



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 10 Juni 2024, Revised: 25 Juni 2024, Publish: 5 July 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitor

Martinus Al Ibrani Giga Taufano<sup>1</sup>, Wilma Silalahi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, [martinus.205200117@stu.untar.ac.id](mailto:martinus.205200117@stu.untar.ac.id)

<sup>2</sup>Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, [wilmasilalahi@fh.untar.ac.id](mailto:wilmasilalahi@fh.untar.ac.id)

Corresponding Author: [martinus.205200117@stu.untar.ac.id](mailto:martinus.205200117@stu.untar.ac.id)

**Abstract:** *An agreement is the basis for the implementation of activities that bind the parties with an orientation towards the goals to be achieved. In the agreement, the parties agree to comply with the contents of the agreement, which gives birth to a legal relationship, this can be reformulated as, "Therefore, if one party fails to fulfill its responsibilities, the other party has the right to demand the performance of these obligations. In Indonesia, credit agreements are expressly regulated in Law no. 10/1998, which describes a loan facility as a loan that must be repaid after a certain period of time with interest. The creditor, who facilitates the loan, and the debtor, who borrows, are bound parties. Credit agreements generally have collateral, such as security rights, which are closely related to the repayment of the debt. Nonetheless, cases of default still occur frequently, indicating the need for clearer legal protection for both parties. This research uses a normative legal approach and descriptive analysis to understand the consequences of disputes in credit agreements and the role of mortgage rights in them.*

**Keyword:** *Mortgage Rights, Credit Agreement, Creditor, debtor*

**Abstrak:** Perjanjian merupakan landasan bagi pelaksanaan kegiatan yang mengikat para pihak dengan orientasi pada tujuan yang hendak dicapai. Dalam perjanjian, para pihak sepakat untuk mematuhi isi perjanjian tersebut, yang melahirkan hubungan hukum, ini bisa diformulasikan ulang menjadi, "Oleh karena itu, jika salah satu pihak gagal memenuhi tanggung jawabnya, pihak lain memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut. Indonesia, perjanjian kredit diatur dengan tegas dalam UU Nomor. 10/1998, yang menggambarkan fasilitas pinjaman sebagai pinjaman yang harus dilunasi setelah jangka waktu tertentu dengan bunga. Kreditor, yang memfasilitasi pinjaman, dan debitur yang meminjam, adalah para pihak terikat. Kesepakatan kredit umumnya memiliki jaminan, layaknya hak agunan, yang berkaitan erat dengan pelunasan hutang. Meskipun demikian, kasus wanprestasi masih sering terjadi, menunjukkan perlunya perlindungan hukum yang lebih jelas bagi kedua belah pihak. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan analisis deskriptif untuk memahami konsekuensi sengketa dalam perjanjian kredit dan peran hak tanggungan dalamnya.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Kreditur, Debitur

---

## PENDAHULUAN

*Lex Semper Dabit Remedium* prinsip ini pada dasarnya menggambarkan bahwa hukum sejatinya selalu memberikan solusi. Penekanan adagium ini mengartikan bahwa setiap hukum yang berlaku selalu mempunyai jalan keluar pada lingkungan atau orang-orang yang terlibat di dalam aturan tersebut. Hal ini dikarenakan seyogyanya dalam kehidupan, Manusia, sebagai entitas sosial, senantiasa terlibat dalam interaksi antarpribadi. Dinamika yang berada dalam tatanan kehidupan manusia setiap saatnya akan selalu melahirkan berbagai macam bentuk perbuatan hukum diantaranya ialah perjanjian. Konsekuensi penerapan aturan perjanjian di Indonesia diatur dalam Burgelijk Wetboek yang sudah di kodifikasi menjadi KUHPer Indonesia yang dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Lebih lanjut, menurut R. Subekti, Perjanjian adalah kejadian di mana satu individu berkomitmen kepada individu lain, atau dua individu saling berkomitmen untuk melakukan sesuatu. Dengan demikian, dapat dimengerti bahwa pembentukan suatu produk hukum seperti perjanjian melibatkan satu atau lebih individu dan/atau lembaga yang berkomitmen pada pihak lain yang terlibat ke dalam kesepakatan tersebut. Secara prinsip, perjanjian menjadi asal mula terbentuknya perikatan.

