

# Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet

Husnia Hilmi Wahyuni\*, Purwanto

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang

\*email: husnia-hilmiwahyuni@untagsmg.ac.id

## Abstrak

Risiko kredit macet atau *Non-Performing Loans* (NPL) merupakan salah satu tantangan dalam pemberian kredit, yang tidak hanya berdampak negatif terhadap lembaga keuangan sebagai pemberi kredit, tetapi juga terhadap stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan. Kredit macet umumnya disebabkan oleh ketidakmampuan atau ketidakmauan nasabah dalam melunasi utangnya. Untuk meminimalkan risiko ini, penerapan jaminan kredit menjadi strategi utama, di mana aset debitur dijadikan jaminan yang dapat dilelang jika terjadi wanprestasi. Jaminan kredit berperan penting dalam melindungi kreditur, memungkinkan eksekusi aset apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, efektivitas jaminan dalam mengurangi risiko kredit macet masih dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk nilai jaminan dan hambatan dalam proses eksekusi. Tantangan seperti nilai aset yang tidak mencukupi atau penurunan nilai jaminan sering kali menghambat proses pemulihan kredit. Dalam beberapa kasus, jaminan yang tidak dapat dieksekusi justru memperburuk kerugian bagi kreditur. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis regulasi terkait, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang memberikan hak eksekutorial kepada kreditur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun jaminan kredit memberikan perlindungan signifikan bagi kreditur, diperlukan peningkatan regulasi dan pengawasan agar proses eksekusi jaminan dapat berjalan lebih efektif dan efisien dalam mengatasi permasalahan kredit macet.

**Kata Kunci:** Eksekusi Jaminan; Jaminan Kredit; Kredit Macet; Kredit.

## Abstract

*The risk of Non-Performing Loans (NPL) is one of the challenges in credit provision, which not only negatively impacts financial institutions as creditors but also affects the stability of the financial system as a whole. Non-performing loans generally arise due to the debtor's inability or unwillingness to repay their debt. To mitigate this risk, the application of collateral as credit security becomes a primary strategy, whereby the debtor's assets serve as collateral that can be auctioned in the event of default. Credit collateral plays a crucial role in protecting creditors, enabling asset execution should the debtor fail to fulfill their obligations. However, the effectiveness of collateral in reducing the risk of non-performing loans remains influenced by several factors, including the collateral's value and challenges in the execution process. Issues such as insufficient asset value to cover the debt or depreciation in collateral value often hinder the credit recovery process. In some cases, collateral that cannot be executed exacerbates losses for creditors. This research employs a normative juridical approach by analyzing relevant regulations, such as Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights and Law Number 42 of 1999 on Fiduciary Security, which grant creditors executory rights. The study's findings indicate that while credit collateral provides significant protection for creditors, enhanced regulation and oversight are necessary to ensure that the collateral execution process operates more effectively and efficiently in addressing non-performing loan issues.*

**Keywords:** Collateral Execution; Credit Guarantee; Bad Debt; Credit.





## A. PENDAHULUAN

Sebagai lembaga intermediasi, bank memiliki peran penting dalam perekonomian suatu negara dengan memfasilitasi aliran dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana (unit surplus) kepada mereka yang membutuhkan (unit defisit). Proses ini dimulai dengan menghimpun dana masyarakat dalam berbagai bentuk simpanan, seperti tabungan, deposito, dan giro. Dana yang terkumpul kemudian dianalisis secara cermat oleh bank sebelum disalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada individu atau perusahaan yang memenuhi syarat.

Kredit berperan sebagai instrumen penting untuk mendukung dunia usaha dan merupakan salah satu pendorong pertumbuhan ekonomi di banyak negara, termasuk Indonesia. Dalam konteks ini, bank tidak hanya bertindak sebagai perantara, tetapi juga berperan aktif dalam mengelola risiko dan memastikan bahwa dana yang disalurkan digunakan secara produktif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Namun, pemberian kredit juga membawa risiko yang tidak dapat diabaikan, yaitu risiko kredit macet (*Non-Performing Loans/NPL*). Risiko ini tidak hanya berdampak negatif bagi lembaga keuangan pemberi kredit, tetapi juga berpotensi mengganggu stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan.

Kredit macet adalah kondisi di mana debitur, yang dalam hal ini adalah nasabah, gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada bank sebagai kreditur. Penyebab utama kredit macet sangat beragam, mencakup faktor internal seperti memburuknya kondisi keuangan debitur, perilaku debitur yang tidak bertanggung jawab, atau karakter debitur yang kurang baik dalam penggunaan kredit. Selain itu, faktor eksternal turut mempengaruhi, misalnya kondisi ekonomi yang tidak stabil, perubahan kebijakan pemerintah (Rapii & Reza Harpiana, 2022), atau keadaan darurat (*force majeure*) yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum akibat peristiwa di luar kendali para pihak (Adnan dkk., 2023). Tingginya jumlah kredit macet berpotensi menimbulkan kerugian finansial yang signifikan bagi lembaga keuangan, sehingga dapat menghambat kelancaran operasionalnya.

Untuk memitigasi risiko tersebut, lembaga keuangan menerapkan mekanisme jaminan kredit yang dapat dilelang apabila debitur mengalami wanprestasi. Jaminan kredit adalah aset yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai bentuk pengamanan apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan pinjaman. Jaminan ini memiliki peran vital dalam menjaga stabilitas finansial dan memberikan perlindungan bagi kreditur terhadap potensi kerugian yang mungkin timbul akibat kredit macet.

