

## LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS IN INCREASING SATISFACTION IN CREDIT AGREEMENTS WITH LIENS AS COLLATERAL

### Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Meningkatkan Kepuasan Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Gadai Sebagai Jaminan

Chandera Halim <sup>1a(\*)</sup> Vincentius Patria Setyawan <sup>2b</sup>

<sup>12</sup>Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Jln. Mrican Baru No. 28, Depok, Sleman, DIY

<sup>a</sup>[h.chandera@uajy.ac.id](mailto:h.chandera@uajy.ac.id)

<sup>b</sup>[vincentius.patria@uajy.ac.id](mailto:vincentius.patria@uajy.ac.id)

(\*) Corresponding Author

[h.chandera@uajy.ac.id](mailto:h.chandera@uajy.ac.id)

**How to Cite:** Chandera Halim. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Meningkatkan Kepuasan Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Gadai Sebagai Jaminan [doi: 10.36526/js.v3i2.4547](https://doi.org/10.36526/js.v3i2.4547)

Received: 05-10-2024

Revised : 20-09-2024

Accepted: 31-10-2024

#### Keywords:

legal protection,  
creditors,  
mortgage rights.

#### Abstract

The economic and business development in Indonesia heavily relies on the role of financial institutions, particularly banks, in providing capital through credit facilities. However, the distribution of credit also faces the risk of default, necessitating an effective legal protection system for creditors. This research aims to analyze the legal protection for creditors in credit agreements that utilize mortgage rights as collateral under Indonesian positive law, identify the issues that hinder its implementation, and formulate solutions to strengthen legal protection in order to enhance creditor confidence. This study employs a normative legal research method with conceptual and statutory approaches, focusing on an in-depth analysis of creditor protection in credit agreements with mortgage rights through the examination of legal principles, legal systematics, and relevant regulations. Data is collected through literature study, while data analysis is conducted using qualitative methods with a deductive approach, which includes stages of identification, interpretation, consistency analysis, and synthesis to identify legal gaps and formulate recommendations for improving legal protection for creditors. The research findings reveal that legal protection for creditors in credit agreements with mortgage rights in Indonesia faces several obstacles, including inefficient execution processes, limited collateral objects, uncertainty in collateral valuation, low capacity of registration institutions, and a lack of legal awareness among the public. To address these challenges, proposed solutions include optimizing the execution process, expanding the types of collateral objects, establishing clear valuation guidelines, enhancing the capacity of the National Land Agency, providing legal education to the public, improving existing regulations, increasing inter-agency coordination, and strengthening oversight and law enforcement. With these measures in place, it is expected that creditor confidence will improve, the investment climate will enhance, and economic growth will be promoted while maintaining a balance of interests among all parties.

## PENDAHULUAN

Pengembangan ekonomi dan bisnis di Indonesia tidak terlepas dari peran penting lembaga keuangan, terutama bank, dalam menyediakan modal melalui fasilitas kredit. Kredit merupakan salah satu pendorong utama pertumbuhan ekonomi dengan memungkinkan bisnis untuk memperluas usahanya. Namun, pemberian kredit juga membawa risiko yang tidak bisa diabaikan, terutama risiko wanprestasi dari debitur (Hanim & Noorman, 2018). Oleh karena itu, diperlukan sistem perlindungan hukum yang memadai bagi kreditur untuk memastikan keamanan investasi mereka dan menjaga kepercayaan dalam industri perbankan.

Perjanjian kredit yang dijamin dengan hipotek merupakan salah satu instrumen terpenting dalam perbankan dan bisnis. Perjanjian kredit ini memungkinkan debitur untuk memperoleh

pinjaman dari kreditur dengan menjaminkan hak atas tanah dan bangunan sebagai bentuk jaminan (Risa, 2017). Jaminan hipotek ini memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, sehingga kreditur dapat memperoleh pengembalian atas utangnya ketika debitur mengalami wanprestasi.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merupakan dasar hukum utama untuk pengikatan jaminan hipotek. UUHT mengatur definisi, prinsip, objek, subjek, beban, pendaftaran, pelaksanaan, dan penghapusan hak tanggungan. Selain itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga menjadi dasar hukum penting dalam perjanjian kredit dengan hipotek, terutama yang berkaitan dengan perjanjian pokok (perjanjian kredit) dan perjanjian aksesori (perjanjian untuk membebani hipotek) (Pangesti & Sahetapy, 2023).

Menurut Pasal 1 butir 1 UUHT, hipotek adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, baik bersama dengan objek lain yang merupakan bagian integral dari tanah tersebut maupun tidak, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Definisi ini menekankan posisi istimewa yang diberikan kepada kreditur yang memiliki hak hipotek dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur.

Namun, meskipun ada kerangka hukum yang mengatur hak hipotek, dalam praktiknya masih sering terjadi masalah yang merugikan kreditur. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, mulai dari ketidakjelasan dalam interpretasi hukum, ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum, hingga upaya itikad buruk dari debitur untuk menghindari kewajiban pembayaran utang. Situasi ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan kreditur dan berpotensi mengurangi minat mereka untuk memberikan kredit, yang pada gilirannya dapat berdampak negatif pada pertumbuhan ekonomi (Asril, 2020).

Mengingat kompleksitas dan dinamika masalah yang dihadapi dalam memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi kreditur, diperlukan studi yang komprehensif untuk mengidentifikasi celah dalam kerangka hukum yang ada dan merumuskan solusi yang dapat meningkatkan kepercayaan dalam perjanjian kredit, khususnya yang menggunakan hipotek. Penelitian ini tidak hanya relevan dari perspektif hukum, tetapi juga memiliki implikasi penting bagi stabilitas sistem keuangan dan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran perlindungan hukum bagi kreditur dalam meningkatkan kepercayaan terhadap perjanjian kredit dengan jaminan. Penelitian ini akan mengkaji secara mendalam substansi perlindungan hukum bagi kreditur berdasarkan UUHT dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta mengidentifikasi masalah yang dapat menghambat pelaksanaan perlindungan hukum tersebut. Selanjutnya, penelitian ini akan memberikan rekomendasi kebijakan dan solusi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur, guna meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap perjanjian kredit dengan hipotek.

## METODE

Bagian metode harus dapat menjelaskan metode penelitian yang digunakan, termasuk bagaimana prosedur pelaksanaannya. Alat, bahan, media atau instrumen penelitian harus dijelaskan dengan baik. Apabila ada rumus statistika yang digunakan sebagai bagian dari metode penelitian, sebaiknya tidak menuliskan rumus yang sudah berlaku umum.

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada kajian prinsip-prinsip hukum, sistematika hukum, tingkat sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum terkait perlindungan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hipotek (Marzuki, 2021). Metode ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis secara mendalam berbagai peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan yurisprudensi yang relevan dengan topik penelitian.

Dalam melakukan penelitian ini, dua pendekatan utama akan digunakan, yaitu pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep hukum yang mendasari perlindungan kreditur dalam perjanjian kredit, khususnya yang berkaitan dengan hipotek sebagai jaminan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk

mengkaji pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, yang kemudian dapat digunakan untuk membangun argumen hukum dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Sementara itu, pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan yang berkaitan dengan perlindungan kreditur dan jaminan hipotek. Pendekatan ini penting untuk memahami hierarki, konsistensi, dan sinkronisasi antara berbagai regulasi yang relevan dengan topik penelitian.

Sumber bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 10/1998 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 37/2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta peraturan terkait lainnya. Bahan hukum sekunder mencakup buku hukum, jurnal hukum, artikel ilmiah, hasil penelitian hukum, dan komentar terhadap putusan pengadilan yang berkaitan dengan topik penelitian. Sementara itu, bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber lain yang memberikan panduan atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian pustaka. Teknik ini melibatkan pencarian dan pengumpulan bahan hukum yang relevan dari berbagai sumber, termasuk perpustakaan fisik dan digital, basis data hukum online, serta sumber resmi pemerintah. Dalam proses ini, peneliti akan menginventarisasi, mengkategorikan, dan mensistematisasi bahan hukum yang diperoleh. Selain itu, untuk memperkaya analisis, peneliti juga akan melakukan studi dokumentasi terhadap putusan pengadilan yang relevan dengan topik penelitian (Sugiyono, 2019).