Konsep ini mencerminkan Pasal 1233 Kondifikasi BW yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat timbul baik melalui kesepakatan maupun karena ketentuan hukum. Di samping prinsip hukum yang berlaku, ada pandangan lain yang diajukan oleh L. C. Hofmann, yang menggambarkan hubungan hukum di antara subjek-subjek hukum terbatas di mana satu individu atau beberapa individu mengikatkan diri mereka untuk bertindak sesuai dengan langkah-langkah tertentu terhadap pihak lain, dengan hak-hak tertentu atas perilaku semacam itu. Dengan landasan pemahaman tentang perjanjian dan perikatan, dapat dijelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa konkret yang menjadi pokok dari terbentuknya suatu perikatan tertentu, dilakukan oleh satu individu atau lebih terhadap individu atau pihak lainnya.

Pada hakikatnya perjanjian berisikan landasan dasar dalam melakukan kegiatan yang harus dijalankan oleh para pihak yang mengikatkan hak dan kewajibannya dengan berorientasi pada suatu tujuan yang hendak dicapai oleh masing-masing pihak. Dalam sebuah perjanjian para pihak masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tertuang dalam perjanjian tersebut. Lebih lanjut, atas adanya peristiwa tersebut muncul hubungan hukum yakni perikatan. Sehingga apabila salah satu dari pihak yang terikat tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lainnya dapat menuntut prestasi sesuai dengan tuntutan dan/atau sebaliknya. Di Indonesia perjanjian memiliki banyak jenis dan yang menjadi fokus pembahasan dalam karya ilmiah ini merupakan perjanjian kredit.

Dengan tegas perjanjian kredit termuat menurut ketentuan dalam UU Nomor 10 Tahun 1998, kredit dijelaskan sebagai pemberian dana atau tagihan yang setara dengan itu, berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara satu pihak dengan pihak lain yang mengharuskan pihak yang meminjam untuk membayar kembali utangnya apabila jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga yang setujuannya diatur dalam pasal 1 angka 11. Dengan demikian dapat diartikan mengenai perjanjian kredit merupakan kesepakatan peminjaman antara lembaga keuangan dengan individu atau entitas lain yang meminjam, biasanya disebut dengan kreditur dan debitur sehingga dalam pelaksanaannya pihak debitor diwajibkan untuk melunasi utang beserta bunganya apabila sudah memasuki jangka waktu sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit itu sendiri. Lebih lanjut, berdasarkan penjelasan

diatas dapat disimpulkan bahwa kreditor merupakan orang atau lembaga yang memberikan pinjaman kepada debitur. Sedangkan debitur merupakan pihak yang melakukan pinjaman dari kreditor. Disamping itu, dalam praktiknya perjanjian kredit mempunyai jaminan yang dikenal dengan hak tanggungan.

Hubungan antara hak tanggungan dan pelaksanaan perjanjian kredit adalah erat karena hak tanggungan pada dasarnya adalah bentuk jaminan untuk membayar utang peminjam kepada pemberi pinjaman. Umumnya hak tanggungan memasukan tanah atau sebuah bangunan ke dalam penguasaan dan pengusahaan kreditor atau penerima tanggungan sebagai jaminan. Adapun dasar hukum mengenai hak tanggungan termuat dalam UU Pokok-pokok Agraria No.5/1960. Lebih lanjut, terdapat jaminan lain umumnya sebuah jaminan tambahan yakni berupa kekayaan atau hak kebendaan dari debitur. Layaknya sebuah jaminan pihak kreditor dalam hakikatnya mempunyai hak untuk melakukan pelelangan properti yang debitur tetapkan untuk menjadi hak tanggungan untuk melunasi utang yang belum dilunaskan. Akan tetapi hingga saat ini terdapat sejumlah kasus wanprestasi yang tidak sedikit merugikan pihak debitur. Berdasarkan permasalahan tersebut penulis mengimani bahwa masih kurangnya perlindungan hukum secara terang yang seharusnya dapat dilindungi dengan seadil-adilnya terhadap kedua pihak yang mengikatkan pada perjanjian kredit. Adapun tujuan dari penelitian ini berfokus pada pokok bahasan antara lain: Bagaimana konsekuensi ketika terjadi sengketa dalam perjanjian kredit antara peminjam dan pemberi pinjaman, serta Bagaimana peranan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditor.

