

# KEDUDUKAN HUKUM KREDITUR ATAS WANPRESTASI OLEH DEBITUR PADA PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN HAK TANGGUNGAN

I W. Raya Karna Jiwanegara, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [rayakarna2@gmail.com](mailto:rayakarna2@gmail.com)  
Desak Putu Dewi Kasih, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [dewi\\_kasih@unud.ac.id](mailto:dewi_kasih@unud.ac.id)

## ABSTRAK

Penelitian bertujuan sebagai upaya memperoleh pemahaman terkait kedudukan hukum kreditur atas hak tanggungan berdasarkan dari perjanjian kredit jika sewaktu-waktu debitur tidak dapat menjalankan kewajiban atau wanprestasinya. Sehubungan dengan UU No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan atas properti berupa tanah, yang bisa saja menyertakan atau tidak objek lain yang terintegrasi dengan tanah tersebut, bertujuan untuk memberikan jaminan terkait pembayaran utang dengan memprioritaskan kreditur tertentu di atas kreditur lainnya. Dalam praktik pemberian pinjaman, sering kali kreditur mengalami kerugian akibat ketidakmampuan pembayaran oleh debitur, yang dikenal dengan wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Dalam hal sifatnya, penelitian ini merupakan studi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa hak eksekusi terhadap jaminan tanah dan benda terkait diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur. Selanjutnya, dengan menggunakan prosedur eksekusi yang ditegaskan pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan, kreditur diberikan keleluasaan dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa mesti mendahulukan mempunyai penetapan dari pengadilan.

**Kata Kunci:** Kekuatan Hukum, Hak Tanggungan, Wanprestasi.

## ABSTRACT

*This research aims to gain an understanding of the creditor's legal power over mortgage rights based on a credit agreement if at any time the debtor is unable to carry out his obligations or defaults. In accordance with Law Number 4 of 1996, a mortgage is defined as a security right over property in the form of land, which may or may not include other objects integrated with the land, aimed at providing security related to debt repayment by prioritizing certain creditors over other creditors. In the practice of providing loans, creditors often experience losses due to the debtor's inability to pay, known as a default. Normative legal research is set as the research method. In terms of its nature, this research is an analytical descriptive study. The results show that Article 6 of Law No. 4 of 1996 confirms that the right of execution against land collateral and related objects is given to the holder of the Mortgage Rights in the event of default on the part of the debtor. Furthermore, by using the execution procedure emphasized in Article 20 of the Mortgage Rights Law, the creditor is given the flexibility to execute the object of the Mortgage Rights without having to prioritize having a determination from the court*

**Keywords:** Legal Power, Mortgage Rights, Defaults.

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman yang terus menerus hingga kebutuhan masyarakat terus meningkat, yang mana ini juga mempengaruhi peningkatan dalam ekonomi masyarakat. Untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat, terdapat kebutuhan yang mendesak untuk memperkuat sistem keuangan. Salah satu fungsi utama dari sistem keuangan adalah untuk memudahkan proses pengumpulan dan distribusi dana ke masyarakat. Jika sistem keuangan gagal beroperasi secara efektif, maka akan menghambat efisiensi ekonomi dan pertumbuhan ekonomi yang diharapkan tidak dapat terwujud. Peningkatan sistem keuangan ini juga didukung oleh keberadaan sistem perbankan yang solid. Di era saat ini, peran bank sangat krusial dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat. Berbagai bank menawarkan fasilitas pinjaman atau yang umum dikenal dengan perjanjian kredit, sebagai salah satu solusi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Perkembangan ekonomi yang pesat dan dinamis membawa dampak luas terhadap berbagai sektor, termasuk sektor keuangan dan perbankan. Dalam konteks pemberian kredit, peranan perjanjian kredit melalui jaminan hak tanggungan menjadi sangat krusial, sebagai sarana pengaman serta fasilitas bagi debitur dalam mengakses pembiayaan. Selaras dengan UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas objek jaminan, hak tanggungan diberikan sebagai salah satu instrumen untuk mengamankan pelunasan utang, menyediakan posisi yang dikhususkan untuk kreditur atas objek jaminan dibandingkan dengan kreditur lainnya.<sup>2</sup>

Namun, dalam praktiknya, eksekusi jaminan hak tanggungan sering kali menemui kendala dan tantangan, baik dari sisi debitur maupun regulasi yang berlaku. Situasi ini mengakibatkan permasalahan hukum yang kompleks dan membutuhkan analisis mendalam untuk mendapatkan solusi yang efisien serta memberikan keadilan untuk semua pihak. Serangkaian ketidakpastian dalam proses eksekusi hak tanggungan memunculkan pertanyaan mengenai bagaimana hukum melindungi kreditur saat membuat perjanjian kredit.<sup>3</sup> Pemberian kredit yang dilindungi oleh jaminan hak tanggungan menunjukkan pentingnya analisis yuridis mengenai eksekusi hak tersebut untuk mengantisipasi potensi risiko dan mengoptimalkan fungsi jaminan sebagai pengaman utang. Oleh karena itu, penelitian terkait kekuatan hukum yang melindungi kreditur saat mengeksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menjadi sangat relevan dan dibutuhkan guna memastikan keberlangsungan praktik kredit yang sehat dan berkeadilan.

Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996, mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak yang menjamin untuk properti berupa tanah, yang termasuk dalam lingkup UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, yang bisa saja menyertakan atau tidak objek lain yang terintegrasi dengan tanah tersebut, bertujuan agar mampu memberikan jaminan terhadap pembiayaan utang dengan memprioritaskan kreditur tertentu di atas kreditur lainnya. Untuk menjamin keberlakuan dan kekuatan hukum terhadap hak jaminan ini, syarat wajib ialah harus melakukan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan. Hal ini bertujuan untuk memberi kejelasan bagi publik mengenai status jaminan tersebut, dan memudahkan pengawasan objek jaminan oleh pihak ketiga jika

---

<sup>1</sup> Affandi, Muhammad. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Lex Patrimonium* 1, No. 1 (2022): 1-10.

<sup>2</sup> Ibid, 14

<sup>3</sup> Hartini, Rahayu. *Hukum kepailitan* (Malang, UMMPress, 2020), 89

terjadi penyaluran hak.<sup>4</sup> Dalam praktik pemberian pinjaman, sering kali kreditur mengalami kerugian akibat ketidakmampuan pembayaran oleh debitur, yang dikenal dengan wanprestasi. Untuk itu, diperlukan kerangka hukum yang jelas dalam perjanjian kredit yang mencakup hak tanggungan, guna menyediakan perlindungan dan kepastian hukum yang kuat untuk semua pihak yang bersangkutan, khususnya bagi kreditur saat menghadapi situasi wanprestasi oleh debitur.

Didalam Penelitian ini tidak menutup kemungkinan untuk menelisik dengan penelitian terlebih dahulu yang dimana merupakan referensi dari penulisan jurnal ini. Meskipun sama-sama mengkaji mengenai hak tanggungan, Namun berbeda dengan penelitian sejenis sebelumnya. Studi sebelumnya yang dilakukan oleh Fransisca Kusuma Aryani dan Gunawan Djajaputra yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit".<sup>5</sup> Lebih berfokus Kendala hukum atas objek Hak Tanggungan seringkali menimbulkan risiko tersendatnya pelaksanaan perjanjian kredit, sehingga diperlukan langkah hukum alternatif untuk melindungi kepentingan kreditur dan Upaya hukum yang dapat ditempuh kreditur. Namun dalam penelitian ini yang berjudul "**Kedudukan Hukum Kreditur Atas Wanprestasi Oleh Debitur Pada Perjanjian Kredit Berdasarkan Hak Tanggungan**" Bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum maupun efektivitas kreditur dalam perjanjian kredit dan cara kreditur menghindari masalah kredit macet beserta upaya penyelesaiannya. Dengan permasalahan dan kompleksitas yang dihadapi dalam eksekusi hak tanggungan, penelitian ini diharapkan dapat mengisi celah pengetahuan serta menawarkan solusi praktis bagi stakeholder di sektor perbankan dan keuangan. Melalui dengan pendekatan yang sistematis dan analisis mendalam, penelitian ini menjembatani teori dan praktik, menjawab kebutuhan akan kepastian hukum, dieticaian kendala, dan pembaruan regulasi, demi terciptanya ekosistem kredit yang sehat dan yang berkelanjutan.

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum kreditur dalam mengeksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana upaya kreditur dalam menghindari masalah kredit macet dengan cara yang efektif sesuai dengan ketentuan hukum?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Penelitian bertujuan sebagai upaya memahami efektivitas maupun perlindungan hukum kreditur atas hak tanggungan berdasarkan perjanjian kredit jika sewaktu-waktu debitur tidak mampu menjalankan kewajibannya atau wanprestasi. Sebagai tambahan, tujuan lainnya agar mampu untuk memberikan solusi atau cara kepada kreditur untuk menghindari masalah kredit macet hingga upaya penyelesaiannya demi dapat mendukung kepastian hukum. Dengan menelaah kasus-kasus tertentu dan peraturan perundang-undangan yang terkait, diharapkan dapat menunjukkan indikasi

---

<sup>4</sup> Jannah, Masitoh Miftahul, and Siti Malikhatun Badriyah. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023):557-566

<sup>5</sup> Aryani, Fransisca Kusuma, and Gunawan Djajaputra. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit." *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 1 (2018): 26-48.

yang akurat mengenai cara perlindungan hukum dan upaya hukum yang disediakan bagi kreditur dalam konteks peradilan perdata. Hal ini bertujuan untuk mencapai tujuan hukum yang penting seperti keadilan yang merata bagi kedua belah pihak, kepastian hukum yang konsisten, serta memberikan panduan yang jelas bagi penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur dalam transaksi kredit.