Jaminan kredit dapat berupa berbagai jenis aset, seperti tanah, bangunan, kendaraan, saham, dan lain sebagainya, yang memiliki nilai ekonomi dan dapat dijual atau dilelang apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Adanya jaminan memberikan kreditur pegangan yang kuat untuk mengurangi risiko kerugian akibat kredit macet. Selain itu, jaminan juga berfungsi sebagai alat yang mendorong debitur untuk tetap mematuhi kewajibannya, karena debitur akan kehilangan aset yang dijamin jika gagal membayar pinjamannya. Oleh karena itu, dalam dunia perbankan, jaminan kredit menjadi elemen penting dalam manajemen risiko.

Namun, meskipun jaminan kredit diharapkan dapat mengurangi risiko kredit macet, pada kenyataannya, efektivitasnya tidak selalu terjamin. Hambatan ini muncul akibat berbagai faktor, baik dari sisi regulasi, mekanisme implementasi,



maupun nilai ekonomi jaminan itu sendiri. Misalnya, ada kasus di mana aset yang dijamin tidak memiliki nilai likuid yang memadai untuk menutup kewajiban debitur, atau terdapat kesulitan dalam mengeksekusi jaminan karena kendala hukum. Selain itu, dalam beberapa kasus, nilai jaminan yang diajukan oleh debitur cenderung menurun seiring waktu, sehingga tidak cukup untuk menutupi kewajiban kredit secara penuh ketika debitur mengalami gagal bayar.

Pada sektor-sektor seperti properti, pertanian, dan usaha kecil menengah (UKM), jaminan kredit memegang peranan krusial, terutama mengingat karakteristik sektor-sektor tersebut yang sering menghadapi ketidakpastian ekonomi dan fluktuasi pasar. Sebagai contoh, di sektor properti, nilai aset properti yang dijadikan jaminan dapat mengalami penurunan drastis apabila terjadi krisis ekonomi atau penurunan harga pasar, sehingga tidak lagi cukup untuk menutupi kewajiban debitur (Prabowo dkk., 2020). Hal ini menunjukkan bahwa penilaian yang akurat terhadap nilai jaminan kredit serta pengelolaan hukum yang baik sangat penting untuk mencegah risiko kredit macet pada sektor-sektor tersebut.

Penelitian oleh Gregoyo Terok mengungkapkan bahwa dalam memenuhi persyaratan pemberian pinjaman, badan usaha umumnya meminta debitur menyerahkan suatu aset sebagai jaminan. Proses pemberian jaminan ini harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang mengatur prinsip-prinsip hukum, jenis, dan bentuk jaminan utang (Terok, 2013). Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Newfriend N. Sambe menunjukkan bahwa keberadaan jaminan kredit memberikan kepastian hukum bagi pihak perbankan, karena jika debitur gagal melunasi utang, bank berhak melakukan eksekusi terhadap aset yang dijadikan jaminan. Hal ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi bank, tetapi juga berfungsi sebagai motivasi bagi debitur untuk melunasi utang, karena debitur memahami konsekuensi jika gagal memenuhi kewajibannya. Ketiga fungsi ini saling terkait dan menjadi bagian integral dari praktik perbankan yang sehat (Sumenge, 2013).

Penelitian lain menjelaskan bahwa dalam pemberian kredit dengan klausula *cross default* dan *cross collateral*, terdapat mekanisme yang hampir serupa dengan kredit konvensional, namun dengan perbedaan signifikan dalam penanganan wanprestasi debitur. Dalam skema ini, apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pada salah satu fasilitas kredit, maka seluruh fasilitas kredit yang dijamin dengan objek jaminan yang sama dianggap mengalami wanprestasi, meskipun hanya satu fasilitas kredit yang bermasalah secara faktual. Hal ini memberikan wewenang kepada bank untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Kendati demikian, sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian, bank umumnya akan memberikan kesempatan bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sebelum mengambil tindakan eksekusi (Saragih, 2021).

Dalam konteks ini, peran hukum sangat diperlukan untuk menciptakan kerangka regulasi yang kuat dan efektif guna mendukung stabilitas keuangan. Regulasi yang ada saat ini perlu diperkuat melalui penerapan dan pengawasan yang lebih ketat agar kreditur dan debitur memiliki pemahaman yang jelas tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, perlindungan hukum yang lebih efektif bagi kreditur dalam hal eksekusi jaminan kredit juga perlu ditingkatkan, sehingga kreditur memiliki kepastian hukum dalam menghadapi risiko kredit macet. Di sisi lain, hukum juga harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur, untuk mencegah ketidakadilan dalam proses



penyelesaian sengketa kredit.

Penelitian ini akan mengeksplorasi lebih lanjut tentang efektivitas regulasi yang ada terkait jaminan kredit serta menganalisis permasalahan-permasalahan hukum yang sering timbul dalam proses eksekusi jaminan kredit. Selain itu, penelitian ini akan membahas bagaimana hukum dapat dioptimalkan untuk menciptakan sistem kredit yang lebih aman, adil, dan transparan. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan rekomendasi untuk pengembangan regulasi di sektor perbankan dan keuangan serta berkontribusi positif terhadap stabilitas sistem keuangan di Indonesia.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang secara khusus mengandalkan kajian mendalam terhadap berbagai sumber hukum sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan literatur hukum terkait (Soekanto & Mamudji, 2012). Dengan pendekatan yuridis normatif yang bersifat kualitatif, penelitian ini akan menganalisis secara mendalam konstruksi hukum terhadap teori, asas, dan konsep hukum untuk mengungkap prinsip-prinsip hukum serta praktik yang berlaku terkait jaminan kredit. Metode analisis dokumen diterapkan terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, guna menilai kedudukan hukum jaminan kredit dalam konteks pencegahan kredit macet.