Untuk teknik analisis data, penelitian ini akan menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deduktif. Analisis kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada pemahaman mendalam tentang konsep hukum dan interpretasi peraturan perundang-undangan yang tidak dapat diukur secara kuantitatif. Pendekatan deduktif akan digunakan untuk menarik kesimpulan dari prinsip-prinsip umum hukum perlindungan kreditur dan jaminan hipotek ke dalam kasus atau situasi spesifik yang dianalisis dalam penelitian (J. Moleong, 2017).

Dalam proses analisis, peneliti akan melaksanakan beberapa tahap. Pertama, mengidentifikasi dan mengklasifikasikan bahan hukum yang telah dikumpulkan. Kedua, melakukan interpretasi hukum terhadap peraturan yang relevan, dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip interpretasi hukum seperti interpretasi gramatikal, sistematik, dan teleologis. Ketiga, menganalisis konsistensi dan sinkronisasi antara berbagai peraturan yang berkaitan dengan perlindungan kreditur dan jaminan. Keempat, melakukan analisis komparatif untuk membandingkan regulasi dan pelaksanaan perlindungan kreditur dalam sistem hukum Indonesia dengan praktik terbaik di negara lain atau standar internasional.

Selanjutnya, peneliti akan mensintesis hasil analisis untuk mengidentifikasi celah dalam kerangka hukum yang ada, serta merumuskan rekomendasi untuk memperbaiki perlindungan hukum bagi kreditur dalam konteks perjanjian kredit dengan hipotek. Dalam proses ini, peneliti akan memperhatikan aspek keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sebagai tujuan hukum. Untuk memastikan validitas dan reliabilitas hasil penelitian, peneliti akan menerapkan teknik triangulasi sumber data, di mana informasi dari berbagai sumber bahan hukum akan dibandingkan dan diverifikasi. Selain itu, peneliti juga akan melakukan tinjauan sejawat dengan berkonsultasi mengenai temuan dan analisis penelitian kepada para ahli hukum yang kompeten di bidang jaminan dan hukum perbankan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian kredit dengan hipotek merupakan salah satu bentuk perjanjian yang umum digunakan dalam praktik perbankan di Indonesia. Dalam perjanjian ini, kreditur memberikan pinjaman kepada debitur dengan jaminan berupa hak atas tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah tersebut (Afifah, 2021). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam jenis perjanjian ini sangat

penting untuk memastikan kepastian hukum dan meminimalkan risiko kerugian bagi bank atau lembaga keuangan yang memberikan kredit.

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hipotek diatur dalam beberapa undang-undang dan peraturan di Indonesia, yaitu:

1. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Objek yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan);
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
3. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan).

Dasar hukum utama yang mengatur hak tanggungan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Objek yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Undang-undang ini memberikan landasan hukum yang kuat untuk melindungi kepentingan kreditur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, perlindungan hukum bagi kreditur diatur dalam beberapa pasal, yaitu:

Pasal 1 butir 1 UUHT mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai "hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk objek lain yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan prioritas kepada kreditur tertentu atas kreditur lainnya."

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa jika debitur mengalami wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut dengan wewenang sendiri melalui lelang umum dan mengambil pelunasan utang dari hasil penjualan. Hal ini memberikan posisi preferensial kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama dibandingkan dengan kreditur lainnya. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam UUHT adalah prinsip preferensi. Prinsip ini memberikan prioritas kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) dalam hal pelunasan utang mereka. Hal ini diatur dalam Pasal 1 butir 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Dengan prinsip preferensi, kreditur yang memegang hipotek berhak untuk mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan objek hipotek sebelum kreditur lainnya. Selain itu, UUHT juga mengatur mengenai ketidakpecahan hak tanggungan, kecuali disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT. Ketidakpecahan ini memberikan perlindungan kepada kreditur karena menjamin bahwa seluruh objek hipotek akan tetap sebagai jaminan untuk pelunasan seluruh utang debitur, meskipun sebagian dari utang tersebut telah dilunasi.

UUHT juga mengatur mengenai pelaksanaan hak tanggungan yang memudahkan kreditur untuk melakukan eksekusi jika debitur mengalami wanprestasi. Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan tersebut dengan wewenang sendiri melalui lelang umum apabila debitur wanprestasi. Selain itu, Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT menetapkan bahwa sertifikat hipotek memiliki tulisan "UNTUK KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Perlindungan hukum bagi kreditur juga terlihat dari larangan bagi pemberi hak tanggungan untuk menyewakan atau mengalihkan hak atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf h UUHT. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur agar nilai dan keberadaan objek hak tanggungan tetap terjaga. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pelaksanaan Hak Tanggungan, yaitu:

1. Jika debitur mengalami wanprestasi, pemegang hipotek pertama berhak untuk menjual objek hipotek tersebut dengan wewenang sendiri melalui lelang umum dan mengambil pelunasan utang dari hasil penjualan.
2. Dengan persetujuan dari pemberi dan pemegang hipotek, penjualan objek hipotek dapat dilakukan secara tidak resmi jika dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan bagi semua pihak.

3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah 1 (satu) bulan berlalu sejak pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan di sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah terkait.

Selain itu, Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur secara rinci pelaksanaan Hak Tanggungan. Pasal ini memberikan fleksibilitas dalam pelaksanaan, baik melalui lelang umum maupun penjualan secara tidak resmi atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pasal 20 ayat (1) juga memberikan hak eksekutorial kepada sertifikat hak tanggungan, memungkinkan pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perlu melalui pengadilan.

Dalam KUHPer, perlindungan hukum bagi kreditur diatur dalam Buku III tentang Perikatan. Beberapa pasal yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur antara lain:

1. Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua harta debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di masa depan, akan menjadi jaminan untuk semua kewajiban perorangan;
2. Pasal 1132 KUHPerdata yang menyatakan bahwa harta tersebut dijamin secara bersama untuk semua yang berutang; hasil dari penjualan objek akan dibagi sesuai dengan saldo, yaitu berdasarkan ukuran tagihan masing-masing, kecuali di antara para kreditur terdapat alasan yang sah untuk memberikan prioritas;
3. Pasal 1133 KUHPerdata yang menyatakan bahwa hak prioritas di antara kreditur muncul dari hak istimewa, gadai, dan hipotek.

Sementara itu, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) juga berkontribusi terhadap perlindungan hukum bagi kreditur. Pasal 8 UU Perbankan mengharuskan bank untuk melakukan analisis mendalam mengenai niat dan kemampuan debitur sebelum memberikan kredit. Hal ini bertujuan untuk meminimalkan risiko piutang bermasalah. Selain itu, Pasal 12A UU Perbankan juga memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dengan mengatur jaminan sebagai salah satu syarat untuk pemberian kredit. Pasal 12A menyatakan bahwa bank diwajibkan untuk memiliki dan melaksanakan pedoman pemberian pinjaman dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hipotek dalam hukum positif Indonesia diatur dalam beberapa undang-undang dan peraturan, yaitu:

1. Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, yang memberikan prioritas (preferensi) kepada kreditur yang memegang hak tanggungan pertama, hak eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, dan mengatur pelaksanaan hak tanggungan.
2. KUHPerdata, yang mengatur jaminan umum atas semua aset debitur, hak prioritas di antara kreditur, serta hak istimewa, gadai, dan hipotek.
3. UU Perbankan, yang mengatur kewajiban bank untuk meyakini niat dan kemampuan debitur dalam membayar utangnya, serta kewajiban bank untuk memiliki dan melaksanakan pedoman pemberian pinjaman dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Dengan perlindungan hukum yang diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hipotek. Secara substansial, Undang-Undang Hipotek dan KUHPerdata telah memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur. Perlindungan ini tercermin dalam berbagai aspek, seperti prinsip *droit de suite*, hak preferensi, kemudahan eksekusi hak tanggungan, dan posisi prioritas bagi kreditur yang memegang hak tanggungan dalam proses kebangkrutan debitur. Kerangka hukum ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan terhadap sistem kredit nasional dan mendukung pertumbuhan ekonomi.

Dalam konteks teori perlindungan hukum, perlindungan yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur dapat dikategorikan sebagai perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui ketentuan yang mencegah pelanggaran hak kreditur, seperti

larangan mengalihkan objek jaminan tanpa persetujuan kreditur. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan melalui ketentuan mengenai pelaksanaan hak tanggungan yang memudahkan kreditur untuk memperoleh pembayaran utangnya jika terjadi wanprestasi (Ukus, 2024).

Teori kepastian hukum juga tercermin dalam pengaturan hak tanggungan di Indonesia. Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Dalam konteks hak tanggungan, kepastian hukum terwujud melalui pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, prosedur pengalihan hak tanggungan, dan mekanisme eksekusi yang pasti (Julyono & Sulistyawan, 2019).

Dalam praktiknya, perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan juga diperkuat melalui klausul yang dimasukkan dalam perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Klausul-klausul ini dapat berupa ketentuan mengenai wanprestasi, cross default, negative covenants, dan lain-lain. Meskipun klausul-klausul ini tidak secara khusus diatur dalam undang-undang, keberadaannya diakui berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata (Pangesti & Sahetapy, 2023).

Namun, perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tetap harus memperhatikan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur. Prinsip keseimbangan ini tercermin dalam beberapa ketentuan UUHT, seperti batas waktu pendaftaran hak tanggungan dan kewajiban untuk menyertakan janji tertentu dalam APHT. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang diajukan oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan public (Maharani & Sari, 2023).

Dalam konteks penegakan hukum, perlindungan bagi kreditur juga didukung oleh peran lembaga peradilan. Mahkamah Agung telah mengeluarkan beberapa putusan yang memperkuat posisi kreditur yang memegang hak tanggungan. Sebagai contoh, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3021 K/Pdt/1984, Mahkamah Agung menegaskan bahwa kreditur yang memegang hak tanggungan (pada saat itu masih berupa hipotek) berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang tanpa harus meminta fiat eksekusi dari pengadilan. Namun, perlindungan hukum bagi kreditur tidak bersifat mutlak dan tetap harus memperhatikan prinsip keadilan dan kepatutan. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat mempertimbangkan faktor lain seperti itikad baik debitur atau keadaan force majeure yang dapat mempengaruhi eksekusi hak tanggungan. Hal ini sejalan dengan teori tujuan hukum yang diajukan oleh Gustav Radbruch, di mana kepastian hukum harus seimbang dengan keadilan dan kepatutan (Santoso et.al, 2022).

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dalam hukum positif Indonesia telah diatur secara komprehensif melalui berbagai undang-undang dan peraturan. UUHT sebagai dasar utama telah memberikan kerangka hukum yang kuat untuk melindungi kepentingan kreditur, yang didukung oleh peraturan lainnya dan praktik penegakan hukum. Perlindungan ini mencerminkan upaya untuk mewujudkan kepastian hukum dan keadilan, meskipun tetap perlu memperhatikan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur serta perkembangan baru dalam praktik bisnis dan hukum. Masalah-masalah yang menghambat pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur serta solusi untuk memperkuat perlindungan hukum demi meningkatkan kepercayaan kreditur juga perlu diperhatikan.

Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan aspek penting dalam sistem hukum dan ekonomi suatu negara. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak demi kepentingannya (RiSwandie, 2024). Dalam konteks perlindungan kreditur, negara memberikan kekuasaan kepada kreditur melalui berbagai undang-undang dan peraturan untuk melindungi kepentingan mereka dalam hubungan utang.

Meskipun terdapat berbagai peraturan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak gadai, beberapa masalah masih menghambat pelaksanaan

perlindungan ini. Berikut adalah beberapa masalah yang dapat menghambat pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak gadai:

1. Proses Eksekusi Gadai yang Tidak Efektif

Salah satu masalah utama terkait dengan proses eksekusi Hak Gadai. Meskipun Undang-Undang Hak Gadai telah memberikan hak eksekusi kepada kreditur pemegang Hak Gadai, dalam praktiknya, proses eksekusi masih menghadapi kendala. Kendala-kendala ini mencakup upaya hukum yang dilakukan oleh debitur untuk menghalangi proses eksekusi, seperti mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini dapat memperlambat dan mempersulit proses pelunasan piutang kreditur. (Yustiana, 2020). Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini adalah dengan mengoptimalkan pelaksanaan ketentuan mengenai eksekusi Hak Gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Gadai. Selain itu, perlu ada penegakan hukum yang lebih ketat terhadap upaya hukum yang dilakukan oleh debitur untuk menghalangi proses eksekusi, seperti mengajukan gugatan berdasarkan alasan yang tidak berdasar.

