

Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pemberian Hak Tanggungan di Kabupaten Gianyar

Dewa Gede Satya Pradnyana*, I Nyoman Sujana, Anak Agung Istri Agung

Universitas Warmadewa, Indonesia

Email: dewagedesatya67@gmail.com*

Keywords:

legal protection, debtor, mortgage rights, credit agreement, banking

Abstract

Credit agreements with mortgage rights as collateral are an important instrument in providing legal certainty for creditors; however, their implementation often raises issues regarding balanced legal protection for debtors who are generally positioned as the weaker party. Economic instability, limited legal literacy, and the dominance of standard contractual clauses may increase the potential risks faced by debtors, particularly when default occurs and collateral execution is carried out. This study aims to analyze the implementation of mortgage rights in banking credit agreements and examine the forms of legal protection provided to debtors in Gianyar Regency. This research employed an empirical legal research method using statutory, conceptual, and empirical approaches. Data were collected through in-depth interviews with Notaries/Land Deed Officials (PPAT), banking officers, debtors, and officials from the National Land Agency of Gianyar Regency, supported by a review of relevant legal regulations and literature. The findings indicate that the implementation of mortgage rights follows legal procedures through credit agreements, preparation of Mortgage Deeds (APHT), registration, and issuance of Mortgage Certificates. Legal protection for debtors is implemented through preventive mechanisms, including information transparency, prudential banking principles, and electronic mortgage services, as well as repressive mechanisms through credit restructuring, mediation, and legal remedies against improper execution procedures. The study concludes that although legal protection for debtors has been formally regulated, its substantive implementation still requires strengthening to achieve a fair balance between creditor and debtor interests.

Kata Kunci:

perlindungan hukum, debitur, hak tanggungan, perjanjian kredit, perbankan.

Abstrak

Perjanjian kredit perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur, namun dalam praktiknya sering menimbulkan persoalan terkait keseimbangan perlindungan hukum bagi debitur sebagai pihak yang memiliki posisi lebih lemah. Kondisi ekonomi yang tidak stabil, rendahnya literasi hukum masyarakat, serta dominasi klausula baku dalam perjanjian kredit dapat meningkatkan risiko kerugian bagi debitur, khususnya ketika terjadi wanprestasi dan pelaksanaan eksekusi jaminan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi debitur di Kabupaten Gianyar. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan

perundang-undangan, konseptual, dan empiris. Data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan Notaris/PPAT, pihak perbankan, debitur, dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar, serta studi kepustakaan terhadap peraturan dan literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan telah berjalan sesuai ketentuan hukum melalui tahapan perjanjian kredit, pembuatan APHT, pendaftaran, dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan. Perlindungan hukum bagi debitur dilakukan melalui mekanisme preventif berupa transparansi informasi, penerapan prinsip kehati-hatian, dan sistem Hak Tanggungan Elektronik, serta mekanisme represif melalui restrukturisasi kredit, mediasi, dan upaya hukum terhadap eksekusi yang tidak sesuai prosedur. Kesimpulannya, perlindungan hukum bagi debitur telah tersedia secara normatif, tetapi implementasinya masih perlu diperkuat untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur.

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan tidak dapat dilepaskan dari peran sistem keuangan yang stabil, sehat, dan mampu memberikan perlindungan hukum yang adil bagi seluruh pelaku ekonomi. Perbankan sebagai salah satu pilar utama sistem keuangan nasional memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi melalui penyaluran kredit kepada masyarakat, baik untuk kepentingan konsumtif maupun produktif. Dalam hubungan hukum tersebut, bank dan nasabah debitur terikat dalam suatu perjanjian kredit yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak (Usman, 2017).

Penyaluran kredit hampir selalu disertai dengan jaminan sebagai bentuk pengamanan terhadap risiko kredit bermasalah. Salah satu bentuk jaminan yang paling banyak digunakan adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi kreditur karena memiliki sifat *droit de suite* dan *droit de preference*, yang memungkinkan kreditur memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji (Adjie, 2014).

