



Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur: Tinjauan Komparatif Undang-undang Tentang Fidusia dan Hak Tanggungan

Jolanda Marljen Korua^{1*}, Royke Adrianus Taroreh², Nurhikmah Nacrawy³,
Vicky Fransiskus Taroreh⁴

¹⁻⁴Universitas Sam Ratulangi Manado Indonesia

*Penulis Koresponden, email: yolandakorua16@gmail.com

Diterima: 31-10-2025

Disetujui: 07-12-2025

Abstrak

Riset ini bermanfaat dalam penelusuran tentang perlindungan hukum bagi kreditur dalam hukum jaminan kebendaan melalui kajian komparatif terhadap undang- undang Fidusia dan Hak Tanggungan. Melalui metode normative, maka telaah pustaka menjadi instrumen utama dalam pengumpulan data sekunder dengan bahan hukum primer berupa undang-undang fidusia dan hak tanggungan sekalian dengan pelindungan konsumen dan Kepailitan. Sumber primer dilengkapi dengan aturan yang menjadi pelaksananya. Melalui analisis dalam pendekatan undang dan konseptual ditemukan bahwa keduan undang-undang itu telah memberikan perlindungan terhadap kreditur hingga bisa disempurnakan dengan aturan pelaksana sehingga akses terhadap kredit atau utang bisa merata dan memudahkan semua pihak tetap dalam koridor perlindungan hukum.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, kreditur, hukum jaminan kebendaan, fidusia, hak tanggungan.

Abstract

This research is useful in exploring legal protection for creditors in property security law through a comparative study of Fiduciary and Mortgage Laws. Using a normative method, a literature review serves as the primary instrument for collecting secondary data, with primary legal materials in the form of Fiduciary and Mortgage Laws, as well as laws on consumer protection and bankruptcy. Primary sources are supplemented by implementing regulations. Through analysis using legal and conceptual approaches, it was found that both laws provide protection for creditors, which can be further refined with implementing regulations to ensure equitable access to credit or debt and facilitate all parties to remain within the legal protection corridor.

Keywords: Legal protection, creditors, property guarantee law, fiduciary, mortgage.

Pendahuluan

Dalam usaha keuangan hingga perbankan ada fakta bahwa tak ada utang tanpa jaminan (Atikah 2022; Prayogo dkk. 2024; Santoso 2020). Rujukannya pada pasal-pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata); “Segala harta benda seorang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, jadi jaminan guna perikatan-perikatan pribadi orang itu” (TIM BIP 2017). Pasal ini jadi dasar hukum bagi jaminan umum tanpa perjanjian khusus.

Kedudukan perjanjian pokok, mengenai perjanjian pokok yang telah hapus (penghapusan utang yang dijamin) yang menimbulkan hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan jadi hapus juga, apabila dilihat dari kedudukan penjanjian pelengkap (pemberi hak tanggungan), maka hak tanggungan yang telah hapus tidak mengakibatkan utang yang dijamin jadi hapus. Itu disebabkan hak tanggungan hanya berupa perjanjian tambahan (*accessoir*).

Penyerahan jaminan oleh pihak debitur yang berhutang kredit pada Bank pihak kreditur memberi kepastian pengembalian kredit yang sudah diberikan bila wanprestasi terjadi. Kewajiban penyerahan jaminan kebendaan oleh pihak debitur setelah disepakati bersama antara kedua pihak (Fleisig 1996; Keinan 2010). para pihak dalam perjanjian kredit itu kemudian punya hak masing-masing. Debitur penerima kredit berhak terhadap memperoleh dan menggunakan sejumlah uang yang sudah disepakati sesuai kepentingannya. Sedang Bank kreditur yang memberi pinjaman punya hak mendapat pembayaran kembali dari uang pinjaman dan sejumlah bunga ataupun hasil keuntungan sesuai perjanjian (Affandi dan Humaira 2022; Rahmawati 2021; Santoso 2015).

Jaminan dalam usaha finasial perbankan meliputi semua asset kebendaan milik debitur sekarang ataupun masa depan, benda bergerak (perhiasan, uang, kendaraan,) ataupun tak bergerak (tanah serta bangunan) (Sutarip 2024). Jaminan kebendaan kemudian ialah;

“Jaminan yang berupa hak mutlak terhadap sesuatu benda, yang punya ciri-ciri: punya hubungan langsung terhadap benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (droitdesuite) dan dapat

dipindah tangankan atau dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya” (Dianawati dan Purnawan 2017; Keinan 2010).