2. Keterbatasan Objek Jaminan Gadai

Dalam praktiknya, objek jaminan untuk hak gadai sering kali terbatas pada tanah dan bangunan. Hal ini dapat menjadi masalah bagi kreditur, terutama jika nilai objek jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh utang debitur. Masalah ini dapat diatasi dengan memperluas objek Hak Gadai, tidak hanya terbatas pada tanah dan bangunan, tetapi juga mencakup objek lain yang berkaitan dengan tanah, seperti mesin, kendaraan, atau objek lain yang memiliki nilai ekonomi (Novianti & Sulistiyantoro, 2023). Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini adalah dengan merevisi atau memperluas ketentuan mengenai objek Hak Gadai dalam Undang-Undang Hak Gadai, sehingga memberikan jaminan yang lebih luas bagi kreditur.

3. Kurangnya Kepastian Hukum dalam Menilai Objek Jaminan

Selain keterbatasan objek jaminan Hak Gadai, masalah lain yang dapat menghambat perlindungan hukum bagi kreditur adalah kurangnya kepastian hukum terkait penilaian objek jaminan. Hal ini bisa terjadi akibat tidak adanya standar atau pedoman yang jelas mengenai penilaian objek jaminan, yang dapat menyebabkan perbedaan penilaian antara kreditur dan debitur, atau bahkan di antara sesama kreditur (Winarno, 2023). Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini adalah dengan membuat peraturan atau pedoman yang jelas mengenai penilaian objek jaminan. Ini dapat dilakukan dengan mengeluarkan undang-undang dan peraturan lain yang mengatur standar penilaian objek jaminan.

4. Keterbatasan Kapasitas dan Integritas Lembaga Pendaftaran Gadai

Masalah lain yang dapat menghambat perlindungan hukum bagi kreditur adalah keterbatasan kapasitas dan integritas Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang mendaftarkan Hak Gadai. Dalam praktiknya, sering terjadi keterlambatan dalam proses pendaftaran Hak Gadai, serta kemungkinan kesalahan atau penipuan dalam proses pendaftaran (Pangesti & Sahetapy, 2023). Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini adalah meningkatkan kapasitas dan integritas BPN sebagai lembaga pendaftaran Hak Gadai. Hal ini dapat dilakukan melalui peningkatan anggaran, penambahan jumlah dan kualitas sumber daya manusia, serta penguatan sistem pengawasan dan akuntabilitas di dalam BPN.

5. Keterbatasan Pemahaman dan Kesadaran Hukum Masyarakat

Selain masalah teknis yang telah disebutkan, masalah lain yang dapat menghambat perlindungan hukum bagi kreditur adalah keterbatasan pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat, terutama debitur, mengenai pentingnya perjanjian kredit dengan jaminan Hak Gadai. Hal ini dapat menyebabkan debitur tidak memiliki itikad baik dalam memenuhi kewajibannya dan dapat memicu upaya hukum dari debitur untuk menghalangi pelaksanaan Hak Gadai (Maiyori, 2022). Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini adalah melakukan sosialisasi dan pendidikan hukum kepada masyarakat, terutama

debitur, mengenai pentingnya perjanjian kredit dengan jaminan Gadai, serta hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut. Ini dapat dilakukan melalui kerja sama antara pemerintah, lembaga keuangan, dan organisasi masyarakat.

Selain solusi di atas, beberapa upaya lain yang dapat dilakukan untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Gadai adalah:

1. Revisi Undang-Undang dan Peraturan

Diperlukan perbaikan atau revisi terhadap undang-undang dan peraturan yang mengatur Hak Gadai, seperti Undang-Undang Hak Gadai, untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur. Hal ini dapat dilakukan dengan menambah atau memperjelas ketentuan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur, seperti mengenai objek Hak Gadai, proses eksekusi, dan sanksi bagi debitur yang melakukan upaya hukum untuk menghalangi proses eksekusi (Permatasari & Desmayanti, 2022).

2. Peningkatan Koordinasi dan Sinergi Antara Institusi Terkait

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang dijamin oleh Hak Gadai memerlukan koordinasi dan sinergi yang baik antara berbagai institusi terkait, seperti lembaga keuangan, BPN, dan aparat penegak hukum. Peningkatan koordinasi dan sinergi antara institusi-institusi ini dapat membantu mengatasi masalah yang muncul dalam pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur (Hidayat, 2018).