Kabupaten Gianyar sebagai salah satu daerah dengan aktivitas ekonomi yang bertumpu pada sektor pariwisata, perhotelan, dan properti sangat rentan terhadap gejolak ekonomi. Ketika sektor pariwisata mengalami perlambatan atau bahkan stagnasi, seperti yang terjadi pada masa pandemi COVID-19, banyak pelaku usaha dan masyarakat mengalami kesulitan likuiditas. Debitur sering membutuhkan tenggang waktu, restrukturisasi kredit, atau penyesuaian skema pembayaran agar tetap dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Namun mekanisme perlindungan hukum bagi debitur dalam kondisi demikian belum sepenuhnya berjalan secara optimal.

Permasalahan menjadi semakin kompleks karena dalam masyarakat Bali, khususnya di Kabupaten Gianyar, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan adat yang sangat kuat. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering menimbulkan resistensi sosial apabila debitur merasa tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Di sisi lain, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga sangat penting dalam memastikan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat sesuai ketentuan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak (Soekanto, 2020).

Dalam perspektif hukum perbankan, perlindungan hukum tidak boleh hanya difokuskan pada kepentingan kreditur. Hubungan hukum antara kreditur dan debitur harus ditempatkan dalam kerangka keadilan dan keseimbangan. Rachmadi Usman menegaskan bahwa perjanjian kredit perbankan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian, itikad baik, serta memperhatikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak (Usman, 2017). Oleh karena itu, pelaksanaan Hak Tanggungan seharusnya tidak semata-mata berorientasi pada kepastian hukum formal melalui eksekusi jaminan, tetapi juga mempertimbangkan kondisi konkret yang dihadapi debitur.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: (1) Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit perbankan di Kabupaten Gianyar? (2) Bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit perbankan di Kabupaten Gianyar?.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif bentuk perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit perbankan di Kabupaten Gianyar, serta mengkaji implikasi yuridis terhadap jaminan perlindungan hukum tersebut. Secara khusus, penelitian ini bertujuan memahami penerapan prinsip perlindungan hukum preventif dan represif dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur, termasuk dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan apabila terjadi wanprestasi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris (sosiologis) yang berfokus pada bagaimana hukum dalam tataran normatif diimplementasikan dalam praktik, khususnya terkait pelaksanaan hak tanggungan dalam perjanjian kredit di sektor perbankan. Penelitian ini juga bersifat deskriptif-analitis karena berupaya menggambarkan secara menyeluruh praktik pelaksanaan hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan di Kabupaten Gianyar dan menganalisis dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur.

Dalam penelitian ini digunakan tiga pendekatan masalah. Pertama, pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), yang digunakan untuk menelaah UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta berbagai peraturan pelaksana lainnya. Kedua, pendekatan konseptual (Conceptual Approach), yang digunakan untuk memahami konsep hak tanggungan, perjanjian kredit, perlindungan hukum, serta asas kepastian hukum dan keadilan. Ketiga, pendekatan empiris (Empirical Approach), yang digunakan untuk meneliti bagaimana ketentuan hukum mengenai hak tanggungan diterapkan di lapangan, khususnya di lembaga perbankan dan kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar.

Sumber data penelitian terdiri atas data primer yang diperoleh secara langsung melalui wawancara mendalam (in-depth interview) dengan Notaris/PPAT, pejabat bank bagian kredit atau legal officer, debitur yang terikat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, serta pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gianyar. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan (library research) yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal ilmiah, tesis, dan dokumen resmi dari lembaga terkait.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, observasi langsung pada kantor perbankan dan Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Gianyar, serta studi kepustakaan terhadap berbagai literatur hukum yang relevan. Lokasi penelitian ditetapkan di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, dengan fokus pada lembaga perbankan, kantor

Notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, mengingat tingginya aktivitas ekonomi dan sektor pariwisata di wilayah tersebut. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data dalam bentuk uraian naratif, dan penarikan kesimpulan dengan mengacu pada teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, serta asas kehati-hatian dalam kegiatan perkreditan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan merupakan instrumen hukum yang memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur (Sitompul et al., 2022). Berdasarkan Pasal 1 angka (1) UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan memiliki sifat *accessoir* sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, artinya keberadaannya bergantung pada perjanjian utang-piutang yang mendahuluinya (Seroja & Fitri, 2019).