## **METODE**

Seyogyanya dalam mencurahkan pandangan yang diharapkan dapat diterapkan pada penguatan sistem hukum Indonesia, *normative law research* atau penelitian hukum normatif penulis gunakan untuk mengetahui terang atas pokok bahasan yang menjadi suatu permasalahan. Kegiatan ini dikarenakan penelitian dalam bidang hukum bukanlah sekedar aktivitas *know-abaout* melainkan aktivitas penelitian dengan langkah atau cara *know-how* (Peter, 2014). Adapun prosesnya yakni dengan melakukan analisis dan studi mendalam terhadap prinsip-prinsip, norma-norma, elemen, dan bahan-bahan referensi, serta asas atas hukum secara kualitatif (Fuady, 2018).

Fakta-fakta hukum yang diuraikan dengan gaya komperhensif juga menjelaskan secara akurat dan terstruktur atas data yang telah dikumpulkan menyimpulkan bahwa penelitian ini merupakan sebuah penelitian hukum melalui analisis deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual. Berdasarkan pendekatan tersebut, peneliti menggunakan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan, dengan meneliti buku, literatur, dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah penelitian (Peter, 2005).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Konsekuensi Ketika Terjadi Sengketa Perjanjian**

Wanprestasi dapat dijelaskan sebagai ketidakpenuhan atas suatu kewajiban atau prestasi yang seharusnya dilakukan sesuai dengan isi perjanjian atau kesepakatan. (Prodjodikoro, 1974). Salim menjelaskan bahwa wanprestasi merujuk pada ketidakpenuhan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian antara kreditor dan debitur. Selain pendapat ahli, pasal 1238 KUHPerdota mengatur bahwa terdapat situasi di mana debitur dianggap lalai, baik melalui surat perintah, akta sejenis, atau berdasarkan ketentuan dalam perjanjian itu sendiri, terutama jika perjanjian tersebut menetapkan batas waktu yang harus dipatuhi oleh debitur. Sehingga dapat

disimpulkan secara singkat yakni wanprestasi adalah tindakan kelalaian, kealpaan, atau cedera janji, di mana tidak hanya debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi, namun terdapat kemungkinan kreditor tidak menepati kewajibannya dalam suatu perjanjian yang dibuat bersama antara peminjam dan pemberi pinjaman. Lebih lanjut, cedera janji yang dimaksud diatas terjadi dalam sebuah perjanjian kredit.

Perjanjian kredit terbentuk setelah terjadi kesepakatan antara dua belah pihak, yaitu kreditor dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1 angka 11 UU No. 10/1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang setara dengannya, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan peminjaman antara bank dan pihak lainnya. Dalam perjanjian tersebut, pihak peminjam diwajibkan untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan membayar bunga. Dalam aturan tersebut dapat dilihat bahwa kesepakatan kredit diharuskan dibuat dengan melalui tulisan. Disamping itu, menurut Pasal 10 UU Nomor 4/1996, perjanjian yang melahirkan kewajiban pembayaran utang-piutang dengan jaminan pembayaran melalui pembuatan kedalam dua model, yakni melalui akta di bawah tangan atau akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut. Perjanjian kredit itu sendiri memberikan perlindungan hukum bagi kreditor sesuai dengan UUHT ini. Perjanjian ini berfungsi sebagai alat bukti dan menetapkan batasan terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak. Merujuk memastikan pelunasan hutang kreditor, proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan perlu dilakukan apabila jaminan yang diberikan adalah hak atas tanah. Hak atas tanah sering dijadikan jaminan karena umumnya nilainya cenderung meningkat setiap tahunnya. Dengan demikian setelah melalui proses pengikatan jaminan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memuat janji-janji untuk melindungi kreditor, langkah selanjutnya untuk memastikan perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditor adalah dengan membebani Hak Tanggungan melalui dua tahap, yakni proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagai dasar untuk pelaksanaan eksekusi jika debitur tidak memenuhi janji di masa mendatang. Meskipun memiliki hak tanggungan sebagai jaminan, tidak sedikit salah satu pihak yang melakukan cedera janji. Sehingga terdapat alternatif lain yang dapat dilakukan para pihak apabila terjadinya sengketa.