## **C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Kedudukan Hukum Jaminan Kredit Dalam Mencegah Kredit Macet**

Perjanjian kredit (*credit/loan agreement*) merupakan perjanjian yang dilakukan antara bank dan pihak ketiga, yaitu nasabah. Konsep perjanjian kredit serupa dengan perjanjian utang-piutang, namun istilah “perjanjian kredit” umumnya digunakan oleh bank sebagai kreditur, sedangkan “perjanjian utang-piutang” biasanya digunakan oleh masyarakat dan tidak melibatkan bank. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan mendefinisikan kredit sebagai “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.” Oleh karena itu, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian hukum yang mengatur hubungan timbal balik antara bank dan nasabah. Dalam perjanjian ini, bank menyediakan sejumlah dana kepada nasabah dengan syarat bahwa nasabah harus mengembalikan dana tersebut beserta bunga sesuai kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Dalam praktik perbankan, agunan atau jaminan dianggap sebagai bentuk perlindungan yang lebih kuat dibandingkan penilaian terhadap kemampuan debitur semata. Agunan memberikan kepastian hukum bagi bank karena dapat dieksekusi langsung untuk menutupi tunggakan kredit jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Sebaliknya, penilaian terhadap kemampuan debitur cenderung bersifat subjektif dan rentan terhadap perubahan kondisi ekonomi. Dalam proses evaluasi calon debitur, bank melakukan analisis secara cermat berdasarkan lima aspek utama: karakter (*character*), modal (*capital*), kapasitas debitur (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*), dan jaminan (*collateral*). Keberadaan



jaminan sangat penting karena memberikan kepastian kepada bank bahwa utang akan terlunasi. Jaminan ini dapat berupa aset berwujud seperti tanah atau bangunan yang dapat dijual untuk menutupi kerugian jika debitur gagal membayar (Mulyati & Dwiputri, 2018).

Dalam perspektif hukum, jaminan merupakan lembaga hukum yang bertujuan memberikan kepastian hukum kepada kreditur atas pelunasan utang debitur. Jaminan berfungsi sebagai alat untuk mengurangi atau meminimalkan risiko kredit yang mungkin timbul akibat wanprestasi oleh debitur (Abubakar, 2015). Secara yuridis, fungsi jaminan adalah memberikan kepastian hukum bagi pelunasan utang dalam perjanjian utang-piutang. Selain itu, jaminan dalam pembiayaan juga berfungsi sebagai alat untuk menjamin pelunasan utang. Jika debitur gagal membayar, kreditur dapat menjual aset yang dijadikan jaminan untuk menutupi tunggakan tersebut. Keberadaan jaminan juga menjadi faktor pertimbangan dalam menentukan jumlah pinjaman yang akan diberikan kepada debitur.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur tentang jaminan bagi kreditur atas pelunasan piutang oleh debitur, dengan ketentuan bahwa “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang dan ditujukan untuk kepentingan kreditur, dengan cakupan seluruh harta kekayaan debitur tanpa menunjuk secara spesifik benda tertentu sebagai jaminan.

Secara yuridis materiil, konsep jaminan dalam dunia perbankan memiliki cakupan yang sangat luas. Secara sederhana, jaminan adalah segala sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai bukti komitmen untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Jaminan ini dapat berupa aset fisik (seperti tanah, bangunan, atau kendaraan) maupun non-fisik (seperti surat berharga atau jaminan pihak ketiga). Fungsi utama jaminan adalah memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa piutangnya akan terlunasi. Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk menyita atau menjual jaminan guna menutupi tunggakan.

Selain itu, jaminan juga digunakan oleh bank sebagai alat untuk menilai kelayakan kredit seorang calon debitur. Semakin baik kualitas dan nilai jaminan yang diberikan, semakin besar kemungkinan kredit akan disetujui. Dalam menentukan jenis jaminan yang akan diterima, bank biasanya mempertimbangkan faktor-faktor seperti likuiditas, nilai pasar, dan risiko penyitaan. Perangkat hukum yang mengatur jaminan di Indonesia, termasuk pelaksanaan eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi, terutama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan dasar hukum bagi proses tersebut.

Lembaga-lembaga jaminan kebendaan yang umum dijumpai dalam praktik perbankan meliputi gadai, hipotek, hak tanggungan, dan fidusia. Setiap jenis jaminan ini memiliki aturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Berdasarkan sifatnya, jaminan kredit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dibedakan menjadi dua bentuk:

- a) Jaminan Umum. Diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.” Jaminan ini



bersifat otomatis dan mengikat secara hukum. Artinya, ketentuan ini berlaku secara umum sesuai undang-undang tanpa memerlukan perjanjian khusus. Semua harta benda milik debitur, baik yang saat ini dimiliki maupun yang diperoleh di masa depan, menjadi jaminan untuk semua utangnya.

- b) Jaminan Khusus. Diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan 1850 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa "jaminan ini lahir karena diperjanjikan oleh para pihak, baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan." Jaminan khusus memerlukan kesepakatan antara kreditur dan debitur, sehingga jenis, bentuk, dan nilai jaminan ditentukan dalam perjanjian khusus yang disepakati bersama oleh para pihak.

Kedudukan hukum jaminan kredit sebagai hak kebendaan memberikan hak istimewa kepada kreditur. Artinya, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk menjual harta benda yang dijadikan jaminan guna melunasi utang debitur. Hak-hak kebendaan seperti hak tanggungan, fidusia, gadai, dan hipotek memberikan dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut (Sudarto & Santoso, 2019).