Mekanisme pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan dilaksanakan melalui beberapa tahapan utama. Pertama, perjanjian kredit antara bank dan debitur sebagai perjanjian pokok. Kedua, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang merupakan syarat lahirnya Hak Tanggungan yang sah. Dalam APHT wajib dicantumkan identitas para pihak, domisili, uraian utang yang dijamin, nilai tanggungan, serta deskripsi objek jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT. Ketiga, pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Keempat, penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Seringkali pemberian Hak Tanggungan didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir secara langsung dalam pembuatan APHT. SKMHT memiliki batas waktu tertentu: harus ditindaklanjuti dengan APHT dalam 1 bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Jika tidak ditindaklanjuti, maka SKMHT batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT. Hak Tanggungan juga memiliki sifat *droit de suite* sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT, sehingga tetap mengikuti objeknya ke tangan siapa pun objek tersebut berpindah (Fauzi, 2010).

Berdasarkan hasil wawancara dengan I Gusti Agung Ngurah Putra Ambara, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT, pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan pada praktiknya menunjukkan adanya kesesuaian antara ketentuan normatif dengan implementasi di lapangan. Prosedur diawali dengan penentuan subjek hukum, kemudian penetapan dan pemeriksaan objek Hak Tanggungan melalui verifikasi sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan. Selanjutnya dilakukan pembacaan APHT kepada para pihak sebelum penandatanganan, di mana Notaris/PPAT memberikan kesempatan kepada debitur dan kreditur untuk memahami secara menyeluruh hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Mekanisme ini mencerminkan prinsip transparansi dan kehati-hatian (*prudential principle*).

Dalam praktiknya, terdapat berbagai kendala yang memengaruhi proses pembuatan APHT. Dari sisi subjek hukum, permasalahan yang sering terjadi antara lain ketidakhadiran

pasangan (suami/istri) yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek, serta status kepemilikan yang masih berupa harta warisan sehingga memerlukan persetujuan seluruh ahli waris. Dari sisi objek hukum, kendala dapat berupa sengketa, tumpang tindih sertipikat (overlapping), atau sertipikat yang masih atas nama pihak yang telah meninggal dunia. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif pemberian Hak Tanggungan telah diatur secara jelas, dalam praktiknya masih diperlukan kehati-hatian ekstra dari Notaris/PPAT.

Hasil wawancara dengan Notaris I Gede Eka Martono, S.H., M.Kn di Kabupaten Gianyar menunjukkan bahwa prosedur pembuatan APHT dimulai dari pengajuan data oleh pihak bank yang meliputi KTP, KK, pajak, dan sertipikat hak milik (SHM). Setelah dilakukan pengecekan dan validasi sertipikat di Kantor Pertanahan, dilakukan penandatanganan SKMHT, APHT, serta perjanjian kredit (PK) secara bersamaan. Notaris menjelaskan bahwa debitur tetap memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dijaminkan, namun memiliki kewajiban utama untuk membayar angsuran kredit sesuai perjanjian. Hal ini mencerminkan penerapan asas keseimbangan dalam hubungan hukum antara bank dan debitur.

Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit di Kabupaten Gianyar merupakan aspek penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Dalam praktik perbankan, debitur seringkali berada pada posisi yang lebih lemah karena keterbatasan pemahaman terhadap isi perjanjian serta dominasi kreditur dalam menentukan klausul-klausul kontrak (Usman, 2017). Perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua mekanisme utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Bentuk Perlindungan Hukum Preventif Bagi Debitur

Perlindungan hukum preventif bagi debitur merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa atau pelanggaran hak dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Perlindungan ini bertujuan mencegah timbulnya kerugian, ketidakadilan, maupun penyalahgunaan posisi dominan oleh pihak kreditur. Salah satu bentuknya dapat dilihat melalui kewajiban bank memberikan informasi yang jelas, lengkap, dan transparan mengenai isi perjanjian kredit beserta risiko hukum yang mungkin timbul, mencakup penjelasan mengenai besaran bunga, jangka waktu kredit, denda keterlambatan, mekanisme pelunasan, hingga konsekuensi apabila debitur mengalami wanprestasi.

Bentuk perlindungan preventif lainnya adalah penerapan prinsip kehati-hatian oleh lembaga perbankan dalam proses pemberian kredit. Bank wajib melakukan analisis kelayakan kredit secara cermat melalui penilaian terhadap kemampuan finansial debitur, karakter, kapasitas usaha, agunan, dan kondisi ekonomi (analisis 5C). Analisis ini bertujuan tidak hanya melindungi kepentingan bank, tetapi juga mencegah debitur terjatuh dalam beban utang yang melebihi kemampuannya. Perlindungan hukum preventif bagi debitur juga diwujudkan melalui pengaturan prosedur pembebanan Hak Tanggungan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996, yang memberikan ketentuan mengenai tata cara pembuatan APHT, pendaftaran, hingga hak dan kewajiban para pihak (Hadjon, 2023).

Hasil wawancara dengan BPN Kabupaten Gianyar menunjukkan bahwa penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum berbasis teknologi. Proses diawali dengan pembuatan APHT oleh PPAT, kemudian dokumen

diunggah secara digital melalui sistem Mitra Kerja BPN dan diverifikasi sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik (SHT-el). Sistem ini memberikan jaminan bahwa setiap tahapan dilakukan secara terstruktur, terdokumentasi, serta dapat ditelusuri secara sistematis, sehingga meminimalisir potensi penyalahgunaan wewenang yang berpotensi merugikan debitur. Kehadiran Notaris/PPAT dalam memastikan debitur memahami isi APHT sebelum penandatanganan juga merupakan bentuk perlindungan prosedural yang penting untuk menghindari adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*) yang dapat berimplikasi pada batal atau dapat dibatalkannya perjanjian.

Berdasarkan hasil wawancara dengan I Ketut Alit Ardana, SH., M.Kn selaku Notaris, rendahnya tingkat literasi hukum masyarakat menjadi salah satu faktor utama yang memengaruhi lemahnya posisi debitur dalam perjanjian kredit. Banyak debitur yang hanya berfokus pada pencairan dana tanpa benar-benar memahami isi perjanjian yang mereka tandatangani. Tekanan ekonomi juga menjadi faktor lain yang sangat berpengaruh, di mana kebutuhan mendesak membuat debitur menerima seluruh persyaratan tanpa melakukan pertimbangan yang matang. Oleh karena itu, peran Notaris sangat penting dalam memberikan penjelasan kepada para pihak terkait isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian kredit, meskipun dalam praktiknya keterbatasan waktu dan kondisi tertentu terkadang menjadi kendala.

Bentuk Perlindungan Hukum Represif Bagi Debitur

Perlindungan hukum represif bagi debitur merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa, pelanggaran hak, atau tindakan yang merugikan debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Salah satu bentuk perlindungan represif adalah hak debitur untuk mengajukan keberatan atau gugatan apabila terjadi tindakan eksekusi jaminan yang tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan berdasarkan prosedur yang sah, baik melalui pelelangan umum maupun berdasarkan putusan pengadilan. Apabila kreditur melakukan penjualan objek jaminan secara sepihak tanpa prosedur yang benar, debitur dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan berupa tuntutan pembatalan eksekusi, ganti kerugian, maupun pemulihan hak atas objek jaminan.

Perlindungan represif juga diwujudkan melalui penyelesaian sengketa secara nonlitigasi, seperti mediasi, negosiasi, dan restrukturisasi kredit. Dalam kondisi tertentu, debitur yang mengalami kesulitan pembayaran masih dapat memperoleh kesempatan untuk melakukan penjadwalan ulang pembayaran, penurunan bunga, maupun perubahan syarat kredit lainnya. Kebijakan restrukturisasi merupakan bentuk perlindungan yang bertujuan membantu debitur agar tetap dapat memenuhi kewajibannya tanpa harus kehilangan objek jaminan. Penyelesaian melalui mediasi perbankan di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan secara damai sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2014.

Bentuk perlindungan hukum represif lainnya terdapat dalam ketentuan Pasal 12 UUHT yang melarang adanya janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk secara langsung memiliki objek jaminan apabila debitur wanprestasi; setiap pelanggaran atas ketentuan ini batal demi hukum. Selain itu, dalam hal hasil lelang melebihi jumlah utang yang harus dibayar, kelebihan tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. Ketentuan ini menegaskan bahwa kreditur hanya berhak atas pelunasan utang, bukan atas keseluruhan nilai objek jaminan. Teori keadilan sebagaimana dikemukakan Aristoteles menegaskan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sehingga dalam

konteks hubungan kredit, keadilan tidak hanya berpihak kepada kreditur tetapi juga harus memperhatikan hak-hak debitur agar tidak mengalami perlakuan sewenang-wenang.

Kedudukan Hak Tanggungan dan Implikasi Yuridis terhadap Perlindungan Hukum Debitur

Implikasi yuridis terhadap jaminan perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit perbankan merupakan isu yang memiliki kompleksitas tinggi, terutama dalam konteks praktik di Kabupaten Gianyar. Hal ini disebabkan oleh adanya hubungan hukum yang tidak seimbang antara kreditur sebagai lembaga perbankan dengan debitur sebagai pihak yang membutuhkan pembiayaan. Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur berdasarkan Pasal 1 angka (1) UUHT, kondisi ini secara langsung menimbulkan implikasi yuridis terhadap posisi debitur yang berada pada posisi lebih lemah dalam struktur perjanjian kredit.

Dalam praktik perbankan di Kabupaten Gianyar, perjanjian kredit yang disertai dengan pembebanan Hak Tanggungan seringkali menggunakan klausula baku yang cenderung menguntungkan pihak kreditur. Hal ini menimbulkan implikasi yuridis berupa terbatasnya ruang negosiasi bagi debitur (Budi, 2025). Perlindungan hukum bagi debitur secara normatif tercermin dalam kewajiban pembuatan APHT oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT. APHT sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, namun implikasi yuridis yang muncul adalah bahwa kekuatan pembuktian tersebut justru lebih menguntungkan kreditur karena isi akta umumnya disusun berdasarkan kepentingan perlindungan terhadap pelunasan utang.

Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan ini menimbulkan implikasi yuridis yang signifikan bagi debitur karena membuka kemungkinan kehilangan hak atas tanah yang dijaminakan tanpa melalui proses peradilan yang panjang. Keberadaan irah-irah eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT memperkuat posisi kreditur dalam melakukan eksekusi, sehingga debitur memiliki ruang yang sangat terbatas untuk mengajukan keberatan, kecuali melalui upaya hukum tertentu (Lindartanto et al., 2025).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Denny Rudin, S.H., M.Kn., M.H., pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan di Kabupaten Gianyar menunjukkan adanya mekanisme prosedural yang sistematis dan berbasis verifikasi administratif yang ketat. Penerbitan cover note oleh Notaris setelah penandatanganan APHT menunjukkan adanya mekanisme jaminan sementara sebelum Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan. Secara yuridis, kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan perlindungan hukum bagi debitur apabila terjadi permasalahan dalam proses pendaftaran. Fakta bahwa masih terdapat debitur yang tidak memahami konsekuensi hukum dari Hak Tanggungan menunjukkan adanya kesenjangan antara perlindungan hukum secara normatif dan implementasinya di lapangan.