Hukum jaminan kebendaan di Indonesia memang masih terpengaruh dengan sistem hukum Belanda dalam KUHPt. Meski demikian beberapa penyesuaian hukum guna menyerap kebutuhan masyarakat dalam berusaha ekonomis yang makin kompleks telah diupayakan. Perundangan tentang Kepailitan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang mengatur usaha perbankan dan lembaga keuangan non-bank telah jadi bagian penting dalam terapan prinsip-prinsip jaminan (Istiqomah dkk. 2025; Lubis dan Muthmainnah 2023). Meski demikian UUHT dan UUJF jadi tonggak penting dalam penataan hukum perjanjian jaminan kebendaan secara khusus di Indonesia (Rusli 2018).

Philipus M. Hadjon dalam Abdullah, Hartiwiningsih, dan Karjoko (2024) mengurai dua strategi pemberian perlindungan hukum. “Contoh pertama dari perwalian hukum preventif yang dilakukan pemerintah adalah memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk menyuarakan keberatannya terhadap keputusan pemerintah. Cara selanjutnya bersifat restriktif. “Fungsi perlindungan hukum ini akan terwujud dalam konteks penyelesaian sengketa yang ada. Salah satu kegunaan dari kapasitas ini adalah kemampuan penyelesaian sengketa peradilan tata usaha negara dan peradilan umum di Indonesia. Ketika terjadi pelanggaran, bentuk mendasar dari perlindungan ini ditunjukkan dengan dikenakannya denda, hukuman penjara, atau konsekuensi lainnya” (Abdullah dkk. 2024).

Metode

Riset yuridis normative ini berguna dalam penemuan kebenaran logika keilmuan dimana hukum itu sendiri jadi obyeknya dari sisi normatif. Riset doktriner ini hanya menelusuri pada peraturan yang tertulis dan bahan-bahan hukum lainnya. Riset hukum normative juga disebut sebagai riset perpustakaan atau studi dokumen karena riset ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada perpustakaan. Data sekunder di bidang hukum

dibedakan jadi: Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah dan bersifat mengikat berapa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primernya ialah UUJF dan UUHT selain Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban Pembayaran Utang. Data temuan kemudian diinterpretasikan dengan pendekatan undang-undang, konseptual dan komparasi sehingga bisa dirumuskan kesimpulan dan saran.

Hasil dan Pembahasan

Jaminan kebendaan termasuk Fidusia dan Hak tanggungan biasa terjadi dalam hubungan kredit perbankan umum maupun Syariah dimana; “diawali dengan perbuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian”. Perjanjian terbuka dengan siapapun demikian ini telah tertata di Buku III KUHPerdata; Asas kebebasan berkontrak menjadi dasar yang tercantum dalam Pasal 1138 (1); “Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Fidusia

Obyek fidusia. Aturan Pasal 1 UUJF berisi beberapa jaminan benda yang bisa diterima sebagai obyek fidusia. Yakni; “Benda ialah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik”(Silalahi dan Sari 2024).

Subjek Fidusia terdiri dari Kreditur dan Debitur. Hak Kreditur ialah; “Hak eksekusi obyek jaminan bila debitur gagal bayar dengan cara penjualan secara publik, pelelangan ataupun penjualan langsung yang disepakati bersama dengan debitur. Hak preferensi dimana kreditur berhak didahulukan terhadap hasil penjualan obyek fidusia dibanding kreditur lain”. Kewajibannya; “Pendaftaran guna sertifikasi obyek di kantor Pendaftaran Fidusia agar kekuatan hukum mengikat pada pihak ketiga. Kreditur wajib memelihara obyek setelah beralih tangan kepadanya.

Hak Debitur ialah; “Debitur tetap punya hak penggunaan serta

penggunaan obyek kecuali wanprestasi terjadi. Debitur wajib memelihara obyek serta memberitahu kreditur bila perubahan ataupun gangguan pada obyek terjadi. Pihak ini juga dilindungi dalam pengawasan dari tindakan kesewenangan melalui peradilan ataupun pengawasan pihak berwenang lainnya. Kreditur bisa melapor tindakan tidak wajar ataupun kekerasan saat pemenuhan prestasi dari kreditur. Selain UUF, pengawasan juga memperoleh dasar hukum dari UUPK. Putusan MK 2019 juga melindungi debitur dalam saat eksekusi obyek tanpa peradilan yang harus memperlihatkan unsur kerelaan debitur”.

