

## EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR

Oleh:

**Olita Jasmine<sup>1</sup>**

**Nurul Jannah<sup>2</sup>**

**Vina Soviana<sup>3</sup>**

**Musi zalfa Izza<sup>4</sup>**

**Natasya Rahma Apriliani<sup>5</sup>**

**Salma Anisa Risky<sup>6</sup>**

Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Alamat: Jl. Kaligawe Raya No.Km.4, Terboyo Kulon, Kec. Genuk, Kota Semarang,  
Jawa Tengah (50112).

Korespondensi Penulis: [olitaj48@gmail.com](mailto:olitaj48@gmail.com), [nuruljannah271203@gmail.com](mailto:nuruljannah271203@gmail.com),  
[sofianavina72@gmail.com](mailto:sofianavina72@gmail.com), [zalfaiza2yes@gmail.com](mailto:zalfaiza2yes@gmail.com), [ntsyaarahmaa@gmail.com](mailto:ntsyaarahmaa@gmail.com),  
[salnisaal5@gmail.com](mailto:salnisaal5@gmail.com).

**Abstract.** *Mortgage Right (Hak Tanggungan) is a form of security interest that plays an important role in credit agreements in Indonesia. Its existence is intended to provide legal certainty and protection for creditors when debtors fail to fulfill their payment obligations. This study aims to analyze the effectiveness of the implementation of Mortgage Rights in ensuring legal certainty for creditors. The research method used is normative legal research with a statutory approach and a conceptual approach. The legal materials analyzed include legislation, legal doctrines, and court decisions related to the execution of Mortgage Rights. The results of the study indicate that, normatively, Mortgage Rights are clearly regulated and grant preferential rights to creditors. Practical implementation still encounters various obstacles, particularly during the execution of collateral objects, which is often hindered by lawsuits filed by debtors and*

# EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR

*procedural weaknesses. These conditions lead to delays in fulfilling creditors' rights and reduce the level of legal certainty. This study emphasizes the importance of strengthening regulations and improving prudential practices in the establishment of Mortgage Rights so that legal protection for creditors can function more effectively.*

**Keywords:** *Mortgage Right, Legal Certainty, Creditor.*

**Abstrak.** Hak Tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang memiliki peran penting dalam perjanjian kredit di Indonesia. Keberadaannya bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan dalam menjamin kepastian hukum bagi kreditur. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang dianalisis meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif Hak Tanggungan telah diatur dengan jelas dan memberikan kedudukan preferen bagi kreditur. Pelaksanaan di lapangan masih menghadapi berbagai kendala, terutama pada tahap eksekusi objek jaminan yang sering terhambat oleh gugatan debitur dan kelemahan prosedural. Kondisi tersebut berdampak pada tertundanya pemenuhan hak kreditur dan menurunkan tingkat kepastian hukum. Penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan regulasi dan peningkatan kehati-hatian dalam pembebanan Hak Tanggungan agar fungsi perlindungan hukum bagi kreditur dapat berjalan secara optimal.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Kreditur.

## LATAR BELAKANG

Hak Tanggungan memiliki peran penting dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia, terutama dalam kegiatan perkreditan. Keberadaannya dimaksudkan untuk memberikan rasa aman bagi kreditur ketika menyalurkan dana kepada debitur. Tanah dipilih sebagai objek jaminan karena nilainya cenderung stabil dan memiliki kepastian hukum yang kuat. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan landasan yuridis bagi pelaksanaan jaminan tersebut. Dalam praktiknya,

masih ditemukan berbagai persoalan yang mempengaruhi efektivitas Hak Tanggungan sebagai alat perlindungan kreditur.<sup>1</sup>

Perkembangan dunia perbankan mendorong peningkatan kebutuhan akan jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum. Bank sebagai lembaga penyalur kredit menanggung risiko besar apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Hak Tanggungan diharapkan mampu menjadi instrumen pengamanan piutang yang efisien dan dapat dieksekusi. Pada kenyataannya, pelaksanaan Hak Tanggungan tidak selalu berjalan sesuai dengan tujuan pembentukannya. Kondisi tersebut memunculkan pertanyaan mengenai efektivitas Hak Tanggungan dalam praktik hukum perdata di Indonesia.<sup>2</sup>

Salah satu prinsip penting dalam pemberian kredit adalah prinsip kehati-hatian. Prinsip ini mengharuskan bank melakukan analisis mendalam sebelum menyetujui permohonan kredit. Hak Tanggungan sering dijadikan dasar utama dalam menilai kelayakan jaminan debitur. Walaupun jaminan telah dibebani Hak Tanggungan, risiko hukum tetap dapat muncul dalam tahap pelaksanaan.<sup>3</sup> Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan Hak Tanggungan belum sepenuhnya menjamin keamanan kreditur.

Permasalahan lain muncul pada tahap eksekusi Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi. Proses eksekusi yang seharusnya cepat sering kali terhambat oleh gugatan dari pihak debitur. Gugatan tersebut biasanya berkaitan dengan keabsahan perjanjian atau prosedur pembebanan Hak Tanggungan. Kondisi ini berdampak pada tertundanya pemenuhan hak kreditur. Situasi tersebut menimbulkan keraguan terhadap efektivitas mekanisme eksekusi yang telah diatur dalam UU Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

Dalam praktik perbankan syariah, pelaksanaan Hak Tanggungan juga menghadapi tantangan tersendiri. Perbedaan prinsip antara sistem syariah dan ketentuan eksekusi Hak Tanggungan sering memicu perdebatan. Pasal 20 UU Hak Tanggungan kerap dianggap

---

<sup>1</sup> Andriano, Diki, And Didik Irwansah. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6.9 (2025).

<sup>2</sup> Destriana, U. (N.D). *Perlindungan Hukum Perusahaan Asuransi Sebagai Kreditur Terhadap Debitur Perorangan Yang Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta*

<sup>3</sup> Meskipun Telah Dibebani Hak Tanggungan, Dalam Praktik Masih Terdapat Risiko Hukum Pada Tahap Pelaksanaan, Khususnya Dalam Proses Eksekusi Objek Jaminan, Sehingga Hak Tanggungan Tidak Sepenuhnya Menjamin Keamanan Kreditur. Lihat Herlien Budiono, *Hukum Jaminan Dalam Praktik Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), Hlm. 158–160.

<sup>4</sup> W. S. A. Saputra, S. Sihotang, Dan R. Y. A. Ilyanawati, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir*, Karimah Tauhid, Vol. 4 No. 3, 2025, Hlm. 1760–1775.

# EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR

belum sepenuhnya selaras dengan konsep keadilan dalam perbankan syariah. Akibatnya, pelaksanaan eksekusi menjadi tidak optimal. Hal ini berpengaruh pada tingkat perlindungan hukum bagi kreditur syariah.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahapan penting dalam menjamin kepastian hukum. Tanpa pendaftaran yang benar, kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan dapat dipertanyakan. Peralihan sistem pendaftaran ke arah digital membawa perubahan dalam proses administrasi. Meski menawarkan kemudahan, sistem digital juga menghadirkan tantangan teknis dan yuridis. Faktor tersebut mempengaruhi efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur.

Selain kreditur, debitur juga memiliki kepentingan hukum yang harus diperhatikan. Hubungan hukum antara kreditur dan debitur seharusnya berjalan seimbang. Hak Tanggungan dirancang untuk melindungi kreditur tanpa menghilangkan hak debitur atas objek jaminan. Pada praktiknya, ketidakseimbangan sering muncul akibat lemahnya pemahaman hukum debitur. Kondisi ini dapat memicu sengketa yang berdampak pada pelaksanaan Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan juga menjadi isu penting. Setelah lelang dilaksanakan, tidak jarang pemenang lelang menghadapi gugatan dari debitur. Gugatan tersebut menimbulkan ketidakpastian atas kepemilikan objek lelang. Situasi ini berpotensi merugikan pihak ketiga yang beritikad baik. Perlindungan hukum yang lemah mencerminkan belum optimalnya sistem eksekusi Hak Tanggungan.<sup>5</sup>

Putusan pengadilan yang membatalkan Hak Tanggungan turut mempengaruhi posisi kreditur. Kreditur dapat kehilangan hak preferennya meskipun telah bertindak sesuai prosedur. Keadaan ini menunjukkan adanya celah dalam pengaturan perlindungan hukum kreditur. Dampaknya terasa signifikan terhadap kepercayaan lembaga keuangan. Ketidakpastian tersebut mendorong perlunya evaluasi terhadap efektivitas Hak Tanggungan.