Hak kebendaan (*zakelijk recht*) dapat diartikan sebagai hak mutlak yang memberikan pemegangnya kekuasaan penuh dan langsung atas suatu benda, tanpa memerlukan perantara atau pihak lain. Hak ini memungkinkan penguasaan nyata atas benda tersebut dan dapat dipertahankan atau dilindungi secara hukum terhadap siapa pun, tanpa pengecualian. Sebaliknya, hak kebendaan berbeda dari hak perorangan (*persoonlijk recht*), yaitu hak yang timbul akibat hubungan perikatan, baik melalui perjanjian maupun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hak perorangan hanya berlaku terhadap pihak-pihak tertentu yang terlibat dalam perikatan tersebut, sehingga ruang lingkupnya terbatas pada hubungan antara para pihak yang terikat dalam kesepakatan atau perjanjian.

Hak kebendaan memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a) Hak kebendaan bersifat mutlak. Hak kebendaan bersifat mutlak, artinya dapat dipertahankan terhadap siapa pun yang mengganggu atau melanggar hak tersebut. Hak ini melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan penuh kepada pemiliknya, serta memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemilik benda tersebut.
- b) Hak kebendaan memiliki sifat *zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak mengikuti). Hak kebendaan terus mengikuti bendanya di mana pun benda tersebut berada (baik dalam tangan pemilik asli maupun pihak lain). Artinya, hak ini melekat pada benda dan tetap berlaku terlepas dari siapa pemiliknya saat ini. Sifat ini memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemegang hak kebendaan, karena mereka dapat menuntut haknya terhadap siapa pun yang memiliki benda tersebut.
- c) Hak kebendaan menganut prinsip *prior tempore potior iure*. Prinsip ini berarti "siapa yang lebih dahulu dalam waktu, dia yang lebih kuat dalam hak." Artinya, hak kebendaan yang didaftarkan lebih dahulu memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan hak kebendaan yang didaftarkan kemudian, meskipun objeknya sama. Dengan demikian, jika ada beberapa hak atas satu benda, hak yang terdaftar lebih dahulu akan diutamakan.
- d) Hak kebendaan memiliki sifat *droit de preference* (hak mendahului). Apabila suatu benda dijadikan jaminan atas suatu utang dan debitur gagal melunasi utangnya, kreditur yang memiliki hak atas jaminan tersebut berhak untuk



didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan kreditur lain yang mungkin juga memiliki piutang terhadap debitur tersebut.

- e) Hak kebendaan memungkinkan adanya gugatan kebendaan. Hak kebendaan memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemiliknya. Jika ada pihak lain yang mengganggu atau melanggar hak kebendaan seseorang, pemilik hak tersebut dapat mengajukan gugatan perdata, misalnya menuntut pengembalian benda yang dikuasai secara tidak sah, menghentikan gangguan, memulihkan keadaan semula, atau meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.
- f) Hak kebendaan memungkinkan terjadinya alih hak secara penuh. Pemilik suatu benda dapat dengan sah memindahkan seluruh hak kepemilikannya kepada orang lain melalui perjanjian atau perbuatan hukum lainnya (Mopeng, 2017).

Kedudukan hukum suatu jaminan kredit di Indonesia juga diatur dalam peraturan-perundang yang berlaku, yakni:

- a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Hak Tanggungan mengatur mekanisme hukum yang memberikan jaminan atas utang dengan menggunakan hak atas tanah dan bangunan sebagai agunan. Hak Tanggungan ini memberikan kreditur hak untuk menjual tanah atau bangunan tersebut apabila debitur gagal melunasi utangnya. Menurut ketentuan hukum, "Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya."

Jika debitur wanprestasi atau gagal memenuhi kewajiban pelunasan utangnya, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek hak tersebut melalui pelelangan umum. Hak ini memberikan prioritas kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur lainnya, sehingga menjamin pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan. Objek Hak Tanggungan yang dapat dijadikan jaminan meliputi berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara.

- b) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Ketentuan mengenai jaminan fidusia menyatakan bahwa "jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utangnya." Jaminan fidusia merupakan hak khusus yang diberikan kepada kreditur atas suatu aset milik debitur. Aset yang dapat dijadikan jaminan fidusia sangat beragam, termasuk barang bergerak seperti kendaraan dan mesin, serta hak-hak immaterial seperti paten atau merek dagang. Keunikan jaminan fidusia terletak pada kenyataan bahwa, meskipun aset tersebut menjadi jaminan, kepemilikan atas aset tetap berada pada debitur. Namun, kreditur memiliki hak istimewa untuk menjual aset tersebut jika debitur gagal memenuhinya, sehingga jaminan fidusia memberikan perlindungan tambahan bagi kreditur dibandingkan dengan jenis jaminan lainnya (Pasaribu dkk., 2019).

Perjanjian jaminan, termasuk jaminan fidusia, gadai, atau bentuk jaminan lainnya, bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan selalu



terkait erat dengan perjanjian utama, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang. Perjanjian kredit ini merupakan induk dari perjanjian jaminan, yang berarti bahwa jaminan diberikan sebagai syarat atau ketentuan dalam perjanjian kredit untuk memastikan kreditur bahwa utang akan dilunasi. Jika debitur gagal membayar utangnya, kreditur berhak untuk menjual aset yang dijadikan jaminan guna menutupi tunggakan kredit tersebut.

c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Pasal 1150 hingga 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur tentang gadai dan hipotek. Gadai adalah salah satu bentuk jaminan yang melibatkan penyerahan benda kepada kreditur sebagai agunan atas pinjaman yang diberikan. Jenis benda yang dapat digadaikan sangat beragam, mulai dari benda berwujud seperti perhiasan, kendaraan, atau properti hingga benda tidak berwujud seperti hak cipta atau paten. Dengan menyerahkan benda sebagai jaminan, debitur memberikan kepastian kepada kreditur bahwa utang yang diberikan akan dilunasi. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak menjual barang gadai untuk menutupi tunggakannya.

Sementara itu, hipotek sebagaimana diatur dalam Pasal 1162 hingga Pasal 1178 KUH Perdata adalah “suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.” Berdasarkan ketentuan Pasal 314 hingga Pasal 316 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), hipotek memiliki batasan tertentu, yaitu hanya dapat diberlakukan pada objek jaminan berupa kapal laut dengan bobot minimal dua puluh meter kubik yang telah terdaftar. Selain itu, hipotek juga dapat diterapkan pada objek jaminan berupa pesawat terbang.

Permasalahan terkait jaminan kredit atau agunan merupakan salah satu elemen penting yang berkontribusi terhadap kerugian negara, seperti yang terjadi pada kasus agunan fiktif dan penyalahgunaan jaminan dalam perkara yang melibatkan PT Berkas Salama Jaya (BSJ) dan sejumlah pejabat bank BUMN, yang mengakibatkan kerugian negara sebesar Rp 37 miliar. Berdasarkan fakta yang terungkap, dari 176 peternak yang terdaftar sebagai pemohon kredit, hanya 50 orang yang benar-benar ada dan menjalankan usaha peternakan. Hal ini menunjukkan adanya penggunaan agunan fiktif untuk memperoleh kredit.

Dalam hukum kredit, setiap pengajuan kredit harus disertai dengan agunan yang sah dan valid, yang berfungsi sebagai jaminan bagi bank apabila debitur gagal membayar utang. Penggunaan agunan fiktif melanggar prinsip-prinsip dasar kredit, khususnya Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya objek yang jelas dan sah dalam suatu perjanjian. Pada kasus ini, jaminan yang digunakan dalam proses kredit berupa benda bergerak, seperti sapi, yang termasuk kategori jaminan fidusia.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa setiap benda yang dijamin harus memiliki nilai yang nyata dan dapat dieksekusi jika terjadi gagal bayar. Kasus ini menunjukkan adanya pelanggaran prinsip fidusia, karena penggunaan agunan fiktif mengakibatkan hak fidusia tidak dapat dieksekusi secara efektif. Jaminan fidusia yang tidak valid atau fiktif menghilangkan perlindungan bagi kreditur, sehingga bank sebagai kreditur tidak dapat mengeksekusi jaminan tersebut untuk menutup kerugian akibat kredit macet.



Selain itu, ditemukan adanya manipulasi dalam verifikasi agunan terhadap aset yang dijadikan jaminan, yang mengindikasikan kelalaian atau pelanggaran hukum. Tindakan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perbankan yang berlaku, termasuk Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang mewajibkan adanya pengawasan internal bank dalam proses pemberian kredit.

Kasus kredit dengan agunan fiktif dalam program KUR PT BSJ menunjukkan adanya pelanggaran serius terhadap prinsip-prinsip hukum jaminan kredit. Manipulasi dalam verifikasi agunan, penggunaan agunan fiktif, dan kelalaian bank dalam pengawasan telah menyebabkan kerugian besar bagi negara. Tindakan ini dapat diproses secara hukum karena melanggar regulasi perbankan dan ketentuan mengenai jaminan fidusia.

Kasus ini menegaskan pentingnya memastikan bahwa jaminan kredit harus sah, memenuhi ketentuan hukum, dan terdaftar di lembaga berwenang, seperti di kantor pertanahan untuk hak tanggungan atau di kantor fidusia untuk jaminan fidusia. Dengan pendaftaran yang sah, jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dieksekusi dengan sah jika diperlukan, sehingga dapat meminimalisasi potensi kerugian akibat kredit macet.

## **2. Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Apabila Terjadi Kredit Macet**

### **a) Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah jaminan atas benda tidak bergerak, seperti tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, yang digunakan sebagai agunan kredit yang diberikan kepada kreditur (Karianga, 2018). Benda ini memiliki keistimewaan berupa *droit de preference* (hak didahulukan) dan *droit de suite* (hak tetap melekat walaupun objek berpindah tangan) (Sakti & Silviana, 2024). Hak Tanggungan juga memiliki kekuatan eksekutorial, yang berarti kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Dengan demikian, apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, kreditur tidak perlu menunggu putusan pengadilan atau melalui proses persidangan yang panjang dan kompleks untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa akta hak tanggungan harus memiliki kekuatan eksekutorial (*grosse akta*), yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengajukan permohonan langsung ke pengadilan agar eksekusi terhadap objek jaminan dapat dilaksanakan tanpa melalui serangkaian proses persidangan. Dengan kekuatan eksekutorial tersebut, eksekusi dapat dilakukan lebih cepat dan efisien karena hampir setara dengan putusan pengadilan, sehingga mempercepat penyelesaian tanpa memerlukan tahapan persidangan yang memakan waktu lama. Hak ini memberikan jaminan kepada kreditur untuk memperoleh haknya atas barang jaminan secara lebih cepat dan efektif apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Kreditur dapat langsung melaksanakan eksekusi dengan menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Proses ini memberikan keuntungan signifikan bagi kreditur, karena eksekusi dapat dilakukan lebih cepat tanpa harus menempuh proses hukum yang biasanya memakan waktu. Efisiensi ini sangat penting dalam penagihan utang, karena



memungkinkan kreditur segera memperoleh kembali sebagian atau seluruh jumlah yang dipinjamkan melalui hasil pelelangan. Dengan adanya kekuatan eksekutorial, kreditur memiliki perlindungan hukum yang kuat dan dapat segera bertindak jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar oleh debitur.

Kreditur yang memegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi melalui pelelangan umum jika terjadi kredit macet. Hak ini memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena memungkinkan penjualan objek jaminan tanpa melalui proses pengadilan, sehingga mempercepat proses eksekusi. Pelelangan umum adalah salah satu mekanisme yang tersedia bagi kreditur untuk menjual objek jaminan terkait Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur memiliki hak untuk melaksanakan penjualan objek jaminan secara langsung melalui Kantor Lelang tanpa perlu mendapatkan putusan pengadilan terlebih dahulu. Proses ini memungkinkan kreditur untuk segera melaksanakan haknya jika debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam melunasi utang.

Hasil dari penjualan objek jaminan melalui lelang umum akan digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Jika terdapat kelebihan hasil lelang setelah utang dilunasi, kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Namun, apabila hasil lelang tidak mencukupi, kreditur dapat menempuh langkah lain untuk menagih sisa utangnya. Pelelangan umum ini adalah metode efektif bagi kreditur untuk memperoleh kembali haknya secara legal dan cepat tanpa harus melalui proses hukum yang panjang.

Kreditur juga berhak menjual objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh debitur melalui mekanisme pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), lembaga resmi yang mengatur pelaksanaan lelang aset negara dan jaminan. Dalam hal ini, kreditur dapat mengajukan permohonan kepada KPKNL untuk melelang aset yang dibebani Hak Tanggungan guna melunasi utang debitur yang belum terbayar. Pelelangan dilakukan secara terbuka dan transparan untuk mendapatkan harga terbaik dari penjualan aset jaminan, yang hasilnya akan digunakan untuk melunasi kewajiban debitur kepada kreditur. Jika terdapat sisa hasil lelang setelah pelunasan utang, sisa tersebut dikembalikan kepada debitur. Proses ini diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan, sehingga menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat dan mempercepat penyelesaian utang dengan cara yang sah dan efisien.

Penjualan di bawah tangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan, adalah mekanisme di mana kreditur dan debitur dapat mencapai kesepakatan bersama untuk menjual objek jaminan tanpa perlu melalui proses pengadilan. Dalam skema ini, kedua belah pihak memiliki fleksibilitas untuk menentukan waktu, harga, dan metode penjualan yang dianggap paling menguntungkan bagi keduanya. Namun, meskipun dilakukan tanpa intervensi pengadilan, proses penjualan tersebut tetap harus dijalankan dengan transparansi dan keterbukaan. Pengumuman kepada publik tetap diperlukan untuk menjaga asas keadilan dan akuntabilitas serta memastikan bahwa proses penjualan tidak merugikan



salah satu pihak, khususnya debitur. Pengumuman publik juga bertujuan memperoleh harga penjualan yang optimal, sehingga hasil penjualan dapat dimanfaatkan secara efektif untuk melunasi utang debitur. Dengan demikian, meskipun penjualan ini bersifat lebih fleksibel, transparansi tetap diperlukan untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

Jika kreditur dan debitur mencapai kesepakatan, penjualan objek jaminan dalam Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui mekanisme penjualan di bawah tangan, yaitu tanpa melewati proses pelelangan umum. Mekanisme ini memberikan fleksibilitas bagi kedua belah pihak untuk menyelesaikan kewajiban secara lebih cepat dan efisien. Namun, beberapa persyaratan harus dipenuhi agar penjualan ini sah secara hukum. Salah satu syarat utama adalah bahwa penjualan harus dilakukan dengan harga yang paling menguntungkan menurut kedua belah pihak, artinya harga yang disepakati harus mencerminkan nilai pasar yang wajar dan adil agar baik kreditur maupun debitur tidak mengalami kerugian. Proses penjualan juga harus dilakukan secara transparan dan terbuka untuk memastikan bahwa transaksi ini tidak merugikan pihak mana pun.

Meskipun penjualan di bawah tangan memungkinkan kreditur dan debitur untuk menghindari prosedur lelang resmi, kesepakatan ini tetap memerlukan persetujuan dari pengadilan. Persetujuan pengadilan sangat penting untuk memastikan bahwa penjualan tersebut dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan. Pengadilan berperan dalam memverifikasi bahwa harga penjualan yang disepakati wajar dan bahwa proses penjualan telah dilakukan dengan itikad baik. Dengan adanya persetujuan ini, penjualan di bawah tangan memperoleh legitimasi hukum yang kuat dan memberikan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

Selain itu, persetujuan pengadilan berfungsi sebagai kontrol hukum untuk menjamin bahwa pelaksanaan penjualan jaminan tidak disalahgunakan dan tetap sejalan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya dalam konteks eksekusi hak tanggungan.

b) Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia adalah perjanjian di mana seorang debitur menyerahkan barang atau hak miliknya, seperti kendaraan, barang dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, peralatan mesin, atau piutang, sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Apabila debitur gagal melunasi utangnya, barang jaminan tersebut dapat dijual untuk melunasi utang. Meskipun benda bergerak yang dijadikan jaminan fidusia tetap berada dalam penguasaan debitur, secara hukum hak kepemilikannya berpindah kepada kreditur. Dalam situasi kredit macet atau gagal bayar, kreditur yang memegang Sertifikat Jaminan Fidusia memiliki hak untuk langsung mengeksekusi benda yang dijaminkan ([Hariss dkk., 2023](#)).

Sertifikat Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UU Jaminan Fidusia, memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan. Artinya, kreditur tidak perlu melalui proses pengadilan untuk mengeksekusi benda jaminan, sehingga proses eksekusi dapat dilaksanakan dengan cepat dan efisien. Dalam hal ini, penerima fidusia



memiliki hak untuk langsung menjual objek jaminan fidusia yang menjadi agunan atas utang yang belum dibayar oleh debitur, dengan dasar kekuatan hukum yang terkandung dalam perjanjian fidusia yang telah dibuat dan didaftarkan. Dengan demikian, penerima fidusia tidak perlu mengajukan permohonan ke pengadilan untuk memperoleh izin eksekusi.