Pendaftaran obyek dimana; “Pendaftaran sertifikasi jaminan fidusia wajib dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia. Dengan demikian obyek telah sah berkekuatan hukum mengikat. Pendaftaran itu memberi perlindungan tambahan bagi kedua belah pihak. Setelah pendaftaran, Penjualan ataupun pengalihan obyek taupun pengalihan kredit piutang harus berdasar pada peraturan dalam perjanjian fidusia. transparansi dan aksesibilitas bagi kreditur dan debitur dalam pendaftaran telah meningkat setelah sistem pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik melalui kementerian berjalan” (Badriyah, Suharto, dan Kashadi 2018).

Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia diterapkan ketika; “Pelaksanaan Eksekusi: Dalam hal debitur wanprestasi (gagal menyerah), eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia bisa dilakukan oleh kreditur tanpa memerlukan proses peradilan, selama debitur menyetujui hal ini. Penjualan langsung atau pelelangan umum, bila ini telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian fidusia. Peradilan: Bila terjadi perselisihan mengenai eksekusi, debitur bisa mengajukan keberatan di peradilan guna mencegah eksekusi sewenang-wenang”.

Sanksi Bagi Kreditur dan Debitur. Bagi Kreditur; “Bila kreditur mengeksekusi jaminan fidusia secara tidak sah, seperti tanpa melalui prosedur yang benar atau dengan menggunakan kekerasan, kreditur dapat dikenai sanksi hukum, baik perdata maupun pidana. Kreditur yang melanggar aturan fidusia juga bisa dituntut oleh debitur”. Bagi Debitur; “bila debitur mengalihkan atau menjual obyek fidusia tanpa persetujuan kreditur, debitur dapat dikenai sanksi

pidana sesuai Pasal 36 UUJF” (Afra dkk. 2023; RI 1999); “Debitur yang terbukti melakukan tindakan ini bisa diancam pidana penjara maksimal 2 tahun atau denda paling banyak Rp. 50 Juta”.

Hak Tanggungan

Pengaturan hukum kreditur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Pengertiannya; “Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur berupa hak terhadap tanah guna menjamin pelunasan utang, dimana hak tersebut member hak preferensi kepada kreditur bila debitur gagal membayar”. Definisi lain menyatakan; “Hak tanggungan berupa jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur terhadap tanah yang dimilikinya guna menjamin pelunasan utang. Obyek hak tanggungan biasa berupa tanah yang punya sertifikat hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai” (Rusli 2018).

Obyek tanggungan. Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT (RI 1996); “Hak tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang berupa satu kesatuan dengan tanah itu. Guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”. pasal Pasal 3 UUJF (RI 1999) memberikan pemahaman tambahan yang sama tentang obyek Hak tanggungan dimana jaminan fidusia tidak berlaku terhadap obyek jaminan;

“a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan terhadap benda-benda tersebut wajib didaftar; b. Hipotik terhadap kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20M3 atau lebih; c. Hipotik terhadap pesawat terbang dan; d. Gadai”.

Hak dan Kewajiban. Hak Kreditur berhak istimewa untuk prioritas dibandingkan kreditur lainnya terhadap jaminan. Hak preferensi itu memberi keutamaan guna mendapat pelunasan utang dari hasil penjualan obyek. kreditur juga berhak eksekusi tanah jaminan (Ajisaputri dan Sihombing 2024). Eksekusi ini bisa dilakukan dengan beberapa cara, termasuk penjualan melalui pelelangan umum atau penjualan dibawah tangan sesuai

kesepakatan bersama debitur (Syafitri dan Sihombing 2022). Kreditur tetap berhak tanggungan terhadap obyek bahkan bila jaminan berpindah tangan ke pihak ketiga. Artinya, “kreditur tetap bisa mengeksekusi hak tanggungan meskipun tanah sudah dijual ke pihak lain” (Affandi dan Humaira 2022).

Kreditur wajib mendaftarkan hak tanggungan ke kantor pertanahan setempat (BPN) guna kekuatan hukum. Setelah terdaftar akan terbit sertifikat hak tanggungan (SHT) sebagai bukti kuat bahwa hak tanggungan tersebut telah tercatat secara resmi. kreditur wajib mengembalikan sisa hasil eksekusi apabila hasilnya lebih besar dari jumlah utang debitur.,

Meskipun hak tanggungan memberikan hak kuat bagi kreditur, debitur juga punya beberapa perlindungan. Diantaranya; “Bila hasil penjualan obyek hak tanggungan melebihi jumlah utang, debitur berhak terhadap sisa penjualan tersebut; Bila kreditur mencoba mengeksekusi hak tanggungan secara tidak sah atau tanpa prosedur yang benar, debitur dapat mengajukan keberatan melalui jalur hukum” (Sutarip 2024).

Pendaftaran Hak tanggungan dapat dibebankan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat bersama pejabat pembuat akta tanah (PPAT). APHT wajib didaftar di BPN paling lambat 7 hari setelah akta ditandatangi. Setelah proses pendaftaran selesai, kreditur akan menerima Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai bukti sahnya hak tanggungan tersebut.

Eksekusi Hak Tanggungan dijalankan apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Ada beberapa cara guna melakukan eksekusi yang bisa diambil oleh kreditur Perbankan. *Eksekusi parate* berupa hak kreditur menjual langsung obyek pada lelangan tanpa litigasi peradilan guna pelunasan kredit debitur. Namun debitur bisa menolak melalui gugatan di Peradilan. Strategi lain dengan kesepakatan bersama atas dasar transparan dan sesuai serta kesesuaian nilai pasar ialah penjualan obyek secara langsung bukan pelelangan. Ha ini dimaksudkan untuk harga lebih tinggi dari pelelangan. Penjualan dibawah tangan harus dilakukan dengan cara yang disepakati bersama antara kreditur dan debitur.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur

Status Kreditur preferensi

Dalam UUF dan UUHT sama-sama memberi tekanan bahwa kreditur terhadap masing-masing obyek jaminan memiliki status kreditur preferensi. Dalam KUHPerdata dikenal tiga jenis kreditur. Mereka ialah kreditur Konkuren, preferensi dan separatis (Hermawan 2025; Suryani dan Dilaga 2021).

Pasal 1132 KUHPerdata menjelaskan tentang siapa yang termasuk kreditur konkuren yang juga dikenal dengan kreditur bersaing atau *unsecured creditor* meski tidak secara spesifik. Penegasannya; “Barang-barang itu jadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi mengatur perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah guna didahulukan”. Maka kreditur jenis ini berhak *paripassu* serta *prorate*. Apabila ada banyak kreditur, mereka secara bersama-sama mendapatkan pelunasan secara merata berdasar pada besaran piutang berbanding piutang secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. masing-masing kreditur konkuren berkedudukan sama dan rata.

Kreditur preferensi yakni; “kreditur yang diutamakan oleh undang-undang semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu”. Dalam Pasal 1134 KUHPerdata; “Hak istimewa itu ditetapkan dalam perundangan bagi berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutangnya lainnya semata-mata berdasarkan atas sifat piutangnya”. Maksud hak istimewa ialah; “suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya semata-mata berdasarkan sifat piutangnya itu. Gadai dan Hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undang-undang dengan tegas menentukan kebaikannya.”

Berkaitan dengan hak keistimewaan yang mendahulukan pada kreditur preferensi dibanding macamnya yang lain, Satrio memberikan penjelasan; “Status kreditur separatis dapat jadi kreditur konkuren, apabila ia melepaskan haknya sebagai kreditur separatis dengan persetujuan kurator. Kreditur preferen yaitu kreditur yang karena sifat piutangnya punya kedudukan

istimewa dan mendapat hak guna memperoleh pelunasan lebih dahulu dari penjualan harta pailit. Kreditur istimewa berada dibawah pemegang hak tanggungan dan gadai sesuai dengan Pasal 1133 dan 1134 KUHPerdata”. Adapun Kreditur separatis yakni; “kreditur pemegang hak jaminan kebendaan, yang dalam KUHPerdata disebut dengan nama gadai dan hipotek”.

Apabila jaminan kebendaan yang meliputi Kreditur bersaing (*concuren*) dan preferensi maka perlakuan pembayaran hutang berbeda (Disemadi dan Gomes 2021). Pembayaran piutang kreditur konkuren dari harta pailit setelah dikurangi dari pelunasan kreditur khusus dan kreditur istimewa. Selanjutnya; “Setelah semua tagihan-tagihan didaftarkan pada kurator, maka diadakanlah rapat verifikasi, rapat yang dihadiri oleh semua kreditur, debitur pailit, kurator dan dipimpin oleh Hakim Pengawas” (Masakke, Hapsari, dan Az-Zahro 2020). Inilah keisimewaan dari kreditur preferensi sekaligus bagian dari perlindungan hukum dalam jaminan kebendaan.

Pendaftaran sertifikasi

Pendaftaran bertujuan pemenuhan asas publisitas maka perlindungan terhadap para pihak yang terkait dalam hak tanggungan berjalan. Bagi pemegang hak tanggungan tidak boleh dikesampingkan guna perlindungan hukum baginya, jadi perlu diperhatikan serta mencari penyelesaian terhadap permasalahan tersebut supaya tetap melindungi kepentingan kreditur atau pemegang hak tanggungan (Kashadi 2016).

Perlindungan yang dijamin pada saat hak tanggungan mulai berlaku ialah perlindungan yang dimaksud dalam UUHT bisa dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan. Meski demikian terdapat keadaan dimungkinkan terhapus. Dalam pasal 18 UUHT telah diatur tentang penghapusan hak tanggungan; “Obyek hak tanggungan tersebut yang berakhirnya hak terhadap tanahnya, maka hapusnya hak tanggungan menimbulkan akibat hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak tanggungan jadi tidak punya kedudukan yang utama terhadap hak yang diberikan hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan”(Azani dan Suraji 2024; Golung 2019; RI 1996).⁴⁵

Perlindungan terhadap pemegang hak tanggungan secara tegas telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomo 7

Tahun 2012, yang menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan yang bertikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan ialah orang yang tidak berhak. Oleh karenanya, terhadap kreditur yang merasa dirugikan terhadap hak tanggungan berhak guna mengajukan gugatan dipengadilan negeri yang ditujukan kepada debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal.

Pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian fidusia lahir pembuatan terhadap pembendaan jaminan fidusia yang dibuat secara notaril, dan terus dipertegas dengan pendaftaran dari akta perjanjian tersebut. Widjaja dan Yani (2016) menjelaskan;

“guna melakukan pendaftaran jaminan fidusia berupa keharusan guna mencantumkan tentang nilai dari benda atau benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia. Perlindungan yang diberikan dengan adanya pencantuman terhadap nilai benda atau benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia ialah apabila benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia tersebut tidak ada atau tidak tersedia sesuai dengan yang dicantumkan dalam lampiran, maka pihak penerima fidusia dalam hal ini kreditur dapat menuntut pihak pemberi fidusia guna memenuhi kewajibannya yakni sejumlah tersebut akan sangat memberikan perlindungan terhadap kepentingan pihak kreditur, karena walaupun benda yang dicantumkan dalam lampiran atau rincian tentang benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia tidak sesuai benda yang dirincikan, maka kreditur tetap bisa mengeksekusi jaminannya senilai benda yang dijaminkan. Atau dengan kata lain, perubahan yang terjadi terhadap obyek jaminan fidusia dalam hal ini stok benda dagangan tidak perlu didaftarkan setiap ada penambahan atau berkurang, karena pihak kreditur akan mengacu kepada nilai jaminan dari obyek yang dijaminkan. Dengan keadaaan tersebut maka kepentingan kreditur dengan sendirinya akan lebih terlindungi”.

Bahkan Badriyah dkk. (2018) menandaskan pendaftaran Jaminan Fidusia secara online dimana kreditur tetap berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditur preferen sehingga menjadi prioritas utama pelunasannya dibandingkan kreditur lainnya. Selain itu kreditur juga jadi kreditor separatis yang tidak punya pengaruh terhadap kepailitan debitur. Pendaftaran Jaminan Fidusia secara online juga memenuhi prinsip kekhususan dan publisitas. Sertifikat Jaminan Fidusia online mempunyai hak eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan, sehingga kreditur terlindungi karena

adanya ikatan dengan pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terlibat.

Senada dengan pendahulunya, Utami dkk.(2023) memberi tekanan pada pendaftaran terhadap perlindungan kreditur Fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia dengan akta di bawah tangan dan akta notaris bisa berbeda dalam pengaruhnya terhadap hak-hak kreditur seperti hak preferen dan pelaksanaannya.

Status kreditur preferensi dan pendaftaran sertifikasi dalam jaminan kebendaan fidusia dan hak tanggungan ini termasuk dalam perlindungan kreditur preventif yang dikemukaan oleh Hajoun. Hal yang sama ditemukan oleh Ajisaputri dan Sihombing (2024). Selain itu, “pihak dari kreditur diberikan perlindungan yang sifatnya mencegah dan lebih mengarahkan ke tindakan untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan yang berdasarkan diskresi. Artinya, pihak debitur diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum memberikan hasil keputusan akhir” (Kashadi 2016).

Tujuannya adalah untuk pencegahan sengketa terjadi. Kemudian jika dikaitkan dengan perlindungan hukum represif dalam hal ini dimana subyek hukum atau debitur tidak mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan karena ditangani langsung oleh peradilan administrasi dan peradilan umum. Selain itu, perlindungan hukum represif ini berupa proteksi akhir yang berisi sanksi berupa hukuman penjara, denda dan hukum tambahan lainnya. Perlindungan hukum ini diberikan untuk penyelesaian pelanggaran ataupun sengketa yang sudah terjadi dengan konsep teori perlindungan hukum yang bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan terhadap hak dari debitur tersebut”. Demikian pendapat Suryani dan Dilaga (2021) yang mendukung perlindungan hukum represif dari Hadjoun dalam jaminan kebendaan.

Penutup

Jaminan kebendaan dalam perjanjian utang piutang dan kredit melalui fidusia dan hak tanggungan harus dibedakan berdasar pada obyeknya. Perbedaan ini berdampak pada proses pelaksanaan hukum selanjutnya. Meski

demikian dalam perlindungan hukum terhadap kreditur, jaminan kebendaan berupa fidusia dan hak tanggungan khususnya pada posisinya sebagai kreditur preferensi dan pendaftaran sertifikasi fidusia maupun hak tanggungan. Keduanya menjadi langkah preventif dalam perlindungan kreditur dimana perlindungan represifnya bisa berbentuk sanksi.

Maka disarankan dalam penentuan jaminan, pihak kreditur perbankan harus mengimplementasikan Prinsip kehati-hatian yang meliputi persyaratan ekonomis hingga yuridis saat uji kelayakan jaminan. Langkah demikian memberi hak dan perlindungan kepada debitur terhadap jaminan secara pasti. Penelitian lanjutan bisa berupa kajian perluasan instrumen penguatan perlindungan terhadap kreditur dan debitur secara seimbang yang berdampak pada pemerataan dan kemudahan akses terhadap kredit.

Daftar Pustaka

- Abdullah, Ahmad, Hartiwiningsih, dan Lego Karjoko. 2024. “Legal Protection for Ownership of Fiduciary Guarantee.” Hlm. 203–8 dalam *Proceedings of the International Conference on Law, Economic & Good Governance (IC-LAW 2023)*. Vol. 827, *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, disunting oleh A. K. Jaelani, I. Irwansyah, F. Fernhout, A. Raharjo, M. R. Palil, H. Tegnan, O. Parama Astirin, S. Sutarno, V. Suryanti, P. Pranoto, dan R. Rahim. Paris: Atlantis Press SARL.
- Affandi, Muhammad, dan Lauditta Humaira. 2022. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *Lex Patrimonium* 1(1).
- Afra, Fairuz, Fransiska NG Purba, Sabina Adilla, dan Fathima Najma Zahira G. 2023. “Analisis Hukum Konsep Jaminan Dalam Penyelesaian Kasus Kredit Jaminan Fidusia Di Indonesia.” *Diponegoro Private Law Review* 6(1):59–72.
- Ajisaputri, Irnanda Lucky, dan Irene Eka Sihombing. 2024. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Preference Dalam Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 695 K/PDT/2021): Legal Protection For Preference Creditors In The Execution Of Collective Rights (Study Of Decision Number 695 K/Pdt/2021).” *Reformasi Hukum Trisakti* 6(1):287–96. doi: 10.25105/refor.v6i1.19253.
- Atikah, Ika. 2022. “Urgensi Perjanjian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perwujudan Kepercayaan Kreditur Lembaga Perbankan Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Prioris* 8(1):15–38. doi: 10.25105/prio.v8i1.14964.
- Azani, Annisa Puspita, dan ’ Suraji. 2024. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dari Sita Eksekusi Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb).” *Jurnal Privat Law* 12(1):10–18. doi: 10.20961/privat.v12i1.50092.
- Badriyah, Siti Malikhatun, R. Suharto, dan H. Kashadi. 2018. “Legal Protection for Creditor in the Online Registration of Fiducairy Guarantee in Consumen