Kedudukan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memberikan posisi yang sangat kuat kepada kreditur melalui sifat *droit de preference* dan *droit de suite*. Meskipun diperlukan untuk kepastian hukum lembaga perbankan dalam menyalurkan kredit, kondisi ini dapat menimbulkan tekanan psikologis maupun ekonomi bagi debitur karena risiko kehilangan hak atas tanah. Dampak yuridis ini semakin berat apabila proses eksekusi dilakukan secara cepat tanpa adanya ruang mediasi atau restrukturisasi utang yang memadai. Di daerah seperti Kabupaten Gianyar, eksekusi Hak Tanggungan dapat menyebabkan penurunan kesejahteraan

dan memicu konflik sosial mengingat sebagian masyarakat masih menggantungkan kehidupan pada tanah sebagai aset utama dengan nilai budaya dan adat yang tinggi.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi debitur dalam sistem Hak Tanggungan di Kabupaten Gianyar masih cenderung bersifat formal dan prosedural. Meskipun berbagai mekanisme telah diatur untuk melindungi debitur, seperti kewajiban pembacaan akta, batas waktu SKMHT, serta larangan penguasaan objek oleh kreditur, dalam praktiknya perlindungan tersebut belum mampu menciptakan keseimbangan yang substantif antara debitur dan kreditur. Oleh karena itu, diperlukan penguatan peran Notaris/PPAT serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat untuk mewujudkan perlindungan hukum yang lebih efektif bagi debitur, sebagaimana diamanatkan dalam prinsip negara hukum (*rechtstaat*) yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan di Kabupaten Gianyar telah memberikan kepastian hukum bagi kreditur melalui kekuatan eksekutorial sertifikat, namun perlindungan hukum bagi debitur belum sepenuhnya optimal. Perlindungan hukum preventif diberikan melalui transparansi informasi, prinsip kehati-hatian bank, prosedur pembuatan APHT oleh PPAT, serta penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang memastikan setiap tahapan terdokumentasi secara resmi. Perlindungan hukum represif diwujudkan melalui mekanisme restrukturisasi kredit, mediasi perbankan di OJK, dan hak debitur untuk mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi yang tidak sesuai prosedur. Implikasi yuridis dari implementasi Hak Tanggungan yang sesuai prosedur adalah terciptanya posisi hukum yang lebih seimbang antara kreditur dan debitur, sehingga debitur terlindungi dari potensi penyalahgunaan kekuasaan kreditur. Namun dalam praktiknya masih terdapat kesenjangan antara perlindungan hukum normatif dan implementasi substantif akibat rendahnya literasi hukum masyarakat dan dominasi klausula baku dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, disarankan kepada pihak perbankan, notaris, dan Kantor Pertanahan untuk meningkatkan sosialisasi mengenai hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit yang disertai Hak Tanggungan, serta memperkuat mekanisme pelaksanaan dan pengawasan eksekusi Hak Tanggungan agar berjalan secara konsisten, transparan, dan sesuai asas keadilan guna menciptakan hubungan hukum yang berimbang antara kreditur dan debitur dalam sistem perbankan nasional.

REFERENSI

- Adjie, H. (2014). *Hukum notaris Indonesia: Tafsir tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris*.
- Adnyana, I. W. S. (2017). Hak tanggungan sebagai instrumen jaminan kredit perbankan dalam perspektif keadilan dan asas keseimbangan [Tesis, Universitas Udayana].
- Ambara, I. G. A. N. P. (Personal communication, 2026). Wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar, Bali.
- Ardana, I. K. A. (Personal communication, 2026). Wawancara dengan Notaris di Kabupaten Gianyar, Bali.
- Bangun, B. S., & Widjaja, G. (2025). Asas publisitas hak tanggungan dalam mewujudkan kepastian hukum: Kajian terhadap peletakan sita atas tanah yang telah bersertifikat hak tanggungan. *Jurnal Sosial Teknologi*, 5(12).

- Budi, G. S. (2025). Perkembangan asas kebebasan berkontrak dalam praktik hukum perdata di Indonesia. *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik*, 3(1), 139–148.
- Cristi, E. (2025). Kepastian hukum pengikatan jaminan kredit atas objek tanah yang belum beralih kepemilikan kepada debitur dalam praktik perbankan di Indonesia. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5).
- Fauzi, A. (2010). Eksistensi hak tanggungan dalam kredit perbankan. *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(3), 43–75.
- Firdaus, M. B. (2025). Dialektika keadilan, kepastian, kemanfaatan hukum dalam perspektif Gustav Radbruch pada hukum Indonesia. *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik*, 3(1), 357–367.
- Hadjon, P. M. (2023). Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia. *Bina Ilmu*.
- Hidayat, D. R. (2018). Perlindungan hukum bagi kreditur dengan jaminan atas objek jaminan hak tanggungan yang sama. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Hidayati, T., & Erma, Z. (2024). Kedudukan hukum pembebanan hak tanggungan atas pembagian hak bersama. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(6).
- Imanda, N. (2020). Lahirnya hak tanggungan menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1).
- Jened, R. (2023). Hukum jabatan notaris dalam sistem hukum nasional. *Rajawali Pers*.
- Kasmir. (2020). *Manajemen perbankan*. Rajawali Pers.
- Kelsen, H. (2007). *Teori umum tentang hukum dan negara* (R. Muttaqien, Penerj.). Nusa Media.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) dan (3).
- Kosasih, J. I., & S.H., M. (2021). Akses perkreditan dan ragam fasilitas kredit dalam perjanjian kredit bank. *Sinar Grafika*.
- Lestari, I. G. A. S. (2021). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal debitur wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kabupaten Tabanan [Tesis, Pascasarjana Universitas Udayana].
- Lindartanto, F. R., Az, M. G., & Wisnuwardhani, D. A. (2025). Kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan yang terbit atas adanya unsur onbeschikking bevoeg pemberi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan. *MLJ Merdeka Law Journal*, 6(2).
- Martono, I. G. E. (Personal communication, 2026). Wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar, Bali.
- Maula, G. M., Firmansyah, F., Fatahilah, F. Y., & Anugrah, D. (2024). Dinamika hukum perikatan dalam praktik perbankan: Perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. *Letterlijk*, 1(2).
- Mulyati, E. (2016a). Asas keseimbangan pada perjanjian kredit perbankan. *Universitas Padjadjaran*.
- Mulyati, E. (2016b). Asas keseimbangan pada perjanjian kredit perbankan. *Jurnal Bina Hukum dan Masyarakat*, 12–25.
- Nur, D., & Putra, A. (2018). Perlindungan hukum bagi bank pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam eksekusi objek hak tanggungan. *Media Juris*, 1, 422.
- Paputungan, N. (2016). Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit. *Lex Privatum*, 4(2).
- Pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gianyar. (Personal communication, 2026). Wawancara.
- Peraturan Gubernur Bali Nomor 24 Tahun 2016 tentang Lembaga Perkreditan Desa (LPD).