Sertifikat Jaminan Fidusia memuat frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” yang memberikan dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk mengambil alih objek yang dijamin secara langsung. Kekuatan eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat ini menegaskan bahwa kreditur memiliki hak untuk segera mengeksekusi jaminan fidusia apabila debitur tidak menunaikan kewajibannya, sehingga melindungi kepentingan kreditur. Dengan demikian, kreditur dapat mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk memperoleh kembali aset yang dijamin dengan cepat sebagai bagian dari jaminan atas utang yang belum dilunasi oleh debitur.

Hal ini berarti sertifikat tersebut berfungsi sebagai dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk langsung melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang dan rumit. Proses penyelesaian kredit macet yang demikian dapat dilakukan dengan lebih cepat dan efisien, memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik kreditur maupun debitur. Kondisi ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, tetapi juga menciptakan iklim yang lebih stabil dalam hubungan utang-piutang, di mana debitur menyadari konsekuensi dari wanprestasi. Selain itu, sistem eksekusi langsung ini diharapkan dapat mengurangi beban pengadilan, karena kreditur tidak perlu lagi mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, sehingga pengadilan dapat lebih fokus pada perkara lain yang memerlukan perhatian lebih mendalam.

Eksekusi melalui lelang berdasarkan Pasal 29 ayat (1) huruf b menyatakan bahwa kreditur dapat mengambil alih dan menjual benda yang dijadikan jaminan secara langsung melalui lelang umum jika debitur tidak memenuhi kewajiban kreditnya. Proses ini dilaksanakan dengan bantuan Kantor Lelang Negara.

Selain itu, penjualan objek jaminan fidusia juga dapat dilakukan secara di bawah tangan sesuai ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf c, dengan syarat adanya kesepakatan antara debitur dan kreditur serta penjualan dilakukan dengan cara yang menguntungkan kedua belah pihak. Penjualan ini tetap harus diumumkan kepada publik dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

c) Pelaksanaan Eksekusi Gadai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUH Perdata menyatakan bahwa gadai adalah bentuk jaminan yang umumnya digunakan untuk benda bergerak. Apabila debitur gagal melunasi utangnya, kreditur berhak menjual benda yang digadaikan tersebut melalui lelang. Hasil penjualan dari lelang tersebut akan digunakan oleh kreditur untuk melunasi piutang debitur.



d) Pelaksanaan Eksekusi Hipotek berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUH Perdata menetapkan bahwa hipotek umumnya digunakan sebagai jaminan untuk objek seperti kapal laut atau pesawat terbang. Eksekusi hipotek dapat dilakukan melalui lelang umum, namun harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari pengadilan.

e) Perbedaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia

Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia adalah dua jenis jaminan dalam transaksi kredit yang memberikan kepastian kepada kreditur atas pelunasan utang. Meskipun keduanya memiliki tujuan yang sama, terdapat perbedaan utama antara eksekusi Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, yaitu:

Pertama, Objek Jaminan. Hak Tanggungan digunakan untuk jaminan atas benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan. Sebaliknya, Jaminan Fidusia digunakan untuk benda bergerak, seperti kendaraan dan mesin, serta beberapa benda tidak bergerak yang tidak memenuhi syarat untuk dijaminakan dengan Hak Tanggungan.

Kedua, Proses Eksekusi. Kedua jenis jaminan ini memberikan kemudahan bagi kreditur untuk melakukan eksekusi langsung dengan kekuatan titel eksekutorial. Dalam kasus Hak Tanggungan, eksekusi dapat dilakukan melalui pengadilan atau di luar pengadilan melalui lelang umum. Sementara itu, Jaminan Fidusia lebih sering diselesaikan di luar pengadilan melalui mekanisme penarikan langsung barang jaminan oleh kreditur.

Ketiga, Lembaga Pengawas. Eksekusi Hak Tanggungan biasanya melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk proses lelang. Sebaliknya, eksekusi Jaminan Fidusia dapat melibatkan lembaga-lembaga lelang terkait atau dilakukan langsung oleh pihak kreditur melalui penarikan barang jaminan. Kedua mekanisme ini memberikan hak eksekusi kepada kreditur terhadap objek jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Hasil dari penjualan aset yang dijaminakan akan digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Apabila terdapat kelebihan setelah utang dilunasi, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Namun, jika hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang, debitur tetap memiliki kewajiban untuk membayar sisa utangnya. Meskipun eksekusi jaminan kredit tampak sederhana secara hukum, terdapat beberapa hambatan yang mungkin muncul, antara lain:

- a) Penolakan dari Debitur. Debitur dapat menolak menyerahkan aset, sehingga kreditur mungkin harus melalui pengadilan untuk memperoleh penetapan eksekusi.
- b) Nilai Jaminan yang Tidak Mencukupi. Jika nilai jaminan mengalami penurunan atau lebih rendah dari jumlah utang, hasil eksekusi mungkin tidak cukup untuk melunasi seluruh utang.
- c) Pengalihan atau Manipulasi Aset. Debitur mungkin mengalihkan atau menyembunyikan aset yang dijadikan jaminan sebelum proses eksekusi dilakukan, yang dapat menghambat penyelesaian kewajiban utang.

Apabila eksekusi tidak berjalan lancar atau debitur merasa keberatan, debitur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon penundaan atau



pembatalan eksekusi. Secara umum, jika kreditur memiliki dokumen sah, seperti akta notaris dan bukti pendaftaran jaminan, eksekusi tetap dapat dilanjutkan. Efektivitas eksekusi ini dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain:

- a) Kecepatan Eksekusi. Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia memberikan kemudahan eksekusi tanpa harus menunggu putusan pengadilan, sehingga mempercepat proses likuidasi aset untuk menutup utang macet. Namun, dalam praktiknya, hambatan administratif dan prosedural sering kali memperlambat proses, seperti perselisihan mengenai nilai aset atau keberatan dari pihak debitur.
- b) Kepastian Hukum. Kedua undang-undang ini memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur, karena hak eksekusi dijamin secara tegas. Namun, dalam beberapa kasus, pelaksanaan eksekusi terhambat oleh interpretasi hukum di tingkat pengadilan, terutama jika terdapat sengketa terkait legalitas jaminan atau ketidakpuasan debitur terhadap proses eksekusi.
- c) Kepatuhan Debitur. Debitur terkadang mengajukan gugatan atau keberatan terhadap proses eksekusi, yang dapat menunda proses tersebut. Dalam Jaminan Fidusia, debitur tetap memegang penguasaan fisik atas benda jaminan, sehingga kreditur kadang mengalami kesulitan untuk mengambil alih aset. Mekanisme eksekusi yang efektif dapat membantu mengurangi risiko kredit macet yang dapat mengganggu stabilitas sistem keuangan. Dengan kepastian hukum dan efisiensi dalam eksekusi, sektor perbankan dapat lebih percaya diri dalam menyalurkan kredit, yang pada akhirnya akan mendorong pertumbuhan ekonomi.

Ancaman eksekusi juga mendorong debitur untuk lebih disiplin dalam memenuhi kewajibannya. Namun, evaluasi berkala terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur jaminan kredit tetap diperlukan untuk memastikan relevansi dan efektivitasnya. Selain itu, penguatan lembaga-lembaga yang terlibat dalam proses eksekusi penting untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi proses eksekusi.

#### **D. SIMPULAN**

Dengan adanya jaminan kredit, kreditur memiliki hak untuk memprioritaskan klaimnya atas hasil eksekusi jaminan dibandingkan dengan kreditur lain. Hal ini memberikan rasa aman bagi pemberi kredit dan mendorong penerapan praktik pemberian kredit yang lebih berhati-hati. Selain itu, jaminan kredit berfungsi sebagai pencegah kredit macet, karena debitur yang mengetahui bahwa aset atau propertinya dapat dieksekusi jika gagal membayar utang cenderung lebih hati-hati dalam mengelola kewajibannya, sehingga mengurangi risiko gagal bayar. Dengan kata lain, kedudukan hukum jaminan kredit merupakan mekanisme penting untuk menjaga kesehatan kredit dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam menangani potensi kredit macet.

Pelaksanaan eksekusi jaminan kredit di bawah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia memberikan perlindungan hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan apabila terjadi kredit macet. Kedua undang-undang ini menyediakan mekanisme yang cepat dan efisien melalui titel eksekutorial, sehingga kreditur tidak perlu melalui proses pengadilan kecuali dalam keadaan tertentu.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, L. (2015). Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional). *Buletin Hukum Kebanksentralan*, 12(1), 1–16.
- Adnan, I. M., Syahfitri, T., & Ridwan, M. (2023). Tanggung Jawab Penjamin Pada Kredit Macet Dalam Sistem Borgtocht Di Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 30(1), 159–177. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol30.iss1.art8>
- Hariss, A., Fauzia, N., & Amanda, G. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Penerima Dalam Hal Pemberi Objek Jaminan Fidusia Yang Belum Didaftarkan Tanpa Persetujuan Penerima. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 15(2), 252. <https://doi.org/10.33087/legalitas.v15i2.511>
- Karianga, S. H. (2018). Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 6(4).
- Mopeng, A. (2017). Hak-Hak Kebendaan yang Bersifat Jaminan Ditinjau dari Aspek Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 5(9).
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134–148.
- Pasaribu, E. M., Minin, D., Marlina, M., & Ramadhan, M. C. (2019). Analisis Hukum terhadap Benda Jaminan Fidusia yang Digadaikan oleh Debitur Kepada Pihak Lain. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1), 53–65. <https://doi.org/10.31289/arbiterv1i1.105>
- Prabowo, H., Herwiyanti, E., & Pratiwi, U. (2020). Pengaruh Literasi Keuangan, Tingkat Suku Bunga, Kualitas Pelayanan dan Jaminan Terhadap Pengambilan Kredit Perbankan oleh UKM. *Jurnal Akuntansi dan Perpajakan Jayakarta*, 2(1), 34–44. <https://doi.org/10.53825/japjayakarta.v2i1.49>
- Rapii, M. R., & Reza Harpiana. (2022). Analisis Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet Pada Permodalan Nasional Madani (PNM) Mekar. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Bisnis dan Kewirausahaan*, 2(2), 62–69. <https://doi.org/10.55606/jurimbik.v2i2.141>
- Sakti, G. K., & Silviana, A. (2024). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Notarius*, 17(1), 189–202. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46950>
- Saragih, H. D. P. (2021). Analisis Hukum Pemberian Kredit dengan Klausula Cross Default dan Cross Collateral terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Lex Administratum*, 9(1).
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2012). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Sudarto, S., & Santoso, B. (2019). Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia. *Notarius*, 12(2), 591–607.
- Sumenge, M. (2013). Penipuan Menggunakan Media Internet Berupa Jual-Beli Online. *Lex Crimen*, 2(4).
- Terok, G. (2013). Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit. *Lex Privatum*, 1(5).