## **2. Metode Penelitian**

Berdasarkan kerangka hukum yang telah ditentukan sebelumnya, penelitian yang dilakukan dalam studi ini akan menggunakan metodologi sesuai dengan uraian berikut. Penelitian ini termasuk dalam kategori yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan Peraturan Perundang-undangan dan pendekatan Konseptual. Data utama yang akan digunakan yakni berupa penelitian kepustakaan. Selanjutnya, penelitian juga memandaatkan data sekunder yang meliputi dokumen hukum utama seperti UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah dan Objek Terkait, UU No. 10 Tahun 1998 sebagai amendemen UU No. 7 Tahun 1992 mengenai Perbankan, hingga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sementara itu, bahan hukum sekunder yang diacu meliputi literatur dan laporan penelitian hukum yang relevan dengan isu yang diteliti, dan sebagai penjelas serta memberikan panduan tambahan digunakan bahan hukum tersier yang memiliki keterkaitan dengan bahan hukum utama dan sekunder.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Kedudukan Hukum Kreditur**

Sesuai dengan definisi yang tertera di Pasal 1 nomor 11 UU No. 10 Tahun 1998 mengenai Modifikasi terhadap UU No. 7 Tahun 1992 perihal Perbankan, kredit dibahas sebagai proses pemberian dana atau tagihan yang setara, melalui kontrak pinjaman, yang ketentuannya menetapkan pihak bank memberikan pinjaman kepada peminjam agar melunasi utangnya tepat waktu serta sesuai dengan bunga yang sudah dijanjikan sebelumnya. Penjelasan dalam pasal tersebut menggarisbawahi bahwa perjanjian atau kesepakatan pinjaman harus diresmikan dalam bentuk dokumen tertulis sebagai bukti formal dari transaksi tersebut.<sup>6</sup> Pelaksanaan perjanjian kredit yang disertai jaminan Hak Tanggungan memperoleh kekuatan hukum secara eksplisit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas objek jaminan. Hak Tanggungan menyediakan kekuasaan bagi kreditur agar menjual objek jaminan secara langsung di pasar terbuka untuk menutupi utang yang belum dibayar oleh debitur, apabila terjadi wanprestasi. Fokus utama dari perlindungan ini adalah untuk memberikan keamanan dan prioritas kepada kreditur dalam pemulihan kredit yang macet. Namun, seberapa efektifkah kekuatan hukum ini dalam mencegah dan menyelesaikan masalah kredit macet? Pembahasan ini akan menjelaskan secara detail.

Dalam konteks perjanjian kredit yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan, diwajibkan agar semua kesepakatan dirumuskan dan dituangkan dalam dokumen tertulis. Aturan ini diamanatkan melalui penjelasan pada Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 yang merevisi UU No. 7 Tahun 1992 terkait sektor Perbankan. Peraturan ini menginstruksikan agar setiap perjanjian kredit oleh bank dilakukan secara tertulis. Persyaratan ini juga dipertegas dalam kerangka peraturan perbankan oleh Bank

---

<sup>6</sup> Laksana, I Gusti Ngurah Dharma., et. al., *Buku Ajar Sosiologi Hukum*. (Bali, Pustaka Ekspresi, 2017), 231

Indonesia sebagaimana diuraikan dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang tentang Perbankan. Badriyah Harun, memberikan pandangannya bahwa ada beberapa prinsip dasar yang ditentukan oleh Bank Indonesia mencakup aspek-aspek seperti:

- a) Perjanjian tertulis merupakan keharusan dalam setiap bentuk pembiayaan atau kredit, khususnya yang berlandaskan prinsip syariah;
- b) Dalam proses pemberian kredit, bank wajib melakukan evaluasi komprehensif terhadap karakter, kapasitas finansial, kekuatan modal, agunan, serta potensi usaha nasabah guna memastikan kemampuan pemebayarannya.
- c) Bank bertanggung jawab mengembangkan serta memanfaatkan metode pembiayaan atau pemberian kredit yang selaras dengan prinsip syariah;
- d) Prosedur dan syarat-syarat dalam pemberian kredit atau pembiayaan syariah harus disampaikan oleh Bank secara jelas dan lengkap;
- e) Terdapat larangan tegas bagi bank untuk menetapkan syarat yang diskriminatif dalam pemberian kredit atau pembiayaan syariah, baik terhadap debitur maupun pihak terkait.<sup>7</sup>

Sementara itu, menurut H.R. Daeng Naja, terdapat beberapa peranan krusial dari perjanjian kredit, diantaranya:<sup>8</sup>

- a) Berfungsi sebagai perjanjian utama yang menentukan validitas perjanjian pendukung lainnya, contohnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b) Menjadi bukti resmi yang mengatur batas hak dan tanggung jawab antara kreditur dengan debitur;
- c) Menjadi instrumen untuk pemantauan kredit yang efektif.