Sengketa perjanjian kredit dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak memenehi prestasi atau pihaknya melakukan cedera janji, biasanya wanprestasi terjadi apabila debitur sebagai peminjam melakukan kelalaian, dengan begitu kreditor dapat meminta haknya sebagaimana seperti:

- a. Berhak untuk menuntut pelaksanaan kesepakatan (*nokomen*);
- b. Berhak untuk mengajukan permintaan pemutusan kesepakatan jika kesepakatan tersebut bersifat saling menguntungkan, serta meminta pembatalan kesepakatan (*ontbinding*);
- c. Berhak untuk meminta ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Berhak untuk menuntut pemenuhan kesepakatan dengan pemberian ganti rugi;
- e. Berhak untuk menuntut pemutusan atau pembatalan kesepakatan dengan imbalan ganti rugi.

Kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian dapat terjadi dikarenakan kedua hal berikut:

- a. Kesalahan dari pihak yang berutang, baik disengaja maupun karena kelalaian; dan
- b. Kondisi yang memaksa (*overmacht/force majeure*).

Ada empat situasi wanprestasi:

- a. Tidak memenuhi kewajiban.
- b. Melakukan kewajiban dengan keterlambatan.

- c. Memenuhi kewajiban dengan cara yang kurang memadai.
- d. Melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian.

Dari kondisi tersebut, salah satu pihak yang dirugikan ketika terjadi wanprestasi dapat mengupayakan penyelesaian melalui: (Sutarno, 2004)

#### 1. Pembinaan

Analisis yang terlibat menganalisis dan mendidik debitur dengan masalah kredit. Pembinaan ini mencakup pemantauan kredit yang ketat dan pembuatan rencana kredit yang menyeluruh menggunakan formulir yang telah ditetapkan oleh Bank. Jika debitur memiliki masalah kredit, langkah selanjutnya adalah pemindahan pengelolaan dari analisis yang terlibat ke Unit Pengawasan dan Penyelesaian Kredit Macet. Restrukturisasi atau kunjungan rutin kepada nasabah dapat digunakan untuk menyelesaikan masalah kredit macet.

#### 2. Penjadwalan kembali

Dalam kasus ini, bank memberikan perpanjangan masa kredit kepada debitur. Ini memberi mereka keringanan terkait jangka waktu pembayaran kredit, memberi mereka lebih banyak waktu untuk membayar angsurannya.

#### 3. Persyaratan kembali

Persyaratan yang telah disepakati untuk pengembalian kredit dapat diubah dengan berbagai cara seperti mengubah bunga yang terakumulasi menjadi bagian dari pokok utang, menurunkan suku bunga untuk meringankan beban debitur, dan memberikan keringanan bunga dengan pertimbangan bahwa debitur mampu melunasi kredit hingga lunas.

#### 4. Restrukturisasi

Bank dapat melakukan restrukturisasi kredit bagi debitur yang masih memiliki potensi usaha dan kemampuan untuk membayar setelah restrukturisasi dilakukan untuk mengurangi kemungkinan mereka mengalami kerugian akibat kredit bermasalah. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Evaluasi Kualitas Aktiva Bank Umum, yang telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006, mengatur proses restrukturisasi kredit.

#### 5. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan yang dalam hal ini merupakan hak tanggungan, kegiatan ini merupakan langkah terakhir apabila debitur sudah benar-benar tidak memiliki etika baik serta sudah tidak mampu lagi melunasi utangnya.

Selain upaya diatas, terdapat mekanisme lain dalam penyelesaian sengketa, yakni dengan melakukan kedua langkah dengan melalui:

##### 1. Litigasi

Manfaat dan kerugian sistem litigasi dalam penyelesaian sengketa berbeda dengan proses penyelesaian sengketa langsung di mana pihak-pihak memberikan kepada pengambil keputusan dua pilihan yang berlawanan.

