

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIFIKAT
TANAH**

***LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS IN A CREDIT AGREEMENT
WITH LAND CERTIFICATE RIGHTS COLLATERAL***

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah

Univesitas Muhammadiyah Bima

Korespondensi Penulis : andrianodino40@gmail.com

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah merupakan instrumen hukum penting dalam pembiayaan oleh lembaga keuangan. Namun dalam praktiknya, perlindungan hukum bagi kreditur kerap menghadapi hambatan seperti sengketa tanah dan kesulitan eksekusi. Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun secara yuridis posisi kreditur dilindungi oleh UUHT, implementasinya masih belum optimal. Kesimpulannya, perlindungan hukum bagi kreditur perlu diperkuat melalui kepastian administrasi pertanahan dan efektivitas lembaga eksekusi hak tanggungan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditur, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

Credit agreements secured by land certificate mortgage rights are key legal instruments in financial lending. In practice, legal protection for creditors often faces obstacles such as land disputes and enforcement delays. This study reveals that although creditors are legally protected under the Mortgage Law, its implementation remains suboptimal. It concludes that legal protection for creditors must be reinforced through administrative certainty in land registration and more effective mortgage enforcement mechanisms.

Keywords: Legal Protection, Creditor, Mortgage Right, Credit Agreement, Land Certificate

A. PENDAHULUAN

Hukum pada hakikatnya instrumen untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian dalam kehidupan bermasyarakat.¹ Dalam konteks hubungan keperdataan, khususnya dalam kegiatan ekonomi yang melibatkan pemberian pinjaman atau kredit, keberadaan hukum menjadi fondasi penting untuk menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.² Secara filosofis, perjanjian kredit merupakan wujud nyata dari asas kebebasan berkontrak yang memberikan ruang bagi para pihak untuk mengatur hak dan kewajibannya secara sukarela.

Namun, kebebasan ini harus tetap dalam koridor hukum guna mencegah terjadinya penyalahgunaan dan untuk menjamin adanya perlindungan terhadap pihak yang rentan mengalami kerugian.³ Dewasa ini, sistem pembiayaan melalui perbankan maupun lembaga keuangan lainnya semakin berkembang pesat.⁴ Kredit menjadi salah satu sarana dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, sekaligus sebagai bentuk dukungan terhadap sektor produktif masyarakat.⁵

Dalam praktik pemberian kredit, kreditur tentu membutuhkan jaminan yang dapat memberikan rasa aman atas dana yang disalurkan.⁶ Oleh karena itu, dibutuhkan suatu mekanisme hukum yang tidak hanya mengikat secara normatif, tetapi juga memberikan jaminan kebendaan yang bersifat kuat dan dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi.⁷ Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling sering digunakan adalah hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang keberadaannya telah diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

¹ Siti Jamilah, Endang Purwaningsih dan Chandra Yusuf, *Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Murabahah*, ADIL: Jurnal Hukum, Vol.12, No.1 (2021).

² Andi Irmayanti, Kristi Simanjuntak dan Sokhib Naim, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibebeani Hak Tanggungan*, Judge: Jurnal Hukum, Vol.5, No.02 (2024).

³ Diana Fitriana dan Abdul Wahid, *Upaya Hukum Cessionaris terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)*, Jurnal Hukum Sasana, Vol.7, No.2 (2021).

⁴ M Ardiansyah Lubis dan Mhd Yadi Harahap, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.4, No.2 (2023).

⁵ Bayu Setiawan Hendri Putra dan Arief Suryono, *Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Jurnal Privat Law, Vol.8, No.1 (2020).

⁶ Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*, Binamulia Hukum, Vol.12, No.1 (2023).

⁷ Elen Anedya Frahma, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah terhadap Wanprestasi Debitur*, Jurnal Akta Notaris, Vol.1, No.2 (2023).

beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).⁸ Hak tanggungan memberikan posisi yang preferen kepada kreditur, yakni memiliki hak utama untuk mengeksekusi objek jaminan sebelum kreditur lainnya.⁹

Secara yuridis, hak tanggungan melekat pada sertifikat tanah setelah melalui proses pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan didaftarkan di Kantor Pertanahan, yang menjadikannya memiliki kekuatan hukum tetap dan daya eksekusi yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (executorial).¹⁰ Namun, pada tataran praktik, tidak sedikit persoalan yang muncul dalam pelaksanaan hak tanggungan, mulai dari adanya sengketa atas objek tanah, keterlambatan proses pendaftaran hak tanggungan, hingga kendala dalam proses lelang eksekusi.¹¹ Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur tidak selalu berjalan efektif sebagaimana yang diidealkan dalam norma hukum. Dari aspek sosiologis, kondisi ini menimbulkan ketidakpastian dan menurunkan tingkat kepercayaan lembaga keuangan dalam menyalurkan pembiayaan, karena adanya risiko hukum yang melekat pada jaminan yang seharusnya menjadi instrumen pengaman.¹²

Permasalahan lebih kompleks ketika dalam realitasnya, masih terdapat penyimpangan administratif maupun kekeliruan dalam pencatatan data pertanahan yang kemudian menjadi celah bagi pihak-pihak ketiga untuk menggugat objek hak tanggungan. Hal ini pada akhirnya merugikan kreditur yang telah beritikad baik dan mematuhi prosedur formal sebagaimana ditentukan undang-undang. Di sinilah pentingnya penguatan perlindungan hukum terhadap kreditur, tidak hanya dalam aspek normatif, tetapi juga dalam implementasi dan penegakan hukumnya.

⁸ Debbi Puspito, Martin Roestamy dan Edy Santoso, *Model Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi di Masa Pandemi Covid-19*, Jurnal Ilmiah Living Law, Vol.14, No.1 (2022).

⁹ Arif Indiarto Puspayudo dan Widhi Handoko, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Notarius, Vol.15, No.2 (2022).

¹⁰ Ragil Arie Setiawan, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia di Pengadilan Negeri Semarang*, Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang, 2023.

¹¹ Adinda Crysanti Meyda dkk., *Analisis Regulasi Jaminan Fidusia untuk Mencapai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dengan Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dua*, Diponegoro Private Law Review, Vol.8, No.2 (2023).

¹² I G A Gangga Santi Dewi dan Mira Novana Ardani, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)*, Law, Development and Justice Review, Vol.3, No.1 (2020).

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah
Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah

Permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah kerap menjadi sorotan, khususnya terkait dengan perlindungan hukum bagi kreditur ketika terjadi wanprestasi oleh debitur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan dasar yuridis bagi pelaksanaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan yang kuat dan dapat dieksekusi.

Sehingga, penelitian ini tidak hanya berfokus pada analisis normatif dari peraturan perundang-undangan yang mengatur hak tanggungan, melainkan juga mengkaji secara komprehensif bagaimana implementasi dan penegakan hukumnya di lapangan. Penelitian ini melibatkan data primer yang dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait, seperti pejabat BPN, PPAT, dan hakim perdata di pengadilan negeri yang menangani sengketa eksekusi hak tanggungan.

Namun demikian, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai kendala dalam implementasi dan penegakan hukum terhadap hak-hak kreditur. Beberapa kasus menunjukkan bahwa kendala tidak hanya muncul pada tataran norma, tetapi lebih dominan terjadi pada tahap implementasi, seperti proses pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), keberlakuan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hingga proses eksekusi jaminan di pengadilan negeri yang seringkali memakan waktu lama, mengandung biaya tinggi, atau menemui hambatan teknis maupun administratif. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan kerugian ekonomi bagi pihak kreditur.

Berdasarkan realitas tersebut, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah: bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah, serta apa saja hambatan dan solusi yuridis yang dapat dilakukan dalam pelaksanaan hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur? Kajian ini menjadi penting untuk menjamin hadirnya sistem hukum yang adil, berkeadilan, dan menjunjung tinggi prinsip kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit, terutama kreditur sebagai pihak yang menanggung risiko utama dalam transaksi pembiayaan.

B. PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap regulasi yang mengatur hak tanggungan dan praktik perjanjian kredit di lapangan, ditemukan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi normatif maupun implementatif. Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur sebagai pemegang hak jaminan, dalam praktiknya sering terjadi kendala dalam proses pembentukan, pendaftaran, dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, khususnya apabila muncul gugatan dari pihak ketiga atau debitur melakukan perlawanan hukum.¹³

Permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah terus menjadi sorotan, terutama ketika terjadi wanprestasi dari pihak debitur. Secara normatif, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah mengatur bahwa kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan sebagai kreditur preferen, dengan hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur ingkar janji.¹⁴ Namun dalam praktik, perlindungan hukum terhadap kreditur tidak selalu dapat terlaksana secara efektif.

Data primer dari lapangan menunjukkan bahwa berbagai kendala dihadapi oleh para pihak dalam proses pendaftaran, pelaksanaan, maupun eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu hakim Pengadilan Negeri Bima, diperoleh keterangan sebagai berikut: “Permohonan eksekusi hak tanggungan memang cukup banyak, tetapi pelaksanaannya kerap tertunda karena adanya gugatan perlawanan atau ketidaksiapan teknis dari pemohon. Kami pernah menangani perkara di mana eksekusi baru bisa dilakukan setelah lebih dari satu tahun sejak permohonan diajukan, karena harus menunggu proses verstek perkara perlawanan dari pihak ketiga.”

Adapun hasil wawancara dengan Hakim Perdata PN Bima, begitu pula, hambatan administratif yang ditemukan dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Salah satu pejabat dari Kantor BPN Kabupaten Bima menjelaskan:

¹³ IWJB Wiguna dan Wayan Jody Bagus, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Acta Comitatus, Vol.81 (2020).

¹⁴ Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Notarie, Vol.3, No.1 (2020).

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah
Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah

“Masih banyak PPAT yang menyerahkan berkas pendaftaran hak tanggungan melebihi jangka waktu yang ditentukan. Kadang-kadang, alasannya karena debitur atau kreditur belum melengkapi dokumen, atau belum membayar biaya administrasi. Ini menyebabkan keterlambatan penerbitan sertifikat HT dan berdampak pada eksekusinya kelak.”

Wawancara dengan Kepala Seksi HT dan Roya, BPN Bima, selain itu, perspektif dari PPAT menunjukkan bahwa perbedaan pemahaman antar instansi juga menjadi hambatan: “Kami sebagai PPAT sudah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai prosedur. Namun ketika diajukan ke BPN atau saat proses eksekusi di pengadilan, sering muncul penafsiran yang berbeda. Padahal akta sudah sah dan lengkap. Ini menunjukkan belum adanya keselarasan antar lembaga.” Wawancara dengan PPAT di Kecamatan Woha, data wawancara ini diperkuat dengan data kuantitatif dari Pengadilan Negeri Bima, yang menunjukkan bahwa dari 38 permohonan eksekusi hak tanggungan sepanjang tahun 2023, hanya 21 yang berhasil dieksekusi dalam waktu kurang dari 6 bulan. Sisanya mengalami penundaan, bahkan beberapa dibatalkan karena munculnya gugatan keberatan dari pihak lain.

Temuan-temuan ini menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dalam konteks jaminan hak tanggungan tidak hanya tergantung pada kekuatan norma, tetapi sangat dipengaruhi oleh implementasi teknis dan sinergi antar lembaga.