- Finance." *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 175:012215. doi: 10.1088/1755-1315/175/1/012215.
- Dianawati, Catur Budi, dan Amin Purnawan. 2017. "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri." *JURNAL AKTA* 4(2):125–32. doi: 10.30659/akta.v4i2.1755.
- Disemadi, Hari Sutra, dan Danial Gomes. 2021. "Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 9(1):123–34.
- Fleisig, Heywood. 1996. "Secured Transactions: The Power of Collateral." *Finance & Development* 33(2). doi: 10.5089/9781451952681.022.A014.
- Golung, Orlando E. 2019. "Pengaturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah." *Lex Privatum* 7(1).
- Istiqomah, Nita Sri, Citra Ayudiati, Ahmad Syafii Rahman, dan Toto Hermawan. 2025. "Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Saat Pandemi COVID-19." *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman* 15(1):47–60. doi: 10.47200/ulumuddin.v15i1.2702.
- Kashadi. 2016. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Keinan, Yoram. 2010. *The Evolution of Secured Transactions*. Washington, DC: World Bank.
- Lubis, Muhammad Arif Fadhillah, dan Muthmainnah Muthmainnah. 2023. "Systematic Literature Review Tentang Loyalitas Nasabah Bank Syariah Di Indonesia." *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman* 13(2):237–48. doi: 10.47200/ulumuddin.v13i2.1856.
- Masakke, Fransiska Utami, Irena Hapsari, dan Syaukah Az-Zahro. 2020. "Aspek Agunan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Penyedia Layanan Kredit Online." *Perspektif Hukum* 1–17. doi: 10.30649/ph.v20i1.74.
- Prayogo, Presly, Revy S. M. Korah, Mohammad Hero Soepeno, dan Victor Kasenda. 2024. "Analisis Perlindungan Hukum Data Pribadi Nasabah Pada Transaksi Internet Banking Di Sulawesi Utara." *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 9(1):39–54. doi: 10.47200/jnajpm.v9i4.2089.
- Rahmawati, Nooraini Dyah. 2021. "The Impact Of Economic Considerations On Contracting With Companies Under The English Law." *Fortiori Law Journal* 1(2):86–108.
- RI. 1996. *Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- RI. 1999. *Undang-undang (UU) Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*.
- Rusli, Tami. 2018. "Hak Tanggungan Hukum Sebagai Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik Atas Tanah." *Pranata Hukum* 3(2).
- Santoso, F. Setiawan. 2015. "Pola Pembiayaan Modal Ventura Di Indonesia, Ekplorasi Bagi Upaya Pengembangannya Di Ekonomi Syariah." *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 5(2):38–50.
- Santoso, Fattah Setiawan. 2020. "Motivasi Keagamaan Konsumen Muslim Dalam Penggunaan Bank Syariah." *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 5(2):103–16. doi: 10.47200/jnajpm.v5i2.577.
- Silalahi, Jetro Maruli Tua, dan Ika Kartika Sari. 2024. "Kedudukan Jaminan Fidusia

- Untuk Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit: (Studi Putusan Nomor 71/Pdt/2018/Pt Smg).” *Fortiori Law Journal* 4(1):35–54.
- Suryani, Suryani, dan H. Zaenal Arifin Dilaga. 2021. “Kedudukan Kreditur Dalam Gadai Perorangan.” *Private Law* 1(1):43–53. doi: 10.29303/prlw.v1i1.2699.
- Sutarip, Sukawi. 2024. *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*. Penerbit Lawwana.
- Syafitri, Sarah Jasmine, dan Irene Eka Sihombing. 2022. “Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN Bukit Tinggi.” *Reformasi Hukum Trisakti* 4(1):166–78. doi: 10.25105/refor.v4i1.13423.
- TIM BIP, ed. 2017. *KUHPer (Kitab undang-Undang hukum Perdata)*. Bhuana Ilmu Populer.
- Utami, Putri Dwi, Lita Lianti, Fildzah Hanifati Nadhilah, dan Amanda Kirani Fauzi. 2023. “Legal Uncertainty In Fiduciary Guarantee Law: An Analysis Of Reality And Its Impact On Creditors.” *Diponegoro Private Law Review* 5(1):20–33.
- Widjaja, Gunawan, dan Ahmad Yani. 2016. *Jaminan Fidusia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.