Rekonstruksi regulasi menjadi wacana yang terus berkembang dalam kajian hukum jaminan. Regulasi yang ada dinilai belum sepenuhnya mencerminkan nilai

---

<sup>5</sup> Arrol Vastie Prabamantya Dan Soegianto, Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Penguasaan Objek Oleh Debitur, Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora, Vol.

keadilan bagi para pihak. Kreditur membutuhkan kepastian hukum, sementara debitur memerlukan perlindungan dari tindakan sewenang-wenang. Keseimbangan kepentingan menjadi aspek penting dalam pengembangan hukum Hak Tanggungan. Upaya pembaruan regulasi diharapkan mampu menjawab permasalahan yang ada.<sup>6</sup>

Kredit macet menjadi salah satu latar belakang utama pentingnya jaminan yang efektif. Hak Tanggungan diharapkan mampu meminimalkan risiko kredit macet bagi bank. Pencegahan kredit macet tidak hanya bergantung pada jaminan, tetapi juga pada pelaksanaan hukum yang konsisten. Ketika eksekusi menghadapi hambatan, tujuan pencegahan menjadi sulit tercapai. Kondisi ini memperlihatkan perlunya kajian mendalam terhadap efektivitas Hak Tanggungan.

Berdasarkan berbagai permasalahan tersebut, kajian mengenai efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan menjadi relevan untuk diteliti. Penelitian ini berfokus pada sejauh mana Hak Tanggungan mampu menjamin kepastian hukum bagi kreditur. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis peraturan dan praktik yang berkembang. Hasil kajian diharapkan memberikan kontribusi akademis dan praktis dalam bidang hukum perdata. Topik ini juga penting bagi mahasiswa hukum untuk memahami dinamika penerapan hukum jaminan di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum tertulis. Pendekatan ini dipilih karena penelitian menelaah pengaturan Hak Tanggungan dan penerapannya dalam menjamin kepastian hukum bagi kreditur. Bahan kajian utama berasal dari peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Penelitian hukum normatif memungkinkan penulis memahami kesesuaian antara aturan hukum dan praktik yang terjadi. Fokus utama penelitian diarahkan pada efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan dalam hubungan hukum kreditur dan debitur.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundangundangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji

---

<sup>6</sup> Rekonstruksi Regulasi Dalam Hukum Jaminan Merupakan Wacana Yang Terus Berkembang Seiring Dengan Kebutuhan Penyesuaian Hukum Terhadap Dinamika Praktik Pembiayaan Dan Perkreditan Modern. Lihat Zainal Asikin, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), Hlm. 45–47.

# **EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta peraturan pendukung lainnya. Pendekatan konseptual dimanfaatkan untuk memahami konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, dan jaminan kebendaan. Kedua pendekatan ini saling melengkapi dalam menganalisis permasalahan penelitian. Melalui pendekatan tersebut, penulis dapat menilai efektivitas Hak Tanggungan secara yuridis.<sup>7</sup>

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi undang-undang, peraturan terkait, serta putusan pengadilan yang membahas eksekusi Hak Tanggungan. Bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, skripsi, tesis, dan disertasi yang relevan dengan topik penelitian. Bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Seluruh bahan hukum tersebut digunakan untuk memperkuat analisis dan argumentasi hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Penulis mengumpulkan, membaca, dan mengkaji berbagai literatur hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan perjanjian kredit. Proses ini dilakukan secara sistematis agar bahan yang digunakan relevan dengan rumusan masalah. Setiap sumber dianalisis untuk menemukan kesesuaian dan perbedaan pandangan para ahli. Teknik ini membantu penulis memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai isu hukum yang dikaji.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis. Bahan hukum yang telah dikumpulkan diuraikan dan dianalisis berdasarkan teori dan konsep hukum yang relevan. Penulis menghubungkan norma hukum dengan fakta hukum yang ditemukan dalam putusan pengadilan dan literatur. Hasil analisis digunakan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Melalui metode ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang jelas mengenai efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan dalam menjamin kepastian hukum bagi kreditur.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak Tanggungan masih menjadi instrumen jaminan utama dalam perjanjian kredit di Indonesia karena memiliki kekuatan hukum

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017, Hlm. 133–136.

yang jelas dan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>8</sup> Dalam praktik perbankan, tanah dipilih sebagai objek jaminan karena nilainya relatif stabil dan mudah diidentifikasi secara hukum. Kreditur memandang Hak Tanggungan sebagai alat pengaman yang mampu memberikan kepastian atas pengembalian kredit. Dari hasil kajian normatif, terlihat bahwa secara konseptual Hak Tanggungan memang dirancang untuk melindungi kepentingan kreditur. Perlindungan tersebut tercermin dari sifat preferen dan kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat Hak Tanggungan.