##### 2. Non-Litigasi

Salah satu metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dikenal sebagai penyelesaian alternatif sengketa atau ADR adalah penyelesaian melalui jalur non-litigasi. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif mengatur metode penyelesaian sengketa ADR, yang mencakup negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Sangat penting dalam proses penyelesaian sengketa untuk menemukan solusi terbaik, cepat, efektif, dan efisien. Untuk penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian utang piutang di masyarakat, metode penyelesaian non-litigasi dianggap paling ideal karena memberikan solusi yang menguntungkan bagi semua pihak. Dengan demikian yang dapat dilakukan apabila terjadi sengketa adalah dengan mengupayakan beberapa hal sebagaimana yang sudah penulis lakukan kajain.

## Peranan Hak Tanggungan

Lembaga Peminjaman Hak Tanggungan seperti yang diketahui sudah diatur dan termuat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda Terikat. Dari pada itu, lembaga tersebut berperan sebagai entitas hukum yang menjamin kepentingan pemjam dan pemberi pinjaman, akan tetapi tetap memastikan akses terhadap perlindungan hukum yang disediakan oleh negara. Secara jelas tujuan dari undang-undang hak tanggungan adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam situasi di mana debitur melakukan pelanggaran hukum karena kelalaian (Supriadi, 2010). Berdasarkan perspektif uu perbankan terkait perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa esensi utama dari perjanjian kredit adalah kesepakatan kontrak antara pemberi kreditur dan debitur yang meliputi transaksi peminjaman. Perjanjian ini memperjelas bahwa sesuatu yang dipinjamkan ini merupakan barang yang dipinjamkan adalah barang habis pakai.

Dalam pasal 1 angka pertama UU No. 4/1996, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5/1960 mengenai Peraturan Dasar PPA, atau pada benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya. Selain itu, hak tanggungan memiliki elemen yakni:

- a. Hak jaminan yang diberlakukan pada hak atas tanah mengacu pada hak kontrol yang khususnya diberikan kepada kreditur. Hak ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk, dalam situasi di mana debitur melanggar janji, menjual lelang tanah yang telah ditunjuk secara khusus sebagai jaminan untuk piutang tersebut, dan mengambil seluruh atau sebagian hasil penjualan tersebut untuk membayar utangnya. Hak ini memiliki prioritas lebih tinggi dari kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*). Selain memiliki prioritas, kreditur yang memegang hak jaminan dapat memperoleh pembayaran dari hasil penjualan tersebut, meskipun tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain (*droit de suite*);
- b. Hak atas tanah dapat mencakup tanah itu sendiri atau bersama dengan benda-benda lain yang terhubung secara integral dengan tanah tersebut. Secara prinsip, hak tanggungan dapat dikenakan hanya pada hak atas tanah saja, namun juga bisa diterapkan pada hak atas tanah yang meliputi benda-benda yang berada di atasnya;
- c. Maksud dari "pelunasan hutang tertentu" adalah kemampuan hak tanggungan untuk menyelesaikan dan membayar kewajiban-kewajiban tertentu yang dimiliki debitur kepada kreditur;
- d. Memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Selain terdapat unsur-unsur atas hak tanggungan, terdapat Inti dari definisi Menurut Budi Harsono, penguasaan atas tanah tidak termasuk penggunaan atau penguasaan fisik tanah, tetapi mencakup otoritas kreditur untuk melakukan tindakan tertentu yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Penguasaan atas tanah juga mencakup kemampuan untuk melakukan pelelangan jika debitur melanggar janji dan mengambil hasil pelelangan secara keseluruhan atau sebagian untuk membayar utang debitur kepada kreditur. sehingga tentang kontrol atas hak atas tanah. Kontrol atas hak atas tanah mencakup kewenangan untuk mengontrol hak atas tanah tersebut. Kreditur yang memiliki kontrol atas hak atas tanah tersebut tidak bertujuan untuk menguasai secara fisik, melainkan untuk menjualnya dalam situasi di mana debitur melanggar janji. Adapun ciri dari hak tanggungan atau jaminan adalah:

- a. Memberikan prioritas atau keunggulan kepada pemegangnya, yang juga dikenal dengan istilah *droit de preference*;

