
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN (TANAH DAN BANGUNAN) STUDI PUTUSAN NOMOR 90/PDT.G/2022/PN MTR

NADYA PUTRI UTAMI

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, Dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Email: nadyaputri302019@gmail.com

HERA ALVINA SATRIAWAN

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, Dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Email: heraalvina@unram.ac.id

Received: 2025-04-19; Reviewed: 2025-05-05; Accetped: 2025-09-24; Published: 2025-09-30

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah serta pertimbangan hakim dalam memutus wanprestasi yang dilakukan oleh debitur berdasarkan putusan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr. Manfaat penelitian ini adalah mengembangkan Ilmu Hukum dan memberikan wawasan bagi pihak terkait dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim pada perkara Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr yang menyatakan telah terbukti secara hukum perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi dan lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dinyatakan sah sesuai dengan ketentuan atau peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dalam hal ini pengadilan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai bank pelaksana parate eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Perjanjian, Perlindungan Hukum, Wanprestasi

LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS IN THE IMPLEMENTATION OF GUARANTEE EXECUTION (LAND AND BUILDINGS) STUDY OF DECISION NUMBER 90/PDT.G/PN MTR

ABSTRAK

The aim of this study is to examine the legal protection afforded to creditors in credit agreements secured by mortgage rights over land, as well as the judge's considerations in ruling on default committed by the debtor, based on Decision Number 90/Pdt.G/2022/PN Mtr. The benefit of this research is to contribute to the development of legal science and to provide insight for related parties, using normative legal research methods. The findings indicate that in Decision Number 90/Pdt.G/2022/PN Mtr, the court considered that the Defendant's actions were legally proven to constitute a breach of contract, and the auction of the collateral object carried out by PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) was declared valid in accordance with the applicable laws and regulations. Therefore, the court granted legal protection to the creditor as the executing bank through parate executie of the collateral object based on Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land.

Keywords: Agreement, Legal Protection, Breach of Contract

I. PENDAHULUAN

Modern ini banyak pengusaha menghadapi tantangan berupa keterbatasan modal dan sangat membutuhkan dukungan dari pihak lain untuk memperoleh pinjaman. Salah satu pihak yang dapat dipercaya untuk menyediakan kredit dalam jumlah besar adalah Bank. Bank merupakan lembaga keuangan yang berperan penting dalam menggerakkan perekonomian negara. Bank berfungsi sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit untuk mendukung pembangunan nasional.¹

Definisi kredit diatur dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan berbunyi: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".² Pemberian fasilitas kredit oleh Bank didasarkan pada prinsip kepercayaan. Kepastian hukum diperlukan bagi kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur dengan meminta jaminan yang dimiliki pihak debitur.³

Dalam praktik perbankan, jaminan sangat dibutuhkan untuk memberi keamanan bagi bank dalam menyediakan fasilitas kredit. Jaminan ini berfungsi untuk memastikan pembayaran kredit kembali jika debitur mengalami kesulitan mengembalikan kredit. Pemberian kredit oleh pihak kreditur tidak terlepas dari suatu resiko, termasuk kemungkinan terjadinya kegagalan atau kredit macet, terutama jika debitur melakukan wanprestasi.⁴ Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kreditur bank adalah tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat. Oleh karena itu, penting bagi debitur, kreditur dan pihak terkait lainnya untuk mendapatkan perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan.⁵

1 Fransisca Kusuma Aryani dan Gunawan Djajaputra, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan Yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit," Jurnal Hukum Adigama.

2 Putu Ikaputri Ayu Paramitha, Marwanto dan I Nyoman Darmadha, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Bni Cabang Gatsu Barat)," Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm 2.

3 Nurhayati, Achmad Sodiki dan Sentot Prihandajani Sigito, "Efektifitas Hukum Pemberian Fasilitas Kredit Oleh Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berperingkat (Studi Bank Tabungan Negara Cabang Malang)," Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm 2.

4 I Dewa Ayu SA, I Gusti Agung ADW, "Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan", Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol 5, No 2, 2017 hlm 2.

5 Salim HS, "Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia", PT. Raja Grafindo, Jakarta (2005), hlm 75.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Fungsi lembaga hak tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit.⁶

Hak Tanggungan memberikan perlindungan kepada bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitur, yang mungkin saja tidak melunasi utangnya sesuai dengan kesepakatan. Hak ini membatasi pemberi jaminan dari melakukan tindakan hukum atas objek Hak Tanggungan, dan bahkan dapat menghapus hak Pemberi Hak Tanggungan jika debitur gagal memenuhi prestasinya.⁷

Seperti salah satu kasus wanprestasi dalam perjanjian kredit pada perkara Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr antara Oenit Ingmadia selaku direktur utama PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Prima Nadi selaku Penggugat, dengan Saeful Rizal sebagai Tergugat. Kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian kredit. Debitur menyerahkan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan atas sertifikat hak milik. Namun Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya dengan tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian kredit yang telah di buat dan di sepakati. Maka PT. BPR Prima Nadi melakukan pendaftaran permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram (KPKNL Mataram). Bahwa lelang yang dilakukan oleh PT. BPR Prima Nadi merupakan lelang eksekusi hak tanggungan dengan cara "parate eksekusi" yang tidak memerlukan putusan/penetapan pengadilan terlebih dahulu sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Putusan hakim mengabulkan sebagian gugatan PT. BPR Prima Nadi selaku penggugat setelah dalil-dalil gugatannya terbukti.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini adalah: Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah dan Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur berdasarkan putusan nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr.

Tujuan penelitian ini diantaranya adalah untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang

6 Yusuf Arif Utomo, "*Parate Executie Pada HakTanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor Dan Debitor*", Vol. 26, No 2, 2011 hlm 179.

7 Yulia Risa, "*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*", Fakultas hukum Universitas Dharma Andalas Padang, Jurnal Normative, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm 79.

dilakukan oleh debitur berdasarkan putusan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, dan teori hukum. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*).⁸ Adapun Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

III. PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam perjanjian kredit perbankan diwajibkan untuk dibuat secara tertulis. Ketentuan ini tercantum dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mengharuskan bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian kredit dalam bentuk tertulis. Keharusan ini juga ditegaskan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan yang di atur oleh Bank Indonesia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta menjamin kejelasan hak dan kewajiban antara pihak bank dan nasabah.

Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa perjanjian yang menciptakan hubungan utang-

⁸ Muhaimin, "*Metode Penelitian Hukum*", Mataram University Press, Cet 1, 2020, hlm 45.

piutang dengan jaminan pelunasan dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu akta di bawah tangan ataupun akta autentik. Sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur isi perjanjian tersebut. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diwujudkan melalui perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai bukti hukum yang sah serta mengatur secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat. Untuk memastikan pelunasan utang oleh debitur, diperlukan pengikatan jaminan dengan mencantumkan klausul pemberian Hak Tanggungan dimana perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian aksesori yang mengikuti perjanjian pokok pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

“pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Terutama jika objek jaminannya berupa benda tetap seperti hak atas tanah. Hak atas tanah sering dijadikan jaminan karena memiliki nilai yang stabil dan cenderung meningkat dari waktu ke waktu, sehingga memberikan jaminan yang lebih kuat bagi kreditur.

Setelah proses pengikatan jaminan dilakukan dengan mencantumkan klausul pemberian Hak Tanggungan melalui Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta tersebut harus memuat janji-janji yang melindungi kreditur sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini merupakan syarat wajib untuk keabsahan APHT dalam rangka memenuhi asas spesialisasi Hak Tanggungan. Namun, jika janji-janji tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, akta tersebut dapat dianggap batal demi hukum. Untuk menjamin pelunasan piutang kreditur, diperlukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kemudian PPAT memiliki kewajiban untuk mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (hari) kerja setelah penandatanganan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Setelah itu Kantor Pertanahan membuatkan buku-buku hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan mencantumkan catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah terkait. Pendaftaran hak tanggungan ini merupakan wujud asas publisitas dan menjadi syarat mutlak lahirnya hak tanggungan. Hak Tanggungan dianggap resmi berlaku pada tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan, yaitu hari ketujuh sejak semua dokumen diterima secara lengkap oleh Kantor Pertanahan.

Kemudian tahap kedua dengan penerbitan hak tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan, sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan wajib menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT) dengan memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memberikan kekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur wanprestasi atau cedera janji di kemudian hari.

Dalam hal tersebut di atas jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Adapun ketentuan pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan Perlindungan hukum kepada Kreditur adalah:

Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur

Pertimbangan hakim adalah salah satu aspek terpenting dalam mewujudkan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aquo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat.⁹

Pertimbangan hukum akan menentukan nilai dari suatu putusan hakim sehingga aspek pertimbangan hukum oleh hakim harus disikapi secara teliti, baik dan cermat. Apabila suatu putusan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik dan cermat sehingga kurang lengkap pertimbangannya maka putusan hakim yang demikian akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung. Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis dengan titik tolak pada pendapat para doktrin, alat bukti dan yurisprudensi. Pertimbangan ini harus disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan dan isi mengisi.

Berdasarkan pertimbangan hakim yang terdapat dalam Putusan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr sebagai berikut:

Bahwa penggugat telah menggugat Saeful Rizal selaku Tergugat dengan dalil antara Penggugat dengan Tergugat sepakat dan mufakat melakukan Perjanjian Kredit sebagaimana yang tercantum di dalam surat perjanjian kredit dengan tujuan meminjam dana/uang untuk menjalankan bisnis, pembangunan Gudang, dan pemeliharaan mesin. Dari ketiga surat Perjanjian Kredit dibuat/diketahui oleh Notaris I Made Budi Priyatnadi, SH., M.Kn. telah di tandatangani oleh kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat. Dalam ketiga surat Perjanjian Kredit dilengkapi dengan barang jaminan/agunan sebagai jaminan kredit, untuk memperoleh kekuatan hukum

9 Mukti Arto, "*Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*", Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm 40.

maka dilakukan pengikatan atas barang jaminan dengan pengikatan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan SHM No. 1438 surat ukur No. 697/Lembuak/2011 tanggal 15 Juni 2011 dengan luas 1945 m² terdaftar dan tercatat atas nama Saeful Rizal yang terletak di Dusun Temas, Desa Lembuak, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB), dengan batas-batas tanah : sebelah utara: jalan, sebelah selatan: tanah H. Rahiman, sebelah barat: sungai, sebelah timur: tanah bapak Wayan, tanah dan bangunan SHM No. 783 surat ukur no. 2369/1997 tanggal 25 Agustus 1997 dengan luas 430 m² terdaftar dan tercatat atas nama Saeful Rizal yang terletak di Dusun Muhajirin, Desa Lembuak, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas tanah : sebelah utara: rumah Siti Rahman, sebelah selatan: jalan, sebelah barat: saluran air/tanah bapak H.Nawawi, sebelah timur: gang/rumah H.Wahibullah.

Perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan bersama oleh kedua belah pihak, yang dimana pihak Tergugat melakukan wanprestasi (cidera janji) dengan tidak ada itikad baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian kredit. Sehingga perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya, dengan tidak dapatnya memenuhi prestasinya sehingga perbuatan tergugat merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 BW. Bahwa karena bapak Saeful Rizal selaku Tergugat telah wanprestasi maka PT. BPR Prima Nadi selaku Penggugat telah melakukan pendaftaran permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram (KPKNL Mataram).

Untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa P-1 samapi P-110 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Bernama I Made Budi Priyatnadi dan saksi Didi Ramadhan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan untuk membuktikan bahwa permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji).

Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat ialah perjanjian kredit yang dibuat/diketahui oleh Notaris, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah keterlambatan membayar hutang dan berhujung tidak melakukan pembayaran. Berdasarkan asas Pacta Sunt Servanda perjanjian ialah suatu Undang-Undang bagi mereka yang menciptakannya. Tergugat terbukti melakukan wanprestasi sehingga melanggar asas Pacta Sunt Servanda dan Pasal 1338 KUHPerdata. Sehingga perlu adanya perlindungan terhadap kreditur apabila debitur wanprestasi melalui Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 6 yang dan Pasal 11 ayat (2) huruf e.

Dengan demikian hakim menyatakan sah secara hukum perbuatan Penggugat melakukan lelang sesuai dengan ketentuan atau peraturan Perundang-undangan

yang berlaku, yang dapat dijadikan dasar oleh Penggugat dalam melakukan lelang terhadap objek agunan. Bahwa telah terbukti secara hukum perbuatan Tergugat kepada penggugat adalah perbuatan wanprestasi dan harus membayar kerugian yang diderita Penggugat secara materil berupa pokok, bunga dan denda sejumlah Rp. 1.371.572.253,88 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh satu juta lima ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus lima puluh tiga koma delapan delapan rupiah). Maka petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing yang telah diperjanjikan. Akan tetapi adakalanya perjanjian tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.¹⁰

IV. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan atas rumusan masalah yang sudah dijelaskan di atas, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan, hubungan hukum utang piutang dapat dibuat dalam bentuk tertulis, baik sebagai akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk memperoleh kembali piutangnya, terutama dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan harus di daftarkan pada Kantor Pertanahan. Karena jika Hak Tanggungan tersebut di daftarkan, maka kreditur akan memperoleh kedudukan sebagai kreditur yang di dahulukan (kreditur preferen).
2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur berdasarkan putusan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Mtr yaitu Majelis Hakim memutuskan bahwa telah terbukti secara hukum perbuatan Tergugat kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi dan harus membayar kerugian yang diderita Penggugat secara materil berupa pokok, bunga dan denda sejumlah Rp. 1.371.572.253,88 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh satu juta lima ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus lima puluh tiga koma delapan delapan rupiah). Maka sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya Pasal 1237

10 M. Khoidin, "*Tanggung Gugat dalam Hukum Perdata*", Laskbang Justitia, Yogyakarta, 2020, hlm 32.

KUHPerdata mengatakan bahwa sejak debitur lalai maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amirudin dan Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.
- Khoidin, 2020, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram.
- Ridwan Syahrani, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung.
- Salim H.S, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim H.S, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim H.S, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Arga Printing, Jakarta.
- Zakiah, 2015, *Hukum Perjanjian, Teori dan Perkembangannya*, Lentera Kreasindo, Yogyakarta.

Jurnal

- Fransisca Kusuma Aryani, Gunawan Djajaputra. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan Yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit." *Jurnal Hukum Adigama*.
- Nurhayati, Achmad Sodiki, and Sentot Prihandajani Sigito. "Efektifitas Hukum Pemberian Fasilitas Kredit Oleh Bank dengan jaminan Hak Tanggungan Berperangkat (Studi Bank Tabungan Negara Cabang Malang)." *Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya*, 2-4.
- Putu IkaPutri Ayu Paramitha, Marwanto, and I Nyoman Darmada. "Perlindungan Hukum bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berperingkat (Studi Di Bank Bni Cabang Gatsu Barat)." *Fakultas Hukum, Universitas Udayana*, 2-3.
- Saskia Aulia Putri, Irene Eka Sihombing. "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Jaminannya Batal Menjadi Miliknya Debitur." *Fakultas Hukum, Universitas Trisakti*, Vol. 4, No. 1 (2022): 240.
- Yulia Risa. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal*