi CU Tunas Mekar Medan kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan. Dalam gugatannya, Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan diwajibkan membayar kewajibannya. Gugatan tersebut juga berkaitan dengan objek tanah yang sebelumnya telah diberikan sebagai jaminan. Jadi, sengketa dalam perkara ini tidak hanya berkaitan dengan ada atau tidaknya wanprestasi, tetapi juga berkaitan dengan bagaimana kedudukan objek jaminan tersebut ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam proses pemeriksaan perkara, Majelis Hakim tidak hanya mempertimbangkan dalil yang disampaikan oleh Penggugat, tetapi juga memeriksa bukti pembayaran yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat. Hal tersebut menjadi penting karena terdapat perbedaan antara jumlah kewajiban yang dituntut oleh Penggugat dengan jumlah pembayaran yang menurut Tergugat telah dilakukan. Putusan menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan bukti berupa tanda terima, catatan rincian pembayaran, dan kartu simpanan anggota dalam menentukan jumlah kewajiban yang sebenarnya masih harus dibayar.

Menurut penulis, cara hakim dalam menentukan jumlah kewajiban tersebut sudah menunjukkan adanya kehati-hatian dalam menyelesaikan sengketa. Hakim tidak semata-mata menerima perhitungan yang diajukan oleh kreditur, tetapi membandingkannya dengan bukti pembayaran yang ada. Hal ini penting karena dalam perkara wanprestasi, jumlah kewajiban yang dibebankan kepada debitur harus dapat dibuktikan. Oleh sebab itu, putusan tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi juga memberikan kepastian mengenai jumlah utang

yang benar-benar masih menjadi kewajiban debitur.

Berdasarkan pemeriksaan tersebut, Majelis Hakim menghitung kembali pinjaman pokok yang telah diberikan kepada Tergugat. Dari pinjaman pokok sebesar Rp90.000.000,00, jumlah yang telah dibayarkan menurut perhitungan hakim adalah Rp54.031.139,00 sehingga tersisa kewajiban pokok sebesar Rp35.968.861,00. Oleh karena itu, hakim tidak mengabulkan begitu saja seluruh jumlah yang diminta oleh Penggugat, melainkan menetapkan jumlah kewajiban berdasarkan bukti yang dinilai dalam persidangan.

Pertimbangan tersebut menurut penulis merupakan bagian penting dari putusan karena menunjukkan bahwa adanya wanprestasi tidak secara otomatis membuat seluruh tuntutan kreditur harus dikabulkan. Kreditur tetap harus membuktikan jumlah kewajiban yang belum dipenuhi oleh debitur. Dalam penelitian Hasibuan (2022), penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit juga ditempatkan pada hubungan antara kewajiban debitur, bukti tunggakan, dan langkah yang dapat dilakukan kreditur untuk memperoleh pelunasan.

Selain mengenai pokok pinjaman, Majelis Hakim juga mempertimbangkan tuntutan mengenai bunga dan denda. Dari pemeriksaan bukti, hakim menemukan bahwa pembayaran bunga yang dilakukan Tergugat telah melebihi bunga yang diperjanjikan. Atas pertimbangan tersebut, hakim tidak mengenakan denda terhadap keterlambatan pembayaran pokok sebagaimana yang diminta oleh Penggugat. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa klausul mengenai denda tidak dapat diterapkan begitu saja tanpa melihat keadaan pembayaran yang sebenarnya telah dilakukan oleh debitur.

Menurut penulis, pertimbangan hakim mengenai bunga dan denda menunjukkan adanya keseimbangan dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Koperasi tetap memperoleh hak untuk

menagih pokok pinjaman yang memang belum dilunasi, tetapi tuntutan tambahan berupa denda harus tetap didasarkan pada perjanjian dan keadaan pembayaran yang dapat dibuktikan. Akibatnya, putusan tidak hanya melihat posisi koperasi sebagai kreditur, tetapi juga memperhatikan hak debitur agar tidak dibebani kewajiban yang tidak lagi mempunyai dasar yang cukup.