- b. *Droit de suite* berarti mengikuti objek yang dijamin di tangan siapa pun objek tersebut. Prinsip ini dijelaskan dalam Pasal 7 UU No. 4/1996. Meskipun objek yang dijamin oleh hak tanggungan telah dialihkan ke pihak lain, kreditur yang memegang hak tanggungan masih berhak untuk menjualnya melalui lelang umum jika debitur melanggar janji;
- c. Mengikuti prinsip publisitas dan spesialisasi sehingga dapat mengikat pihak ketiga atau memberi pihak yang terlibat kepastian hukum;
- d. Proses eksekusi yang mudah dan pasti UU Nomor 4/1996 menyediakan keringan dan kepastian bagi kreditor dalam melaksanakan realisasinya;

Berdasarkan pengertian ahli dan dasar hukumnya, hak Tanggungan pada dasarnya merupakan sebuah jaminan atas tanah yang bertujuan untuk menjamin pembayaran utang tertentu dengan memberikan prioritas kepada kreditor tertentu dibandingkan dengan kreditor lainnya. Dengan kata lain, jika debitur melanggar janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui lelang umum sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan prioritas lebih tinggi daripada kreditor lainnya. Prioritas ini tentu saja tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan penjelasan tersebut, jelas bahwa kreditur memiliki kewenangan untuk mengambil tindakan tegas terhadap debitur jika terjadi wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut menetapkan bahwa debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi seluruh kewajibannya dengan semua asetnya, baik yang nyata maupun tidak, yang dimilikinya pada saat ini maupun yang akan diperolehnya di masa mendatang (Subekti, 2008).

Pengertian secara umum dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan ialah bentuk jaminan dimana dikenakan hak kepemilikan atas sebidang tanah dan segala harta benda yang melekat padanya, bertujuan untuk menjamin pembayaran utang oleh peminjam kepada pemberi pinjaman yang memberikan posisi prioritas (preferensi) kepada kreditor tersebut. Sedangkan Fungsi dari Hak Tanggungan sebagai lembaga adalah sebagai alat untuk melindungi kepentingan keamanan pihak bank sebagai kreditor, yaitu bisa disajikan sebagai: menjamin pembayaran utang oleh debitur atau pelaksanaan kewajiban oleh debitur atau penjaminnya ketika debitur tidak dapat memenuhi seluruh kewajiban yang terkait dengan kredit tersebut. (Poesoko, 2007).

## **KESIMPULAN**

Sengketa yang terjadi dalam perjanjian kredit tidak sederhana layaknya membayar dan mengembalikan tetapi akan melahirkan perbuatan hukum yang termuat dalam perjanjian tersebut. Sebagaimana yang penulis jelaskan para pihak dapat melakukan beberapa upaya seperti pembinaan, penjadwalan kembali, persyaratan kembali, restrukturasi, dan penyitaan jaminan yang dalam hal ini merupakan bentuk atas hak jaminan

Hak tanggungan digunakan sebagai jaminan pembayaran utang oleh pemberi pinjaman. Pelaksanaannya diatur secara sistematis dan terpadu sejalan pada ketentuan yang terdapat pada UUHT. Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan secara umum dijelaskan dalam Pasal 20 UUHT. Lelang aset yang dijadikan jaminan hipotek dilakukan secara publik, mengikuti prosedur hukum dan peraturan yang telah ditetapkan. Tujuannya adalah untuk melunasi utang-utang yang dijamin dengan hipotek, dengan memberikan prioritas kepada pemegang hipotek di atas kreditor lainnya.

## **REFERENSI**

- Fuady, M. Hukum tentang Merger: Berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008).
- Herowati Poesoko, "Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)", Yogyakarta: LaksBangPRESSindo, 2007

- Langit, E. S., & Setyorini, E. H. (2022). Perlindungan hukum debitur wanprestasi pada perjanjian kredit rumah atas jaminan hak tanggungan. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 2(2), 777-793.
- Lubis, M. A., & Harahap, M. Y. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(2), 337-343.
- Marzuki, Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).
- Projodikoro, W. (1996). *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Cetakan ke-8 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2 November), 78-93.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sutarno. (2004). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan*. Bandung: Alfabeta.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang (UU) Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah