

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DALAM
PERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng)**

Oktavia Trisna Fernanda; Indah Maulani

**Progam Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Ilmu Politik
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam praktiknya, penyelesaian kredit bermasalah sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Permasalahan tersebut terlihat dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng yang menjadi objek penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng didasarkan pada ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1238 tentang wanprestasi dan Pasal 1338 tentang kekuatan mengikat perjanjian, serta Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hakim menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit. Tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diawali dengan adanya wanprestasi, pemberian somasi, pengajuan gugatan sederhana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019, hingga putusan pengadilan yang memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela. Pelaksanaan tersebut memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan hak tanggungan.

Kata Kunci: Kredit Bermasalah, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Wanprestasi, Eksekusi Hak Tanggungan.

Abstract

This research is motivated by the existence of problem loans in credit agreements secured by mortgages, a form of collateral that provides legal protection for creditors. In practice, the resolution of problem loans often gives rise to legal issues, particularly when debtors fail to fulfill their obligations as agreed. This issue is evident in Decision Number 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng, the subject of this research. This research aims to analyze the legal provisions regarding the resolution of problem loans in credit agreements secured by mortgages and the procedures for enforcing mortgages based on this decision. The research method used is normative legal research with a statute approach and a case approach. The data used is secondary data obtained through a literature review and analyzed qualitatively. The

results of the study indicate that the settlement of problem loans in Decision Number 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng is based on the provisions of the Civil Code, specifically Article 1238 concerning default and Article 1338 concerning the binding force of agreements, as well as Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The judge stated that the debtor had committed a default because he did not fulfill his obligations according to the credit agreement. The procedure for implementing the execution of mortgage rights begins with the existence of a default, the issuance of a warning, the filing of a simple lawsuit based on Supreme Court Regulation Number 4 of 2019, until a court decision that provides a legal basis for the implementation of execution through a public auction if the debtor does not fulfill his obligations voluntarily. This implementation provides legal certainty in the settlement of problem loans secured by mortgage rights.

Keywords: Problematic Credit, Credit Agreement, Mortgage Rights, Default, Execution of Mortgage Rights.

1. PENDAHULUAN

¹ Perbankan sebagai salah satu instrumen pertama dalam sistem perekonomian nasional, yang memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada sektor produktif maupun konsumtif.¹ Dalam praktiknya, penyaluran kredit merupakan kegiatan yang mengandung Risiko tinggi, terutama Risiko gagal bayar yang dapat menimbulkan kredit bermasalah (non-performing loan).

Kredit bermasalah merupakan kondisi di mana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar utang pokok maupun bunga sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati, yang akhirnya dapat berdampak negatif terhadap stabilitas keuangan lembaga perbankan.² Dalam hukum perdata, hubungan antara kreditur dan debitur didasarkan pada Perjanjian kredit yang memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata³. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, setiap Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat yang wajib dipatuhi⁴. Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya, kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdata.⁵

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum dan menjamin kepastian pelunasan kewajibannya, Perjanjian kredit umumnya disertai dengan adanya jaminan

¹ Otoritas Jasa Keuangan, "Laporan Statistik Perbankan Indonesia". 2023.

kebendaan, salah satunya hak tanggungan yang dibebankan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.⁶ Hak tanggungan memberikan kedudukan Istimewa kepada kreditur melalui asas *droit de preference* dan *droit de suite*, yang memungkinkan kreditur didahulukan dalam pelunasan utang dan tetap memiliki hak atas objek jaminan meskipun telah berpindah tangan.

Praktik pelaksanaan eksekusi hak tanggungan seringkali tidak dapat berjalan sebagaimana yang telah diharapkan, karena adanya hambatan yang menyebabkan proses penyelesaian kredit bermasalah menjadi tidak efektif. Hambatan tersebut tidak hanya berseumber dari aspek hukum, tetapi juga dari aspek administratif, teknis, dan sosial yang saling berkaitan satu sama lain. Kesenjangan antara pengaturan normatif dan pelaksanaan di lapangan inilah yang menjadi gap penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah. melalui hak tanggungan ditinjau dari aspek yuridis serta ² kesesuaiannya dengan hukum positif berdasarkan Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng.

Dengan berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis merasa perlu melakukan penelitian hukum dengan judul “ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng)

2. METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis bahan Pustaka atau data sekunder. Jenis penelitian hukum normatif ini berfokus pada norma-norma hukum yang berlaku. Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approce*) dengan cara menganalisis berbagai peraturan

² Sinaga, N.A, & Darwis, N. (2015). “*Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*”. Jurnal Mitra Manajemen, 7(2).