Pelaksanaan Hak Tanggungan dalam praktik tidak selalu berjalan sesuai dengan harapan normatif. Banyak kreditur masih menghadapi hambatan ketika debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Hambatan ini sering muncul pada tahap eksekusi objek jaminan. Gugatan dari debitur terhadap proses eksekusi menjadi salah satu faktor utama yang memperlambat pemenuhan hak kreditur. Kondisi ini menunjukkan adanya jarak antara ketentuan hukum tertulis dan realitas pelaksanaannya di lapangan.<sup>9</sup>

Efektivitas Hak Tanggungan sangat dipengaruhi oleh penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Bank dituntut untuk melakukan analisis mendalam terhadap kondisi debitur, nilai jaminan, dan keabsahan dokumen hukum. Penelitian ini menemukan bahwa kelalaian dalam tahap awal pemberian kredit dapat menimbulkan risiko hukum di kemudian hari. Hak Tanggungan yang dibebankan tanpa pemeriksaan menyeluruh berpotensi dipersoalkan keabsahannya. Situasi ini memperlemah posisi kreditur ketika terjadi sengketa hukum.<sup>10</sup>

Aspek pendaftaran Hak Tanggungan juga memiliki pengaruh besar terhadap kepastian hukum. Pendaftaran yang dilakukan secara tepat memberikan kepastian mengenai kedudukan kreditur sebagai pemegang hak preferen. Perubahan sistem pendaftaran dari manual ke digital membawa dampak positif dalam efisiensi administrasi. Meski begitu, sistem digital juga menimbulkan persoalan baru seperti kesalahan input

---

<sup>8</sup> Pengaturan Hak Tanggungan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Memberikan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit, Baik Dari Aspek Pengikatan Jaminan Maupun Pelaksanaan Hak Kreditur Apabila Debitur Cidera Janji. Lihat Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020), Hlm. 112–114.

<sup>9</sup> A. S. Kusuma, I. D. Kurniawan, Dan H. Hartanto, *Implikasi Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan Terhadap Kepastian Hukum Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik*, *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 4 No. 12, 2025, Hlm. 3978–3990.

<sup>10</sup> Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Menuntut Bank Untuk Melakukan Analisis Mendalam Terhadap Kondisi Debitur, Nilai Ekonomis Jaminan, Serta Keabsahan Dokumen Hukum Sebagai Bagian Dari Manajemen Risiko Kredit. Lihat Achmad Irwan Hamzani, *Manajemen Risiko Dalam Perbankan*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2021), Hlm. 97–99.

# EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR

data dan kendala teknis. Masalah tersebut berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak ditangani dengan cermat.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan masih menjadi titik lemah dalam sistem hukum jaminan. Pasal 20 UU Hak Tanggungan memberikan pilihan eksekusi melalui parate eksekusi, titel eksekutorial, atau penjualan di bawah tangan. Pada praktiknya, parate eksekusi sering mendapat perlawanan dari debitur melalui jalur pengadilan. Perlawanan tersebut menghambat proses eksekusi yang seharusnya sederhana. Dampaknya, kepastian hukum bagi kreditur menjadi terganggu.

Dalam konteks perbankan syariah, pelaksanaan Hak Tanggungan menghadapi tantangan tambahan. Prinsip keadilan dan larangan praktik yang merugikan salah satu pihak menjadi perhatian utama. Eksekusi jaminan sering dipandang bertentangan dengan nilai-nilai keadilan jika dilakukan tanpa mempertimbangkan kondisi debitur. Ketegangan antara ketentuan positif hukum dan prinsip syariah mempengaruhi efektivitas penerapan Hak Tanggungan. Hal ini berimbas pada tingkat kepercayaan kreditur terhadap kekuatan jaminan tersebut.<sup>11</sup>

Perlindungan hukum bagi kreditur juga diuji ketika terjadi pembatalan Hak Tanggungan melalui putusan pengadilan. Penelitian ini menemukan bahwa pembatalan dapat terjadi akibat cacat administratif atau kesalahan prosedural. Kreditur yang telah bertindak sesuai perjanjian tetap berisiko kehilangan hak jaminannya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian dalam hubungan hukum kredit. Keadaan tersebut menunjukkan perlunya ketelitian tinggi dalam setiap tahap pembebanan Hak Tanggungan.

Permasalahan tidak hanya dirasakan oleh kreditur, tetapi juga oleh pihak ketiga seperti pemenang lelang eksekusi. Setelah memenangkan lelang, pemenang sering menghadapi gugatan dari debitur. Gugatan tersebut menimbulkan ketidakjelasan status kepemilikan objek lelang. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang masih dinilai lemah. Situasi ini berdampak pada minat masyarakat untuk mengikuti lelang eksekusi Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah Sering Dipandang Bertentangan Dengan Nilai Keadilan Apabila Dilakukan Tanpa Mempertimbangkan Kondisi Dan Kemampuan Debitur, Karena Berpotensi Mengandung Unsur Ketidakadilan Dan Ketimpangan Posisi Para Pihak. Lihat Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2021), Hlm. 267–269.

<sup>12</sup> I Made Arya Utama, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Vol. 8 No. 2 (2019): 187–189.



Dari sisi regulasi, penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan Hak Tanggungan masih membutuhkan penyesuaian. Beberapa ketentuan dinilai belum mampu menjawab kompleksitas praktik perkreditan modern. Kreditur membutuhkan aturan yang mampu memberikan kepastian tanpa mengabaikan hak debitur. Ketidakseimbangan kepentingan berpotensi memicu konflik hukum yang berkepanjangan. Rekonstruksi regulasi menjadi salah satu solusi yang banyak dibahas dalam kajian hukum jaminan.

Hak Tanggungan juga memiliki peran penting dalam upaya pencegahan kredit macet. Jaminan yang kuat mendorong debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Penelitian ini menemukan bahwa efektivitas pencegahan sangat bergantung pada kepastian eksekusi. Ketika eksekusi sulit dilakukan, fungsi pencegahan menjadi melemah. Kondisi ini berpengaruh terhadap stabilitas sektor perbankan.

Berdasarkan hasil analisis, efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan belum sepenuhnya tercapai dalam praktik. Secara normatif, pengaturan Hak Tanggungan sudah memberikan dasar perlindungan yang kuat bagi kreditur. Dalam praktik, berbagai hambatan yuridis dan teknis masih sering muncul. Hambatan tersebut mengurangi tingkat kepastian hukum yang diharapkan. Kajian ini menegaskan pentingnya perbaikan dalam aspek regulasi, prosedur, dan pemahaman hukum para pihak.

Hasil dan pembahasan ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan tetap relevan sebagai instrumen jaminan kredit. Keberadaannya memberikan landasan hukum yang jelas bagi hubungan kreditur dan debitur. Tantangan dalam pelaksanaan tidak menghilangkan peran strategis Hak Tanggungan. Fokus utama ke depan terletak pada penguatan mekanisme eksekusi dan perlindungan hukum. Upaya tersebut diharapkan mampu meningkatkan kepastian hukum bagi kreditur dalam praktik perkreditan di Indonesia.<sup>13</sup>

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan masih menjadi instrumen jaminan utama dalam perjanjian kredit di Indonesia. Pengaturan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

---

<sup>13</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2018, Hlm. 108–110.

# **EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR**

telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk memperoleh perlindungan atas piutangnya. Sifat preferen dan kekuatan eksekutorial yang melekat pada Hak Tanggungan menunjukkan tujuan pembentukannya untuk menjamin kepastian hukum. Dalam tataran normatif, ketentuan tersebut telah dirancang secara jelas dan sistematis. Kondisi ini memperlihatkan bahwa Hak Tanggungan memiliki posisi strategis dalam sistem hukum jaminan kebendaan.

Pelaksanaan Hak Tanggungan dalam praktik belum sepenuhnya mencerminkan efektivitas yang diharapkan. Kreditur masih sering menghadapi hambatan ketika melakukan eksekusi terhadap objek jaminan. Gugatan dari debitur, kesalahan administratif, dan kelemahan prosedural menjadi faktor yang mempengaruhi proses eksekusi. Situasi tersebut menyebabkan tertundanya pemenuhan hak kreditur. Kepastian hukum yang diharapkan dari keberadaan Hak Tanggungan menjadi kurang optimal.