Permasalahan ini tidak hanya berkaitan dengan aspek yuridis normatif, tetapi juga melibatkan dimensi filosofis dan sosiologis yang mencerminkan adanya ketimpangan dalam akses terhadap keadilan, lemahnya sistem administrasi pertanahan, serta belum optimalnya peran lembaga penegak hukum dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur. Oleh karena itu, dalam pembahasan berikut, penulis akan memaparkan secara sistematis analisis terhadap permasalahan filosofis, yuridis, dan sosiologis yang melandasi pentingnya perlindungan hukum bagi kreditur. Selanjutnya, akan dibahas pula tawaran solusi yang bersifat normatif, struktural, dan komparatif guna memperkuat efektivitas pelaksanaan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan dalam sistem perbankan nasional.

1. Analisis Permasalahan Filosofis, Yuridis, dan Sosiologis dalam Perlindungan Hukum Kreditur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Perlindungan hukum merupakan asas fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan untuk menjamin rasa keadilan dan kepastian bagi subjek hukum. Secara filosofis, perjanjian kredit yang dibarengi dengan jaminan hak tanggungan didasarkan pada asas kepercayaan dan keadilan timbal balik. Kreditur memberikan pinjaman kepada debitur berdasarkan keyakinan bahwa jaminan yang diberikan (dalam hal ini berupa sertifikat tanah) memiliki nilai yang cukup untuk mengganti kerugian jika terjadi wanprestasi¹⁵. Oleh karena itu, sistem hukum harus hadir bukan hanya sebagai mekanisme formalitas administratif, tetapi juga menjamin adanya keseimbangan relasi kekuatan antara kreditur dan debitur agar tidak terjadi penyalahgunaan atau kerugian sepihak.¹⁶

Secara yuridis, landasan hukum dari perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) khususnya Pasal 1313 tentang perjanjian, Pasal 1131 dan 1132 tentang jaminan umum, serta secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).¹⁷ Hak tanggungan memiliki karakteristik sebagai jaminan kebendaan yang bersifat *accessoir*, mengikuti utang pokok, dan memberikan hak prioritas (*droit de préférence*) serta hak untuk mengeksekusi (*droit de suite*). Sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁸

¹⁵ Risma Wati Sitompul dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana, Vol.4, No.1 (2022), p.95–109.

¹⁶ Setyaningsih Setyaningsih, Hidayat Abdulah dan Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto*, Jurnal Akta, Vol.5, No.1 (2018).

¹⁷ Hirsanuddin Hirsanuddin dan Sudiarto Sudiarto, *Perlindungan Hukum bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan, Vol.9, No.1 (2021).

¹⁸ Hari Sutra Disemadi dan Danial Gomes, *Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren dalam Perspektif Hukum Kepailitan di Indonesia*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Vol.9, No.1 (2021).

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah
Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah

Namun dalam kenyataannya, pelaksanaan ketentuan tersebut masih menghadapi banyak kendala. Hambatan utama muncul dari sisi administrasi pertanahan dan proses pembentukan hak tanggungan yang belum sepenuhnya efektif.¹⁹ Proses pencatatan hak tanggungan yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan seringkali terlambat atau terganggu oleh masalah keabsahan sertifikat, status tanah yang sedang dalam sengketa, atau data yang belum terintegrasi secara digital.²⁰ Hal ini berpotensi menggugurkan perlindungan hukum terhadap kreditur apabila kemudian hak tanggungan dianggap tidak sah secara administratif.

Selain itu, dalam praktik perbankan, terdapat pula situasi di mana objek jaminan digugat oleh pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini mengindikasikan lemahnya sistem pertanahan yang seharusnya memberikan jaminan publik atas status dan kedudukan hukum suatu bidang tanah.²¹ Secara sosiologis, ini menimbulkan persoalan kepercayaan terhadap sistem pembiayaan nasional dan menciptakan ketidakpastian hukum bagi kreditur, yang pada akhirnya berdampak pada kehati-hatian berlebihan atau bahkan stagnasi dalam penyaluran kredit produktif.²² Eksekusi hak tanggungan yang seharusnya dapat dilakukan secara cepat dan efisien juga kerap menjadi persoalan serius.

Meskipun sertifikat hak tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial, dalam praktiknya pelaksanaan lelang melalui KPKNL seringkali dihambat oleh keberatan dari debitur atau pihak ketiga, prosedur birokrasi yang panjang, atau munculnya gugatan perlawanan (*verzet*) di pengadilan.²³ Hal ini secara nyata menunda bahkan menghambat realisasi hak kreditur, yang seharusnya mendapatkan pelunasan utangnya dari hasil penjualan objek jaminan.

¹⁹ Muldri Pudamo James Pasaribu, *Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Fintech yang Tidak Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol.8, No.1 (2021).

²⁰ Yulia Risa, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Normative Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.5, No.2 (November 2017).

²¹ Juli Asril, *Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA), Vol.4, No.2 (2020).

²² Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.28, No.1 (2021).

²³ Muhammad Affandi, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Lex Patrimonium, Vol.1, No.1 (2022), p.10.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa permasalahan perlindungan hukum terhadap kreditur tidak hanya disebabkan oleh lemahnya regulasi, tetapi juga karena lemahnya implementasi dan penegakan sistem yang menjamin keabsahan jaminan dan efektivitas eksekusi. Hal ini menuntut perbaikan menyeluruh yang tidak hanya menyoar aspek hukum tertulis, tetapi juga sistem pelaksanaannya dalam realitas sosial.

2. Solusi Hukum dan Implementasi Perlindungan Kreditur: Regulasi, Kelembagaan, dan Pembandingan

Menjawab persoalan di atas, diperlukan pendekatan solutif yang bersifat normatif dan implementatif. Pertama, dari sisi regulasi, perlu dilakukan revisi parsial terhadap UUHT khususnya dalam penguatan mekanisme eksekusi hak tanggungan.²⁴ Saat ini, tidak semua sertifikat hak tanggungan dapat langsung digunakan untuk eksekusi apabila ada perlawanan dari pihak debitur.²⁵ Hal ini dapat diperbaiki dengan menambahkan ketentuan *lex specialis* yang memberikan hak bagi kreditur untuk melakukan eksekusi langsung tanpa tergantung sepenuhnya pada mekanisme lelang melalui negara, dengan catatan tetap menjaga perlindungan hukum bagi debitur.

Kedua, diperlukan pembenahan dalam sistem administrasi pertanahan, terutama melalui percepatan digitalisasi dan integrasi data antara Kantor Pertanahan dengan lembaga keuangan dan notaris. Sistem seperti online title verification dan pemutakhiran data kepemilikan yang real-time akan sangat membantu mencegah tumpang tindih sertifikat dan mengurangi potensi sengketa atas objek jaminan. Ketiga, dari sisi kelembagaan, pemerintah dapat mempertimbangkan pembentukan lembaga mediasi eksekusi hak tanggungan di bawah Kementerian ATR/BPN yang dapat menyelesaikan konflik pra-eksekusi sebelum dibawa ke pengadilan.

²⁴ Affandi, *Op.Cit.*.

²⁵ H. M. Arba dkk., *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah
Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah

Hal ini akan mempercepat proses tanpa mengurangi akses terhadap keadilan bagi debitur.²⁶ Keempat, solusi juga dapat berupa sosialisasi regulasi dan pemahaman hukum kepada masyarakat, khususnya mengenai akibat hukum dari perjanjian kredit dan penggunaan hak tanggungan.²⁷ Banyak kasus perlawanan terhadap eksekusi terjadi karena debitur tidak memahami bahwa dengan menandatangani APHT, ia telah menyetujui jaminan dieksekusi jika wanprestasi terjadi.

Dalam perspektif perbandingan hukum, beberapa negara seperti Australia dan Kanada telah menerapkan sistem jaminan berbasis personal property security yang memungkinkan pendaftaran jaminan secara elektronik dan pencatatan real-time terhadap hak tanggungan.²⁸ Sistem ini terbukti mengurangi waktu penyelesaian sengketa dan mempercepat eksekusi karena transparansi data.²⁹ Meskipun konteks Indonesia berbeda, prinsip transparansi dan integrasi sistem dapat diadopsi dalam reformasi sistem jaminan nasional.³⁰ Dengan upaya reformasi normatif, administratif, dan kelembagaan secara menyeluruh, perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah akan menjadi lebih kuat dan efektif. Hal ini penting tidak hanya untuk perlindungan individu kreditur, tetapi juga untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap hukum.

²⁶ Aida Nur Hasanah, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur pada Gugatan Actio Pauliana*, *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam*, Vol.9, No.2 (2022).

²⁷ Berlian Harina Sari, *Penegakan Hukum terhadap Aplikasi Pinjaman Online Illegal sebagai Upaya Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, Vol.9, No.1 (2022), p.163.

²⁸ Jayanti Puspitaningrum, *Tinjauan Teoretis Sistem Pemilu (Memotret Sistem Pemilu 2009)*, *Konstitusi*, Vol.II, No.I (2009).

²⁹ Ni Made Yunika Andrini, I Nyoman Putu Budiarta dan Putu Ayu Sriasih Wesna, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Hal Debitur Wanprestasi atas Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan (Studi di PT. Bank Perkreditan Rakyat Mertha Sedana Sempidi-Badung)*, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol.4, No.3 (2023).

³⁰ Fikrotul Jadidah, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi No 18/Puu-Xvii/2019)*, *Iblam Law Review*, Vol.2, No.2 (2022).

C. PENUTUP

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas sertifikat tanah merupakan salah satu instrumen hukum yang memberikan perlindungan kuat bagi kreditur. Melalui hak tanggungan, kreditur memperoleh kedudukan yang diutamakan (*preferen*) dalam pelunasan utang apabila debitur melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum ini bersumber dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur secara komprehensif mengenai proses pemberian, pendaftaran, dan eksekusi hak tanggungan.

Salah satu keunggulan hukum dari hak tanggungan adalah adanya kekuatan eksekutorial yang melekat, yang memungkinkan kreditur untuk menjual objek jaminan secara lelang tanpa melalui proses gugatan perdata yang panjang. Hal ini memberi efisiensi dan kepastian hukum bagi kreditur. Namun, perlindungan hukum ini hanya optimal jika prosedur hukum dipatuhi secara benar, mulai dari pembuatan akta pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, hingga pendaftarannya di kantor pertanahan.

Dengan demikian, hak tanggungan tidak hanya menjamin pelunasan utang, tetapi juga memberikan kepercayaan dan stabilitas dalam praktik pembiayaan. Meskipun demikian, perlu ada keseimbangan antara kepentingan kreditur dan perlindungan hak-hak debitur agar keadilan tetap terjaga dalam hubungan hukum perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arba, H. M., dkk.. 2021. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi Ilmiah

Affandi, Muhammad. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Lex Patrimonium. Vol.1. No.1 (Juli 2022).

Andriani, Ni Made Yunika, I Nyoman Putu Budiarta dan Putu Ayu Sriasih Wesna. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Hal Debitur Wanprestasi atas Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan (Studi di PT. Bank Perkreditan Rakyat Mertha Sedana Sempidi-Badung)*. Konstruksi Hukum. Vol.4. No.3 (September 2023).

Asril, Juli. *Beberapa Permasalahan terkait Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*. Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA). Vol.4. No.2 (Desember 2020).

Dewi, I. G. A. Gangga Santi, dan Mira Novana Ardani. *Kebijakan Penjaminan Tanah melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)*. Law, Development and Justice Review. Vol.3. No.1 (Mei 2020).

Disemadi, Hari Sutra, dan Danial Gomes. *Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren dalam Perspektif Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha. Vol.9. No.1 (Maret 2021).

Fitriana, Diana, dan Abdul Wahid. *Upaya Hukum Cessionaris terhadap Hak Tagih atas Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)*. Jurnal Hukum Sasana. Vol.7. No.2 (Agustus 2021).

Frahma, Elen Anedya. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak atas Tanah terhadap Wanprestasi Debitur*. Jurnal Akta Notaris. Vol.1. No.2 (November 2023).

Hasanah, Aida Nur. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur pada Gugatan Actio Pauliana*. Politica: Jurnal Hukum Tata Negara dan Politik Islam. Vol.9. No.2 (Oktober 2022).

Hirsanuddin, Hirsanuddin dan Sudiarto Sudiarto. *Perlindungan Hukum bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan. Vol.9. No.1 (Januari 2021).

Imanda, Nadia. *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*. Jurnal Notarie. Vol.3. No.1 (Februari 2020).

Irmayanti, Andi, Kristi Simanjuntak dan Sokhib Naim. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibeibani Hak Tanggungan*. Judge: Jurnal Hukum. Vol.5. No.2 (Agustus 2024).

Jadidah, Fikrotul. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi No 18/Puu-Xvii/2019)*. Iblam Law Review. Vol.2. No.2 (Desember 2022).

- Jamilah, Siti, Endang Purwaningsih dan Chandra Yusuf. *Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan pada Akad Murabahah*. ADIL: Jurnal Hukum. Vol.12. No.1 (November 2021).
- Lubis, M. Ardiansyah, dan Mhd Yadi Harahap. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi*. Jurnal Interpretasi Hukum. Vol.4. No.2 (Agustus 2023).
- Meyda, Adinda Crysanti, dkk.. *Analisis Regulasi Jaminan Fidusia untuk Mencapai Perlindungan Hukum bagi Kreditur dengan Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dua*. Diponegoro Private Law Review. Vol.8. No.2 (Oktober 2023).
- Novia, Katrine, dan Pieter Everhardus Latumeten. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*. Binamulia Hukum. Vol.12. No.1 (Juli 2023).
- Nurwulan, Pandam, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Vol.28. No.1 (Januari 2021).
- Pasaribu, Muldri Pudamo James. *Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Fintech yang Tidak Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan*. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum. Vol.8. No.1 (Februari 2021).
- Puspitaningrum, Jayanti. *Tinjauan Teoretis Sistem Pemilu (Memotret Sistem Pemilu 2009)*. Konstitusi. Vol.2. No.1 (Januari 2009).
- Puspito, Debbi, Martin Roestamy dan Edy Santoso. *Model Perlindungan Hukum bagi Kreditur Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi di Masa Pandemi Covid-19*. Living Law. Vol.14. No.1 (Mei 2022).
- Puspoyudo, Arif Indiarjo, dan Widhi Handoko. *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*. Notarius. Vol.15. No.2 (Agustus-November 2022).
- Putra, Bayu Setiawan Hendri, dan Arief Suryono. *Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Jurnal Privat Law. Vol.8. No.1 (Januari-Juni 2020).
- Risa, Yulia. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Normative Jurnal Ilmiah Hukum. Vol.5. No.2 (November 2017).
- Sari, Berlian Harina. *Penegakan Hukum terhadap Aplikasi Pinjaman Online Illegal sebagai Upaya Perlindungan Konsumen*. Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi. Vol.9. No.1 (April 2022).
- Setyaningsih, Setyaningsih, Hidayat Abdulah dan Anis Mashdurohatun. *Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto*. Jurnal Akta. Vol.5. No.1 (Maret 2018).
- Sitompul, Risma Wati, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*. JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana. Vol.4. No.1 (Maret 2022).

Diki Andriano, Gufran dan Didik Irwansah
Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah

Wiguna, I. W. J. B., dan Wayan Jody Bagus. *Tinjauan Yuridis terkait Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik*. Jurnal Acta Comitas. Vol.81. No.1 (April 2020).

Karya Ilmiah

Setiawan, Ragil Arie. 2023. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia di Pengadilan Negeri Semarang*. Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.