Perlindungan hukum kepada kreditur diwujudkan melalui beberapa mekanisme, antara lain:

- a) Hak Prioritas: Kreditur penggugat memiliki hak prioritas atas objek jaminan dibandingkan kreditur lain, sesuai dengan tanggal pendaftaran hak tanggungan.
- b) Eksekusi Objek Jaminan: Kreditur memiliki kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa perlu melewati tahapan pengadilan jika dalam perjanjian kredit telah disepakati hak untuk eksekusi langsung (*Parate Executie*).
- c) Penjualan Objek Jaminan: Objek jaminan dapat dijual melalui lelang publik atau dengan cara lain yang telah disepakati kedua belah pihak.
- d) Penerapan Pasal Wanprestasi: Debitur yang dianggap lalai karena tidak memenuhi kewajibannya berhak dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit dan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>9</sup>

Sehubungan dengan aturan pada Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996, ditemukan adanya dua bentuk sah perjanjian yang mengatur keterkaitan utang-piutang dengan jaminan penyelesaian pembayaran. Perjanjian tersebut bisa diterbitkan menjadi akta otentik atau akta di bawah tangan, disesuaikan dengan spesifikasi hukum yang relevan dengan isi perjanjian.<sup>10</sup> Hal tersebut artinya, kerangka hukum memberikan keluwesan dalam pembuatan dokumen legal yang memayungi hubungan finansial antara dua pihak, dengan menyesuaikan kepada sifat dan kebutuhan dari transaksi kredit tersebut. Fenomena ini mengindikasikan pemahaman bahwa tiap jenis transaksi mungkin

---

<sup>7</sup> Ibid, 239

<sup>8</sup> Jannah, *op. cit*, 621

<sup>9</sup> Ningsih, Ayup Suran. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14, No.3 (2021): 546-566

<sup>10</sup> Wiguna, I Wayan Jody Bagus. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Jurnal Acta Comitatus*, (2020): 79-88

memerlukan pertimbangan hukum yang berbeda, mengingat kompleksitas dan variasi yang mungkin terlibat dalam setiap kasus utang-piutang.

Selanjutnya, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kerangka perlindungan ataupun kekuatan hukum yang khusus dirancang untuk memberi keamanan kepada pihak kreditur. Melalui perjanjian kredit, hukum menetapkan mekanisme masing-masing debitur dan kreditur dalam menegaskan hak dan kewajibannya. Perjanjian ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti legal atas adanya transaksi kredit, tapi juga mengatur batasan-batasan yang jelas terkait seluruh hak dan kewajiban yang mesti ditaati oleh keduanya. Sehingga, perjanjian kredit menjadi suatu instrumen penting yang melindungi kedua pihak, khususnya kreditur, terhadap potensi risiko yang mungkin muncul akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban finansialnya. Untuk menjamin pelunasan hutang kreditur secara efektif, diperlukan langkah lanjutan berupa proses pengikatan jaminan. Salah satu cara paling umum dan efektif adalah dengan menyertakan klausul Hak Tanggungan dalam perjanjian, khususnya ketika objek jaminan merupakan barang tidak bergerak, seperti hak terhadap tanah. Tanah kerap dijadikan agunan dalam transaksi kredit karena karakteristiknya yang unik, dimana nilai atau harga pasar dari tanah cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya. Ini menjadikannya aset yang sangat berharga dan sebuah jaminan yang kuat dalam transaksi kredit, memberikan kepastian lebih pada kreditur akan kemungkinan pemulihan investasi mereka, sekalipun terjadi kegagalan pembayaran oleh debitur.<sup>11</sup>

Efektivitas Kekuatan Hukum Kreditur, Kekuatan maupun perlindungan terhadap kreditur tersebut dirancang untuk efektif dalam mencegah dan menyelesaikan masalah kredit macet, namun beberapa aspek mempengaruhi efektivitasnya:

- a) Kesepakatan Awal Perjanjian: Seberapa jelas dan detailnya kesepakatan antara kreditur dan debitur di awal dapat mempengaruhi kemudahan proses eksekusi jaminan.
- b) Proses Pendaftaran Hak Tanggungan: Efisiensi dalam proses pendaftaran hak tanggungan mempengaruhi kecepatan dan kemudahan dalam eksekusi hak jika terjadi wanprestasi.
- c) Sikap dan Kerjasama Debitur: Kerjasama debitur memainkan peran penting dalam proses pengambilalihan dan penjualan objek jaminan.
- d) Kekuatan Hukum dari Debitur: Meskipun bertujuan untuk melindungi kreditur, hukum juga memastikan bahwa hak-hak debitur terlindungi, sehingga proses harus dilakukan secara adil dan transparan.

Apabila sebuah bank atau lembaga keuangan lainnya ingin memiliki keamanan dalam pemberian kredit, pendekatan yang sering digunakan ialah menetapkan tersedianya jaminan yang memadai. Salah satunya adalah dengan melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT. Akta ini mencakup perjanjian yang dirancang untuk memberikan perlindungan pihak kreditur dengan cara mengikat aset tertentu, sering kali berupa tanah atau properti, sebagai jaminan.<sup>12</sup> Untuk memperkuat posisi hukum kreditur dan memastikan pelunasan utang oleh debitur, Akta Hak Tanggungan tersebut harus melewati tahapan yang teliti, meliputi dua tahap utama, yakni pendaftaran dan penerbitan. Proses ini diakhiri dengan penerbitan

---

<sup>11</sup> Nugroho, Susanti. *Hukum kepailitan di Indonesia: dalam teori dan praktik serta penerapan hukumnya*. (Jakarta, Kencana, 2018), 33

<sup>12</sup> Permatasari, Luh Intan, dan I Ketut Markeling. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Dalam Permasalahan Kredit Macet." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, No. 9 (2018): 1-13

Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Perolehan tersebut bukan hanya merupakan bukti adanya jaminan, tetapi juga memiliki kekuatan eksekutorial, yang artinya dapat menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi terhadap properti yang dijamin jika debitur gagal memenuhi kewajiban mereka. Dalam lingkup hukum dan praktik perbankan, biasanya dijelaskan dan dibuat dalam bentuk tulisan yang berisi perjanjian, yang secara umum terbagi menjadi dua jenis, yakni:

a. Perjanjian Kredit Atau Akta di Bawah Tangan

Perjanjian tanpa notaris antara bank dan calon nasabah (debitur) dikenal sebagai akta di bawah atau tangan perjanjian kredit. Biasanya, bank telah menyiapkan dokumen ini dan memberikannya kepada calon debitur. Proses ini memastikan bahwa semua ketentuan dan persyaratan terkait pinjaman dipahami dengan jelas oleh debitur sebelum komitmen finansial dilakukan. Isinya biasanya berbentuk standar dan tidak disesuaikan untuk setiap kasus. Para debitur harus menyetujui setiap pasal yang tertera tanpa ruang negosiasi, karena sudah ditetapkan oleh institusi perbankan tersebut. Ini berarti bahwa calon debitur yang ingin mendapatkan kredit harus menerima semua syarat yang ditentukan oleh bank untuk bisa memproses peminjaman dana.<sup>13</sup>

Dalam konteks ini, jelas bahwa pendekatan preventif dan perlindungan yang cermat bagi kreditur menjadi sangat penting dalam transaksi finansial. Ini untuk memastikan bahwa kreditur dapat mengamankan kembali dana yang dipinjamkan melalui hak eksekutorial atas aset yang dijamin, apabila terjadi wanprestasi oleh debitur

b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta otentik menjadi satu jenis perjanjian kredit di bidang perbankan. Akta ini adalah dokumen formal yang khusus diterbitkan oleh notaris atau di hadapan Notaris. Notaris harus hadir dalam proses pembuatan akta otentik untuk menjadi pihak ketiga yang tidak memihak dan menjamin bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi kredit mengetahui dan menyetujui setiap klausul dalam dokumen tersebut. Definisi dari akta autentik dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa akta autentik adalah dokumen yang dibentuk sesuai dengan format hukum yang telah ditentukan, dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik yang memiliki wewenang untuk melakukannya dan di tempat dimana akta tersebut dibuat. Keberadaan akta autentik memberikan perlindungan secara hukum yang lebih kuat bagikedua pihak, Baik bank yang bertindak sebagai kreditur, dan debitur sebagai penerima kredit lebih terlindungi secara hukum dengan adanya akta otentik, yang juga mengurangi kemungkinan perselisihan di masa depan tentang perjanjian kredit.

Kedua akta yang telah disebutkan tersebut, memiliki kekuatan hukum yang berbeda. Karena keduanya melibatkan orang yang berwenang, seperti notaris, yang menentukan seluruh prosedur pembuatan akta berjalan sesuai dengan undang-undang yang relevan. Jika dibandingkan, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang lebih rendah daripada akata otektik. Sifat autentik dari akta otentik menjadikannya sangat penting dan kuat dalam persidangan atau situasi hukum apapun, karena akta tersebut telah diperiksa dan dikuatkan oleh otoritas yang kompeten. Selain itu, karena akta autentik dianggap sebagai bukti yang kuat dan sah di mata hukum, maka sengketa atau

---

<sup>13</sup> Sanusi, Ahmad. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Pada Perbankan Syariah Pasca Merger." *Jisos: Jurnal Ilmu Sosial* 2, No. 2 (2023): 1429-1446

masalah hukum yang mungkin muncul di kemudian hari dapat dihadapi dengan lebih mudah. Pejabat notaris yang membuat akta akan memastikan bahwa semua informasi yang terkandung dalamnya adalah akurat dan valid, termasuk identitas para pihak, nilai transaksi, serta syarat dan kondisi yang telah disepakati.<sup>14</sup>

Aksesibilitas akta autentik juga memberikan manfaat lebih untuk keamanan transaksi. Setiap pihak yang terlibat bisa mendapatkan salinan dokumen yang telah dilegalisir, sehingga risiko kesalahpahaman atau penyalahgunaan informasi dapat diminimalisir. Transparansi dan kelegalan inilah yang menjadikan akta autentik sebagai pilihan utama dalam transaksi besar dan resmi, termasuk dalam hal kredit perbankan. Dengan demikian, bagi para nasabah bank yang ingin mendapatkan pengaturan kredit yang memiliki jaminan hukum yang kuat, membuat sebuah perjanjian kredit dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris merupakan langkah yang sangat disarankan. Ini bukan hanya memperkuat kedudukan dan hak mereka dalam perjanjian, tapi juga meminimalisir potensi risiko hukum di masa depan.<sup>15</sup>

Namun, dalam prakteknya, seringkali terjadi hambatan, seperti proses hukum yang panjang, resistansi dari debitur, dan ketidakjelasan prosedur eksekusi. Kekurangan dalam penerapan dan pelaksanaan regulasi menjadi salah satu faktor yang mengurangi efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur. Secara normatif, keberadaan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit menjadi landasan perlindungan hukum terhadap kreditur agar lebih efektif dalam menghadapi potensi kredit bermasalah. Namun, efektivitasnya dalam praktik sering kali terkendala oleh berbagai faktor, baik dari sisi proses hukum, kerjasama antara kreditur dan debitur, maupun penerapan regulasi. Oleh karena itu, agar perlindungan hukum dapat berfungsi dengan baik dan memberikan keadilan yang lebih adil untuk seluruh pihak yang memiliki keterkaitan dengan sistem hukum, diperlukan pengelolaan yang lebih efisien dan efektif dari pihak-pihak yang memiliki keterkaitan, baik pemerintah, penegak hukum, ataupun masyarakat luas.

### 3.2. Upaya Kreditur Menghindari Masalah Kredit Macet

Dalam menghadapi tantangan penanganan kredit macet yang menjadi mimpi buruk bagi kreditur, ada beberapa strategi proactive dan penyikapan yang dapat diadopsi untuk meminimalisasi risiko dan melakukan penyelesaian ketika masalah ini muncul. Hal utama yang mesti diperhatikan adalah melakukan due diligence terhadap calon debitur sebelum memutuskan untuk memberikan kredit. Penilaian ini mencakup evaluasi menyeluruh terhadap kondisi finansial, riwayat kredit, dan kemampuan pembayarannya. Langkah ini memiliki tujuan agar kreditur bisa mengidentifikasi potensi risiko default dari awal.<sup>16</sup> Selain itu, penggunaan jaminan secara efektif menjadi bagian penting dari strategi pengelolaan kredit. Jaminan, yang bisa berupa aset atau surat berharga, memberikan lapisan kemanan tambahan untuk kreditur dalam kasus pembayaran tidak dapat dilakukan seperti yang telah dijanjikan. Jaminan ini, ketika harus dilikuidasi, bisa membantu kreditur untuk mengurangi kerugiannya.

---

<sup>14</sup> Saputri, Dea Mahara. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review* 2 No. 1 (2023): 7-12

<sup>15</sup> Serlika Aprita. *Sosiologi Hukum* (Jakarta, Prenada Media, 2021), 76.

<sup>16</sup> Murti, Putu Ayu Mas Candra Dewi dan Sudiarawan, Kadek Agus. "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Atas Dasar Transaksi Elektronik Dalam Penyelesaian Perkara Pidana." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 12, No. 9 (2024): 2012-2022



Penting juga bagi kreditur untuk menyusun perjanjian kredit yang jelas dan tegas. Perjanjian kredit yang dirancang dengan baik mencakup semua aspek seperti tingkat bunga, jadwal pembayaran, dan konsekuensi ketika terjadi keterlambatan pembayaran atau default. Dengan adanya perjanjian yang kuat, kreditur memiliki dasar hukum yang teguh jika perlu untuk mengambil tindakan penagihan lebih lanjut.<sup>17</sup> Dalam praktiknya, monitoring dan pelacakan terhadap kredit yang diberikan adalah kunci untuk mengidentifikasi masalah sebelum berkembang menjadi serius. Melalui monitoring yang efektif, kreditur dapat secara proaktif menanggapi tanda-tanda awal kesulitan keuangan debitur dan bekerja sama untuk mencari solusi sebelum kondisinya memburuk. Ini bisa mencakup restrukturisasi kredit atau penyusunan rencana pembayaran yang baru yang lebih realistis menyesuaikan dengan kondisi keuangan debitur saat itu.

Ketika situasi kredit macet tidak bisa dihindari, terdapat beberapa jalur penyelesaian yang bisa diambil. Restrukturisasi utang sering kali menjadi pilihan pertama, memberikan kesempatan bagi debitur untuk menyesuaikan dengan keadaan keuangan yang dihadapi. Dalam kondisi tertentu, mediasi bisa menjadi solusi yang efektif, mendorong kedua belah pihak untuk mendiskusikan dan menegosiasikan solusi yang mungkin di luar kotak dan menguntungkan bagi semua. Namun, terdapat situasi dimana penjualan aset jaminan menjadi langkah terakhir yang harus diambil untuk menutup sebagian atau seluruh utang.<sup>18</sup> Pendekatan litigasi dan non-litigasi, seperti mediasi atau negosiasi, memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Litigasi memberi kepastian dan kekuatan hukum yang mendukung keputusan, namun prosesnya bisa lama dan mahal, serta berpotensi merusak hubungan lebih lanjut. Sementara itu, jalur non-litigasi menawarkan kecepatan dan efisiensi biaya serta mempertahankan hubungan yang lebih baik antara pihak kreditur dan debitur, tetapi bisa kalah efektif jika tidak ada kesepakatan yang mengikat.

Penting bagi kreditur untuk mempertahankan fleksibilitas dalam pendekatannya, selalu mengevaluasi setiap kasus atas dasar meritnya dan kesiapan untuk menyesuaikan strategi ketika diperlukan. Let's talk aboutelyn, menjaga komunikasi terbuka dan konstruktif dengan debitur selalu menjadi langkah terbaik dalam mencari solusi atas kredit macet yang memuaskan semua pihak.<sup>19</sup> Kekuatan hukum dalam melindungi kreditur saat mengeksekusi perjanjian kredit yang memakai jaminan Hak Tanggungan menjadi elemen krusial dalam menjamin terciptanya keadilan serta kepastian hukum dalam aktivitas keuangan. Tujuan dilakukannya penelitian guna menganalisis secara yuridis normatif sejauh apa hukum mampu melindungi kreditur saat terjadi permasalahan oleh debitur berkaitan dengan perjanjian kredit yang memiliki jaminan hak tanggungan. Melalui pendekatan deskriptif analitis, penelitian ini

---

<sup>17</sup> Khasanah, Mutiatul and Adjie, Habib. "Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh Notaris: Bagaimana Kewenangan Preventif Majelis Pengawasan Daerah?." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 12, No.9 (2024): 2023-2037

<sup>18</sup> Sitompul, Risma Wati, Sitorus, Nathanael, Ria Sintha Devi, dan Alusianto Hamonangan. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4, No.1 (2022): 95-109

<sup>19</sup> Kelakan, I Gusti Ngurah Vinanta Diputra, dan Sawitri, Dewa Ayu Dian. "Pengaturan Terkait Cessie Yang Dilakukan Sepengetahuan Debitur." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 12, No. 9, (2023): 2048-2057

dilakukan dengan mengacu pada sumber data sekunder yang meliputi UU No. 4 Tahun 1996 mengenai objek jaminan.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum bagi kreditur memiliki hubungan kuat dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan. Dalam konteks hak tanggungan, UU sudah menetapkan mekanisme yang wajib diikuti untuk menjaga agar pelaksanaan hak tanggungan mampu dijalankan seadil-adilnya, baik bagi kreditur maupun debitur. Dalam pandangan yuridis normatif, esensi dari hak tanggungan adalah memberikan keamanan dan prioritas kepada kreditur atas pengembalian dana yang dipinjamkan. Undang-Undang Hak Tanggungan menjadi dasar hukum yang kokoh bagi kreditur dalam mengeksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi. Awalnya, perlu adanya pendaftaran hak tanggungan, sebagai tindakan pencegahan agar hak-hak kreditur terlindungi. Dalam eksekusi, kreditur diberi hak untuk menjual objek jaminan di pasar terbuka untuk menutupi jumlah pinjaman yang belum dilunasi, peraturan ini dirancang untuk meminimalisir potensi kerugian finansial bagi kreditur.<sup>21</sup>

Dalam prakteknya, eksekusi hak tanggungan seringkali menemui rintangan, baik dari segi prosedural maupun pada resistensi dari pihak debitur. Penundaan proses eksekusi dapat menambah kompleksitas masalah, menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi kerugian finansial yang lebih besar bagi kreditur. Disinilah analisis yuridis menjadi krusial untuk menentukan strategi terbaik dalam melindungi hak kreditur tanpa mengesampingkan hak-hak debitur yang terkait.<sup>22</sup> Untuk mengatasi tantangan tersebut, diperlukan kerjasama dan sinergi antara pihak terkait, termasuk lembaga keuangan, pemerintah, dan lembaga peradilan. Salah satunya adalah dengan meningkatkan keefektifan proses lelang dan memperjelas prosedur pelaksanaannya. Selain itu, peningkatan transparansi dalam proses eksekusi hak tanggungan dan pendidikan hukum untuk seluruh pihak terkait dapat membantu meminimalisir konflik. Dalam kesimpulan, keefektifan perlindungan hukum kreditur saat mengeksekusi Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit aspek krusial yang membutuhkan penanganan yang cermat dan efektif. Kedepannya, reformasi legislatif dan peningkatan kesadaran hukum semua pihak terkait menjadi langkah penting dalam memastikan keadilan dan keberlanjutan praktek pemberian kredit yang sehat di tengah masyarakat.