Faktor kehati-hatian dalam pemberian kredit memiliki pengaruh besar terhadap keberhasilan pelaksanaan Hak Tanggungan. Ketelitian dalam menilai keabsahan objek jaminan dan kelengkapan dokumen hukum sangat menentukan kekuatan jaminan. Kesalahan pada tahap awal pembebanan Hak Tanggungan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas Hak Tanggungan tidak hanya bergantung pada aturan hukum. Peran profesionalisme lembaga keuangan dan aparat terkait menjadi aspek yang tidak terpisahkan.

Bagi pembentuk undang-undang, diperlukan peninjauan kembali terhadap pengaturan Hak Tanggungan, terutama yang berkaitan dengan mekanisme eksekusi.

## **Saran**

Penyesuaian regulasi diharapkan mampu memberikan kepastian hukum yang lebih jelas bagi kreditur tanpa mengabaikan hak debitur. Penguatan aturan mengenai perlindungan bagi pemenang lelang eksekusi juga perlu mendapat perhatian. Regulasi yang lebih tegas dapat mengurangi potensi sengketa pasca eksekusi. Langkah ini penting untuk meningkatkan kepercayaan terhadap sistem jaminan kebendaan.

Bagi lembaga perbankan dan kreditur, penerapan prinsip kehati-hatian perlu ditingkatkan dalam setiap tahap pemberian kredit. Pemeriksaan menyeluruh terhadap objek jaminan dan kelengkapan dokumen hukum harus menjadi prioritas. Penggunaan sistem pendaftaran Hak Tanggungan berbasis digital perlu disertai dengan pengawasan

yang ketat. Upaya ini bertujuan untuk meminimalkan kesalahan administratif. Ketelitian sejak awal akan memperkuat posisi kreditur apabila terjadi wanprestasi.

Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, penelitian mengenai Hak Tanggungan masih terbuka luas untuk dikembangkan. Kajian empiris mengenai praktik eksekusi di pengadilan dapat memberikan gambaran yang lebih nyata. Analisis perbandingan dengan sistem jaminan di negara lain juga menarik untuk diteliti. Pendekatan interdisipliner dapat memperkaya sudut pandang dalam memahami permasalahan Hak Tanggungan. Hasil penelitian lanjutan diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum jaminan di Indonesia.

## DAFTAR REFERENSI

- Amini, F. (2025). Analisis Yuridis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(6), 11593-11599.
- Andaryanti, Y. (2025). *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Andriano, D., & Irwansah, D. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Firdaus, A. F. N., Aina, I., & Ridhotullah, M. V. (2025). Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perbankan Syariah Terhadap Efektifitas Pasal 20 Uuht. *Jurnal Media Akademik (Jma)*, 3(6).
- Pandiangan, M. A., Widarto, J., Kantikha, I. M., Judge, Z., & Elawati, T. (2025). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur Separatis Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 03/Pdt. Sus-Gll/2017/Pn. Niaga Smg). *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 2(2), 253-266.
- Rozi, A. F., Qomariyah, S., Albatul, L. I., & Aini, L. F. N. (2025). Analisis Konsep, Prinsip, Dan Implementasi Hukum Jaminan Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Bagi Kreditur Dan Debitur Di Indonesia. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(7).

# EFEKTIVITAS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR

- Sitorus, V. P. (2025). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Gugatan Pihak Debitur Sebagai Pemilik Jaminan.
- Triwibowo, B. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Studi Putusan No. 136/Pdt. G/2019 Pn Ckr)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Wahyuni, H. H., & Purwanto, P. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Binamulia Hukum*, 13(2), 297311.
- Wimatsaritwa, I. M. M. Y., Arba, M., & Putro, W. D. (2023). Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Penggunaan Sistem Digital. *Jurnal Cahaya Mandalika Issn 2721-4796 (Online)*, 4(3), 1771-1785.
- Yudhistira, F. K., Piskah, E., Hamput, Y. P., Tiara, B., & Indrawan, J. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pelaksanaan Jaminan Pada Perjanjian Kredit Di Indonesia. *Jurnal Intelek Dan Cendikiawan Nusantara*, 2(6), 12562-12569.