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Perkreditan Rakyat.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Praditiska, F. R., Pujiastuti, E., Sudarmanto, K., Soegianto, S., & Yuniar, P. H. (2026). Eksekusi jaminan sertifikat tanpa hak tanggungan: Perlindungan hukum bagi kreditur. *Journal Juridisch*, 4(1).
- Pradnyani, K. A. (2020). Perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh bank [Tesis, Universitas Udayana].
- Prasnowo, A. D., & Badriyah, S. M. (2019). Implementasi asas keseimbangan bagi para pihak dalam perjanjian baku. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 8(1).
- Putra, A. A. G. (2018). Implementasi pembebanan dan pendaftaran hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan [Tesis, Universitas Udayana].
- Putra, F. M. K. (2013). Tanggung gugat debitur terhadap hilangnya hak atas tanah dalam obyek jaminan hak tanggungan. *Yuridika*, 28(2).
- Putri, K. M., & Saron, A. (2023). Penyalahgunaan wewenang oleh kreditur (rentenir) karena tidak dapat membayar hutang. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2).
- Radbruch, G. (2006). *Filsafat hukum* (S. Rahardjo, Penerj.). PT Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2009). *Hukum dan masyarakat*. Penerbit Angkasa.
- Rai, I. G. A. A. (2021). *Sistem pengelolaan keuangan desa adat di Bali: Kajian terhadap peran LPD*. Udayana University Press.
- Redaksi Jurnal Referendum. (2024). Kepastian hukum perjanjian kredit secara elektronik. *AppiHi Journal*.
- Rudin, D. (Personal communication, 2026). Wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar, Bali.
- Rudyarta, R., & Ardiyansyah, F. (2026). Analisa perlindungan hukum dan upaya preventif gagal bayar debitur terhadap pinjaman online berbasis financial technology.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Satrio, J. (2018). *Hukum jaminan: Hak tanggungan*. Citra Aditya Bakti.
- Sawlani, D. K. (2025). Perlindungan hukum peserta lelang dalam eksekusi hak tanggungan oleh bank: Asas keadilan dan kepastian hukum. *Scopindo Media Pustaka*.
- Seroja, T. D., & Fitri, W. (2019). Perjanjian pokok dan perjanjian hak tanggungan dikaitkan dengan asas pelengkap. *Journal of Law and Policy Transformation*, 4(1), 148–162.
- Setyawan, M. I. A., Suprpti, E., & Ananto, R. W. (2025). Penyelesaian perkara wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang dengan jaminan. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 15(10).
- Sihombing, A. (2023). *Hukum perlindungan konsumen*. CV Azka Pustaka.
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan hukum terhadap kreditur pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95–109.

- Sjahdeini, S. R. (2009). Kebijakan perkreditan bank dan manajemen risiko. Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto, S. (2020). Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum. Rajawali Pers.
- Suastini, N. M. (2019). Penerapan prinsip kehati-hatian oleh Lembaga Perkreditan Desa (LPD) dalam pemberian kredit di Kabupaten Gianyar [Tesis, Universitas Udayana].
- Subekti, R. (2017). Hukum perjanjian. Intermasa.
- Sukino, S., Suriaatmadja, T. T., & Syafrinaldi, S. (2023). Penyelesaian sengketa non-performing loan melalui mediasi dalam sistem peradilan perdata (Eksekusi jaminan hak tanggungan). *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 6(2).
- Suryani, I. G. A. O. (2021). Tanggung jawab hukum Lembaga Perkreditan Desa terhadap risiko kredit bermasalah di Kabupaten Badung [Tesis, Universitas Udayana].
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- Usman, R. (2017). Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Vito, J. R., Franciska, W., & Hendrotriwidodo, G. (2025). Penyelesaian sengketa terhadap perselisihan perjanjian pemegang saham perseroan terbatas ditinjau dari perspektif asas kepastian hukum. *Corpus Juris: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 65–78.
- Widyaningsih, N. L. P. (2020). Pelaksanaan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada Bank BPD Bali Cabang Ubud [Tesis, Universitas Udayana].
- 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.
- Yudistira, I. M. D. (2019). Efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh perbankan di Kabupaten Badung [Tesis, Universitas Udayana].
- Zakaria, A. Y. (2026). Pelaksanaan asas keseimbangan antara hak dan kewajiban kreditur dengan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya. *Jurnal Penelitian Hukum Galunggung*, 3(1), 22–50.