Permasalahan yang menarik dalam perkara ini kemudian berkaitan dengan kedudukan tanah yang diberikan sebagai jaminan. Tanah tersebut memiliki luas 1.982 m² dan telah diserahkan sebagai jaminan untuk pelunasan pinjaman. Selain itu, terdapat Surat Kuasa Khusus untuk Menjual yang memberikan kewenangan kepada Koperasi CU Tunas Mekar Medan untuk menjual tanah tersebut. Dalam hubungan kredit, tanah memang sering digunakan sebagai objek jaminan karena mempunyai nilai ekonomi dan dapat memberikan kepastian bagi kreditur. Namun, penggunaan tanah sebagai jaminan perlu dibedakan dengan tanah yang secara formal telah dibebani Hak Tanggungan.

Hal tersebut menjadi penting karena dalam perkara ini objek tanah belum dibebani Hak Tanggungan. Majelis Hakim secara tegas mempertimbangkan bahwa jaminan tersebut belum dibebani Hak Tanggungan. Meskipun demikian, hakim tetap mengakui hak Penggugat untuk menjual objek jaminan berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk Menjual yang telah dibuat oleh Turut Tergugat dan diketahui oleh para pihak. Penjualan tersebut harus dilakukan melalui prosedur jual beli yang sah.

Keadaan tersebut menjadi pembeda utama antara perkara ini dengan penelitian terdahulu yang membahas kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Sajow (2022) menjelaskan bahwa kreditur yang memegang Hak Tanggungan memperoleh perlindungan melalui mekanisme yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, termasuk hak untuk menjual objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Sementara itu,

Hasibuan (2022) menjelaskan bahwa dalam kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, penyelesaian dapat dilakukan melalui eksekusi objek jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Dengan begitu, kedudukan Koperasi CU Tunas Mekar Medan dalam perkara ini tidak dapat disamakan dengan kreditur yang telah memegang Sertifikat Hak Tanggungan. Koperasi memang mempunyai dasar untuk menjual objek jaminan berdasarkan surat kuasa yang telah diberikan, tetapi hak tersebut bukan merupakan hak eksekusi sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hal ini penting karena Hak Tanggungan memberikan kedudukan hukum yang secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penelitian Sajow (2022) juga menempatkan Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai dasar perlindungan bagi kreditur ketika debitur melakukan wanprestasi.

Menurut penulis, kondisi tersebut menunjukkan bahwa adanya tanah sebagai jaminan belum tentu secara otomatis menjadikan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Kondisi tersebut sejalan dengan Albaihaqi & Setiasih (2022) yang menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan tanah tetap harus dilihat berdasarkan hubungan hukum dan kedudukan jaminan yang diberikan kepada kreditur. Untuk memperoleh kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan, diperlukan pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam perkara yang diteliti, perlindungan terhadap koperasi justru muncul dari kombinasi antara perjanjian pinjaman, Surat Kuasa Khusus untuk Menjual, dan putusan pengadilan. Dalam konteks perlindungan kreditur, Tumbelaka (2020) juga menunjukkan bahwa keberadaan jaminan mempunyai peranan penting dalam memberikan kepastian bagi kreditur ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, kedudukan hukum koperasi dalam

perkara ini memiliki karakteristik yang berbeda dari kreditur yang sejak awal telah memiliki Hak Tanggungan.

Majelis Hakim selanjutnya memberikan hak kepada Koperasi CU Tunas Mekar Medan untuk menjual objek jaminan apabila Tergugat tidak melunasi kewajibannya. Hal tersebut sejalan dengan Affandi (2022) yang menjelaskan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dalam hubungan kredit berkaitan dengan kemampuan kreditur memperoleh pelunasan melalui mekanisme jaminan yang tersedia. Dalam amar putusan, Tergugat diwajibkan membayar sisa kewajiban pokok sebesar Rp35.968.861,00 setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila kewajiban tersebut tidak dilunasi, Penggugat dinyatakan berhak menjual objek jaminan berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk Menjual

Menurut penulis, putusan tersebut memberikan perlindungan kepada koperasi, tetapi perlingkungannya tetap dibatasi oleh jumlah utang yang harus dilunasi. Artinya, keberadaan jaminan tidak memberikan hak kepada koperasi untuk mengambil keuntungan di luar jumlah kewajiban debitur. Hak menjual objek jaminan pada dasarnya diarahkan untuk memperoleh pelunasan atas utang yang belum dibayar. Prinsip perlindungan terhadap kreditur dalam keadaan wanprestasi juga menjadi salah satu pembahasan dalam penelitian Gunanto dan Santoso (2026), yang menempatkan jaminan sebagai sarana untuk memberikan keamanan terhadap piutang koperasi.

Penyelesaian perkara melalui pengadilan juga menunjukkan bahwa jalur litigasi menjadi pilihan ketika penyelesaian secara kekeluargaan tidak berhasil. Dalam perkara ini, somasi yang telah diberikan oleh koperasi tidak menghasilkan penyelesaian sehingga perkara dilanjutkan ke pengadilan. Hal tersebut memiliki kesamaan dengan hasil penelitian Doing et al. (2023), yang menemukan bahwa koperasi dapat menempuh jalur litigasi apabila upaya penyelamatan kredit dan penyelesaian secara

nonlitigasi tidak berhasil. Dalam penelitian tersebut, eksekusi jaminan menjadi salah satu langkah yang dapat dilakukan setelah proses penyelesaian sebelumnya tidak memberikan hasil.

Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu, terdapat beberapa persamaan dan perbedaan yang dapat dilihat. Hasibuan (2022) membahas penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada koperasi simpan pinjam. Sajow (2022) membahas wanprestasi debitur dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan. Sementara itu, Doing et al. (2023) membahas penyelesaian wanprestasi pada koperasi kredit melalui jalur nonlitigasi dan litigasi. Penelitian Gunanto dan Santoso (2026) juga membahas akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan oleh koperasi.

Perbedaan penelitian ini terletak pada objek perkara dan kedudukan jaminannya. Penelitian ini tidak hanya melihat persoalan wanprestasi dalam perjanjian kredit, tetapi juga melihat bagaimana perlindungan hukum terhadap koperasi ketika tanah yang diberikan sebagai jaminan belum dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan putusan yang diteliti, hakim tetap memberikan hak kepada koperasi untuk menjual objek jaminan berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk Menjual, tetapi penjualan tersebut harus dilakukan melalui prosedur jual beli yang sah. Hal inilah yang menjadi sisi pembeda penelitian ini dibandingkan penelitian terdahulu yang lebih banyak menempatkan Hak Tanggungan sebagai dasar utama perlindungan dan eksekusi jaminan.

Dari hasil penelitian tersebut dapat dilihat bahwa wanprestasi dalam perkara ini tidak hanya menghasilkan kewajiban bagi debitur untuk membayar sisa pinjaman, tetapi juga menimbulkan persoalan mengenai kedudukan objek jaminan. Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat wajib membayar sisa pinjaman sebesar Rp35.968.861,00 dan

memberikan hak kepada koperasi untuk menjual objek jaminan apabila kewajiban tersebut tidak dilunasi. Oleh karena itu, putusan memberikan jalan bagi koperasi untuk mendapatkan kembali piutangnya, tetapi tetap menempatkan pelaksanaan penjualan objek jaminan dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum.

Berdasarkan keseluruhan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap Koperasi CU Tunas Mekar Medan dalam Putusan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN Mdn diberikan melalui pengakuan atas adanya wanprestasi, penetapan jumlah kewajiban debitur, serta pemberian hak untuk menjual objek jaminan apabila debitur tidak melunasi kewajibannya. Namun, karena objek tanah tersebut belum dibebani Hak Tanggungan, kedudukan koperasi tidak sama dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Perbedaan kedudukan tersebut sejalan dengan Risvian, Widhiyanti & Dewantara (2022) yang menekankan pentingnya kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh perlindungan terhadap piutangnya. Menurut penulis, perkara ini menunjukkan bahwa pemberian tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit belum memberikan kedudukan hukum yang sama kuatnya dengan Hak Tanggungan yang dibentuk secara formal. Oleh karena itu, pembebanan Hak Tanggungan menjadi hal yang penting bagi kreditur yang ingin memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap objek tanah yang dijadikan jaminan.

SIMPULAN

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/2024/PN.Mdn menunjukkan bahwa tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran sesuai perjanjian telah menimbulkan wanprestasi. Majelis Hakim menetapkan sisa kewajiban pokok debitur sebesar Rp35.968.861,00

setelah mempertimbangkan bukti pembayaran para pihak. Perlindungan bagi Koperasi CU Tunas Mekar Medan diberikan melalui pengakuan atas wanprestasi dan hak untuk menjual objek tanah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

Meskipun demikian, objek tanah dalam perkara tersebut belum dibebani Hak Tanggungan. Karena itu, kedudukan koperasi tidak dapat disamakan dengan kreditur yang memiliki hak eksekutorial sebagai pemegang Hak Tanggungan. Dasar penjualan objek dalam perkara ini berasal dari Surat Kuasa Khusus untuk Menjual dan putusan pengadilan, sehingga pelaksanaannya tetap harus mengikuti prosedur jual beli yang sah. Perkara ini memperlihatkan bahwa pencantuman tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit belum memberikan kedudukan hukum yang sama dengan Hak Tanggungan yang dibentuk secara formal. Pembebanan Hak Tanggungan menjadi penting untuk memperkuat kepastian hukum dan kedudukan kreditur dalam menghadapi wanprestasi debitur.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Universitas Medan Area atas dukungan akademik selama penelitian dan penyusunan manuskrip. Terima kasih juga disampaikan kepada pihak Koperasi CU Tunas Mekar Medan yang telah memberikan informasi dan data yang diperlukan dalam penelitian. Penghargaan diberikan pula kepada dosen pembimbing dan semua pihak yang telah memberikan arahan,

masukan, serta dukungan selama proses penelitian dan penulisan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

Affandi, M. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Lex Patrimonium*. 1(1).

Albaihaqi, M.L. & Setiasih, H. (2022). Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan No. 7/Pdt.G/2021/PN.Unh). *Jurnal Hukum dan Keadilan*. 11(1): 91-101.

Damanik, S. (2022). *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Jaminan (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Hatirongga)*. Skripsi. Medan: Universitas Medan Area.

Dita, A.F. (2024). *Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Terhadap Jaminan yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)*. Skripsi. Medan: Universitas Medan Area.

- Doing, T.A., K. Celina Tri Siwi & Silalahi, H. (2023). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Comprehensive Law Journal*. 1(2): 01–12.
- Hasibuan, S.A.S. (2022). Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Smart Hukum*. 1(1): 191–201.
- Nurhayati, Y., Ifrani, & Said, M. Y. (2021). Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1).
- Putri, K.N. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Dalam Rangka Perlindungan Hukum Bagi Kreditur. *Paulus Law Journal*. 2(1): 38–48.
- Risvian, M.K., Widhiyanti, H.N. & Dewantara, R. (2022). Perlindungan Hukum Kreditor Yang Memegang Hak Tanggungan Dalam Kepailitan. *Jurnal Cakrawala Hukum*. 13(1): 29–37.
- Rosidi. (2024). Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research). *Journal Law and Government*, 2(1).
- Sajow, P.C. (2022). Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan. *Lex Privatum*. 10(1): 172–182.
- Salim. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sjahdeini, S.R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Soekanto, S. & Mamudji, S. (2009). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan ke-11. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (1982). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-16. Jakarta: PT Intermasa.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tan. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8), 2463–2478.
- Tumbelaka, C.R., Pondaag, A.H. & Baftim, F. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak

Tanggung Atas Tanah. *Lex Privatum*. 8(4): 247–255.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 25 Tahun 1992 tentang
Perkoperasian.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 7 Tahun 1992 tentang
Perbankan sebagaimana telah
diubah dengan Undang-Undang
Republik Indonesia Nomor 10
Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 1996 tentang
Hak Tanggungan atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang
Berkaitan dengan Tanah.