3. Memperkuat Sistem Pengawasan dan Penegakan Hukum

Selain memperbaiki undang-undang dan peraturan serta meningkatkan koordinasi antar lembaga, memperkuat sistem pengawasan dan penegakan hukum juga penting untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan kapasitas dan integritas aparat penegak hukum, serta menerapkan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran yang terjadi (Atmadjaja, 2010).

Pelaksanaan langkah-langkah di atas diharapkan dapat memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur dan meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap sistem hukum di Indonesia. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum preventif dan represif yang diusulkan oleh Philipus M. Hadjon, di mana perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi.

Dengan perlindungan hukum yang kuat dan kepastian hukum yang tinggi, diharapkan dapat menciptakan iklim investasi yang kondusif dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Hal ini sesuai dengan teori hukum pembangunan yang diajukan oleh Mochtar Kusumaatmadja, yang menyatakan bahwa hukum harus berfungsi sebagai alat rekayasa sosial dan sarana pembangunan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi kreditur tidak hanya dipandang sebagai upaya untuk melindungi kepentingan kreditur individu, tetapi juga sebagai instrumen untuk mendorong pembangunan ekonomi nasional.

Dengan meningkatnya kepercayaan kreditur, diharapkan akan terjadi peningkatan alokasi kredit produktif yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan sektor riil dan penciptaan lapangan kerja (Winata, 2018). Namun, perlu disadari bahwa upaya untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur harus tetap memperhatikan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan, yang merupakan salah satu tujuan hukum. Oleh karena itu, pelaksanaan langkah-langkah tersebut harus dilakukan secara hati-hati dan proporsional, dengan tetap memperhatikan perlindungan terhadap debitur yang beritikad baik dan kepentingan publik secara keseluruhan.

Sebagai kesimpulan, memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur adalah kebutuhan mendesak untuk meningkatkan kepercayaan kreditur dan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Melalui pelaksanaan berbagai langkah strategis yang telah dijelaskan di atas, diharapkan tercipta sistem hukum yang memberikan kepastian, keadilan, dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat dalam hubungan utang. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap kreditur tidak hanya akan menguntungkan kreditur secara individu, tetapi juga masyarakat dan perekonomian nasional secara keseluruhan.



## PENUTUP

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hipotek dalam hukum positif Indonesia diatur secara komprehensif melalui beberapa undang-undang dan peraturan. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan dasar utama yang memberikan perlindungan kuat bagi kreditur, antara lain melalui prinsip preferensi, indivisibilitas hak tanggungan, kemudahan eksekusi, dan larangan pemindahan objek hak tanggungan tanpa persetujuan kreditur. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) juga memberikan perlindungan melalui aturan mengenai jaminan umum dan hak prioritas. Sementara itu, Undang-Undang Perbankan mewajibkan bank untuk melakukan analisis mendalam terhadap calon debitur dan menerapkan pedoman kredit yang prudent. Perlindungan ini diperkuat oleh Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dan putusan Mahkamah Agung yang mendukung posisi kreditur. Kerangka hukum secara keseluruhan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, meminimalkan risiko piutang macet, dan meningkatkan kepercayaan terhadap sistem kredit nasional, sambil tetap memperhatikan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur.

Masalah yang menghambat pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur meliputi: proses eksekusi Hak Tanggungan yang tidak efektif, keterbatasan objek jaminan Hak Tanggungan, kurangnya kepastian hukum dalam penilaian objek jaminan, kapasitas dan integritas lembaga pendaftaran Hak Tanggungan yang terbatas, serta pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat yang masih rendah. Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum meliputi: mengoptimalkan pelaksanaan ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, memperluas objek Hak Tanggungan, membuat pedoman yang jelas mengenai penilaian objek jaminan, meningkatkan kapasitas dan integritas Badan Pertanahan Nasional (BPN), melakukan sosialisasi dan pendidikan hukum kepada masyarakat, memperbaiki undang-undang dan peraturan terkait, meningkatkan koordinasi dan sinergi antar lembaga terkait, serta memperkuat sistem pengawasan dan penegakan hukum. Pelaksanaan langkah-langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan kreditur, menciptakan iklim investasi yang kondusif, dan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, sambil tetap memperhatikan keseimbangan kepentingan antara kreditur, debitur, dan kepentingan publik secara keseluruhan.

Untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian pinjaman hipotek, beberapa saran diajukan: Pertama, merevisi Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk memperkuat perlindungan kreditur, termasuk memperluas cakupan objek jaminan dan memperjelas proses eksekusi. Kedua, meningkatkan koordinasi antara lembaga terkait seperti bank, BPN, dan penegak hukum. Ketiga, meningkatkan kapasitas dan integritas BPN melalui peningkatan anggaran, sumber daya manusia, dan sistem pengawasan. Keempat, melakukan sosialisasi dan pendidikan hukum kepada masyarakat mengenai perjanjian kredit dengan jaminan hipotek. Kelima, memperkuat sistem pengawasan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran. Terakhir, mengoptimalkan eksekusi hak tanggungan sesuai dengan Pasal 20 UUHT. Pelaksanaan saran-saran ini diharapkan dapat meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur dan kepercayaan terhadap sistem kredit nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

- Affandi, M., & Humaira, L. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Lex Patrimonium*, 1(1).
- Afifah, S. M. (2021). Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur atas Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2). <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.18024>
- Asril, J. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi dan Akuntansi*, 4(2). <https://doi.org/10.31955/mea.v4i2.836>

- Atmadjaja, D. I. (2010). Kedudukan Menteri Keuangan Sebagai Pemegang Hak Gugat Dalam Kepailitan Perusahaan Asuransi. Universitas Brawijaya.
- Hanim, L., & Noorman. (2018). UMKM (Usaha Mikro, Kecil, & Menengah) & Bentuk-Bentuk Usaha. Unissula Press.
- Hidayat, D. R. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama. DiH: Jurnal Ilmu Hukum, 14(27). <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1590>
- Moleong, L. J. (2017). Metodologi Penelitian Kualitatif. PT Remaja Rosdakarya.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. CREPIDO, 1(1), 13–22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>
- Maharani, K. D., & Sari, R. (2023). Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Intervensi Kreditur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama. BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu, 2(1).
- Maiyori, C. L. (2022). Peningkatan Pemahaman Masyarakat Tentang Jaminan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Di Kecamatan Lima Puluh Kotamadya Pekanbaru. KADARKUM: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, 3(2). <https://doi.org/10.26623/kdrkm.v3i2.5250>
- Marzuki, P. M. (2021). Penelitian Hukum: Edisi Revisi. Kencana.
- Novianti, I., & Sulistiyantoro, H. (2023). Gugatan Pembatalan Lelang Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dengan Cessie Menurut Hukum Perbankan. Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance, 3(3). <https://doi.org/10.53363/bureau.v3i3.334>
- Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. Tunas Agraria, 6(2), 71–92. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.216>
- Permatasari, A., & Desmayanti, R. (2022). Proses Pemberian Royalti kepada Ahli Waris (Papa T Bob) Berdasarkan Undang-Undang Hak Cipta. Reformasi Hukum Trisakti, 4(1), 211–218. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i1.13429>
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. Normative Jurnal Ilmiah Hukum, 5(2).
- Riswandie, I. (2024). Keseimbangan Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitor Dalam Pinjaman Online. Al-Adl: Jurnal Hukum, 16(1), 118. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v16i1.13718>
- Santoso, G. S., Ismail, Y., & Budiarti, D. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Keadaan Insolvensi Debitur. Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum, 4(2). <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v4i2.77>
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: CV. Alfabeta.
- Ukus, D. C. (2024). Akibat Hukum atas Penyalahgunaan Desain Pakaian untuk Kepentingan Komersial Tanpa Izin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta. Lex Privatum, 13(2).
- Winarno, J. (2013). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia. Jurnal Independent, 1(1), 44. <https://doi.org/10.30736/ji.v1i1.5>
- Winata, A. S. (2018). Perlindungan Investor Asing Dalam Kegiatan Penanaman Modal Asing Dan Implikasinya Terhadap Negara. Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum, 2(2), 127. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.902>
- Yustiana, Y. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Kredit Macet Bank. Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum, 23(1), 77–97. <https://doi.org/10.56087/aijih.v23i1.38>