#### 4. Kesimpulan

Dalam jangkauan analisis yuridis terkait kedudukan hukum kreditur atas hak tanggungan berdasarkan perjanjian kredit wanprestasi oleh debitur, dapat disimpulkan bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak objek jaminan, memberikan landasan hukum yang kuat bagi kreditur untuk mengeksekusi hak tanggungannya ketika terjadi wanprestasi oleh debitur. Ketentuan ini telah menjelaskan bahwa Hak Tanggungan mampu menyediakan posisi yang spesifik dan selalu memprioritaskan kreditur dalam hal pemenuhan haknya, sehingga dalam mengeksekusinya mampu berjalan dengan lebih efektif dan efisien, selaras dengan ketentuan yang sudah diatur pada perjanjian kredit. Selanjutnya, melalui prosedur eksekusi yang ditegaskan dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan, kreditur diberikan keleluasaan untuk melakukan

---

<sup>20</sup> Syahputra, Akmaluddin, dan Khalid. *Hukum Perdata Indonesia Jilid 2*. (Bandung, Citapustaka Media, 2012), 322

<sup>21</sup> Syahputra. *op. cit*, 329

<sup>22</sup> Tumbelaka, Claudia. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah." *Lex Privatum* 8 No.4 (2020): 247-255

eksekusi objek Hak Tanggungan tanpa harus terlebih dahulu memiliki penetapan dari pengadilan. Kemudahan procedural ini tentunya memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih nyata bagi kreditur, mengingat posisinya dalam struktur bisnis perbankan yang memerlukan agilitas dalam penanganan masalah wanprestasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Hartini, Rahayu. *Hukum kepailitan*. (Malang, UMMPress, 2020).
- Laksana, I Gusti Ngurah Dharma, et. al., *Buku Ajar Sosiologi Hukum*. (Bali, Pustaka Ekspresi, 2017).
- Nugroho, Susanti. *Hukum kepailitan di Indonesia: dalam teori dan praktik serta penerapan hukumnya*. (Jakarta, Kencana, 2018).
- Serlika Aprita. *Sosiologi Hukum*. (Jakarta, Prenada Media, 2021).
- Syahputra, Akmaluddin, and Khalid. *Hukum Perdata Indonesia Jilid 2*. (Bandung, Citapustaka Media, 2012).

### Jurnal:

- Affandi, Muhammad. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Lex Patrimonium*, Vol 1, No. 1 (2022): 1-10.
- Aryani, Fransisca Kusuma, and Gunawan Djajaputra. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit." *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 1 (2018): 26-48.
- Jannah, Masitoh Miftahul, and Siti Malikhathun Badriyah. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 557-566.
- Kelakan, I Gusti Ngurah Vinanta Diputra, and Sawitri, Dewa Ayu Dian. "Pengaturan Terkait Cessie Yang Dilakukan Sepengetahuan Debitur." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 12, No. 9 (2023): 2048-2057
- Khasanah, Mutiatul and Adjie, Habib. "Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh Notaris: Bagaimana Kewenangan Preventif Majelis Pengawasan Daerah?." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 12, No.9 (2024): 2023-2037
- Murti, Putu Ayu Mas Candra Dewi and Sudiarawan, Kadek Agus. "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Atas Dasar Transaksi Elektronik Dalam Penyelesaian Perkara Pidana." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 12, No. 9, (2024): 2012-2022
- Ningsih, Ayup Suran. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14, No.3 (2021):546-566.
- Permatasari, Luh Intan, and I Ketut Markeling. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Dalam Permasalahan Kredit Macet." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, No. 9 (2018): 1-13
- Sanusi, Ahmad. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Pada Perbankan Syariah Pasca Merger." *Jisos: Jurnal Ilmu Sosial* 2, No. 2, (2023): 1429-1446.

- Saputri, Dea Mahara. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review* 2 No. 1 (2023): 7-12
- Setyorini, Dyah, dan Kirana, Gandes Candra. "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang dalam Eksekusi Hak Tanggungan." *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum* 4 No.1 (2021).
- Sitompul, Risma Wati, Sitorus, Nathanael, Ria Sintha Devi, and Alusianto Hamonangan. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4, No.1 (2022): 95-109.
- Tumbelaka, Claudia. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah." *Lex Privatum* 8 No.4, (2020): 247-255
- Wiguna, I Wayan Jody Bagus. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Jurnal Acta Comitatus*, (2020):79-88.

### **Undang- Undang:**

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Uu No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara tahun 1998 Nomor 182 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.