³ Ahmad Yani dan Gunawan Wijaya, “*Seri Hukum Bisnis*”. (Bandung: ALUMNI, 1994), hlm. 107.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1338 Ayat (1)

perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Sumber data pada penelitian ini menggunakan sumber data sekunder sebagai datanya yang diperoleh melalui studi kepustakaan (library research). Data sekunder ini merupakan data yang tidak diperoleh langsung di lapangan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Pejanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pengaturan hukum mengenai penyelesaian kredit bermasalah pada dasarnya telah diatur secara komprehensif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, terutama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Ketentuan tersebut memberikan dasar hukum yang kuat bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya, serta memberikan perlindungan hukum apabila terjadi wanprestasi.

Untuk mempermudah pemahaman dan memberikan Gambaran yang lebih sistematis, penulis menyajikan analisis dalam bentuk tabel yang memuat perbandingan antara dasar hukum yang berlaku dan implementasinya dalam perkara tersebut. Melalui penyajian ini, diharapkan dapat terlihat secara jelas apakah terdapat kesesuaian, penyimpangan, ataupun kekosoangan dalam penerapan hukum yang terjadi di lapangan.

-TERAKREDITASI A-

1.1 Pengaturan Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan

| NO | Dasar Hukum | Pengaturan | Implementasi dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/PN.Wng |
|-----------|--------------------|-------------------|---|
|-----------|--------------------|-------------------|---|

| | | | |
|----|--------------------------|---|--|
| 1. | Pasal 1338 KUHPerdato | Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak | Hakim menyatakan bahwa Perjanjian kredit antara kreditur dan debitur sah dan mengikat, sehingga debitur wajib memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian. (Lihat pada hal 9) |
| 2. | Pasal 1234 KUHPerdato | Mengatur tentang prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. | Debitur dinyatakan tidak memenuhi prestasi ataupun wanprestasi karena tidak membayar angsuran sesuai dengan Perjanjian, sehingga kreditur wajib meminta ganti rugi. (Lihat pada hal 9) |
| 3. | Pasal 1238 KUHPerdato | Mengatur tentang kelalaian yang dilakukan pihak debitur dalam memenuhi kewajibannya | Dalam perkara ini, pihak kreditur telah memberikan surat peringatan I, II, dan III kepada Debitur, tetapi Debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya sehingga dinyatakan telah melakukan wanprestasi secara hukum. (Lihat pada hal 4) |

| | | | |
|----|-----------------------|---|--|
| 4. | Pasal 1131 KUHPerdata | Berisi tentang segala harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi piutangnya. | Menjadi dasar bahwa utang debitur dijamin dengan harta, termasuk objek hak tanggungan, yang meliputi bukti kepemilikan SHM dan satu unit kendaraan. (Lihat pada hal 3) |
|----|-----------------------|---|--|

| NO | Dasar Hukum | Pengaturan | Implementasi dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/PN.Wng |
|----|--|--|---|
| 5. | UU No. 4 Tahun 1996 | Mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana hak tanggungan ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu. | Hakim menyatakan menguatkan hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan berupa tanah dan bangunan. (Lihat pada hal 6) |
| 6. | PERMA No. 4 Tahun 2019 tentang Gugatan Sederhana | Mengatur penyelesaian perkara perdata dengan sederhana dan cepat. | Perkara ini diselesaikan dengan mekanisme gugatan sederhana sehingga proses lebih cepat. (Lihat pada hal 2) |

Tabel diatas merupakan keterkaitan antara dasar hukum yang mengatur penyelesaian kredit bermasalah dalam Perjanjian dengan jaminan hak tanggungan dengan implementasinya pada Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng. Berdasarkan tabel diatas, dapat kita ketahui bahwa pengaturan hukum mengenai penyelesaian kredit bermasalah

dalam Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan telah memiliki dasar hukum yang jelas. Pengaturan tersebut memberikan landasan yuridis yang kuat bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya, khususnya dalam hal terjadinya wanprestasi oleh debitur. Dalam hal ini, KUHPerdata mengatur mengenai kekuatan mengikatnya perjanjian serta konsekuensi hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, sedangkan Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur melalui adanya jaminan kebendaan yang dapat dieksekusi.

Dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ini, pada dasarnya norma hukum telah diterapkan dengan tepat dalam putusan tersebut, namun efektivitas penyelesaiannya melalui hak tanggungan belum sepenuhnya optimal. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pengaturan normatif dengan pelaksanaan di lapangan. Dan pada dasarnya memiliki tujuan untuk menciptakan keseimbangan perlindungan hukum antara pihak kreditur dan pihak debitur, memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan Perjanjian kreditnya, dan menjamin terlaksananya penyelesaian sengketa secara efektif melalui jalur litigasi atau hukum yang sudah tersedia.

3.2 Pelaksanaan Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Dan Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Wonogiri, Pada Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam hukum Indonesia diatur dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana undang-undang tersebut memberikan kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan. Dengan adanya kekuatan eksekutorial tersebut memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila kreditur dinyatakan wanprestasi. Terdapat beberapa mekanisme yang dapat digunakan kreditur dalam eksekusi jaminan, yaitu

parate eksekusi (eksekusi langsung) yang memberikan kemudahan kreditur untuk menjual objek jaminan melalui Lelang umum tanpa ada putusan pengadilan, eksekusi pengadilan dilakukan jika terdapat hambatan atau terdapat sengketa, dan penjualan dibawah tangan dilakukan atas kesepakatan para pihak untuk mendapatkan harga yang optimal dan telah disepakati.

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan sistematis, tabel dibawah ini menyajikan tatacara pelaksanaan eksekusi yang dilakukan didalam putusan, dengan membandingkan antara prosedur normatif menurut undang-undang dan implementasinya dalam praktik di persidangan.

1.1. Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kredit Bermasalah Pada Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/PN.Wng.

| NO | Dasar Hukum | Pelaksanaan Eksekusi | Implementasi dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/PN.Wng |
|-----------|------------------------------------|---|---|
| 1. | Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) | Kreditur berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa melalui putusan pengadilan disebut Parate Eksekusi | Dalam putusan ini, kreditur tidak langsung melakukan parate eksekusi, kreditur mengajukan gugatan ke pengadilan terlebih dahulu untuk memperoleh kepastian hukum. |
| 2. | Pasal 6 Ayat (2) UUHT | Eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. | Putusan ini melalui mekanisme putusan pengadilan sebagai dasar pelaksanaan, bukan menggunakan title eksekutorial. |
| 3. | Pasal 20 UUHT | Eksekusi dapat dilakukan melalui: -penjualan di bawah tangan atas kesepakatan para pihak. | Dalam putusan ini, eksekusi dilakukan melalui title eksekutorial yaitu melalui tahap peradilan. |

| | | | |
|----|---------------------|--|---|
| | | -Parate eksekusi (Lelang) -Title eksekutorial (melalui pengadilan). | |
| 4. | Hukum Acara Perdata | Eksekusi dilakukan melalui tahapan sebagai berikut: | Dalam putusan ini, pelelangan akan dilakukan melalui KPKNL, namun eksekusi belum sampai |

| NO | Dasar Hukum | Pelaksanaan Eksekusi | Implementasi dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/PN.Wng |
|-----------|--------------------|--|--|
| | | -Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). -Teguran. -Permohonan Eksekusi. -Penetapan Pengadilan | tahap Lelang, masih pada penetapan wanprestasi dan kewajiban pembayaran. |

Table diatas menggambarkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta implementasinya dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng. Setiap mekanisme eksekusi yang diatur dalam undang-undang dianalisis dan dibandingkan dengan praktik yang terjadi dalam putusan tersebut, sehingga dapat diketahui kesesuaian antara ketentuan normatif dengan pelaksanaan di lapangan.

Berdasarkan analisis terhadap kesesuaian antara ketentuan normatif dan pelaksanaannya dalam putusan, terdapat kesesuaian sekaligus kesenjangan antara norma dan praktik pelaksanaannya.

Pertama, terkait dengan konsep wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur

dalam perkara a quo dapat dikualifikasikan telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Secara normatif, wanprestasi memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun melakukan upaya hukum guna memperoleh pelunasan. Dalam putusan tersebut, hakim telah tepat dalam menyatakan debitur wanprestasi, sehingga dari aspek ini terdapat kesesuaian antara ketentuan normatif dengan penerapannya.

Kedua, terkait dengan jaminan hak tanggungan, secara normatif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, termasuk hak untuk didahulukan (preferen) dalam pelunasan utang. Namun demikian, dalam praktiknya sebagaimana tercermin dalam putusan, perlindungan terhadap hak kreditur tersebut belum sepenuhnya optimal, karena penyelesaian masih harus melalui mekanisme peradilan.

Ketiga, dalam hal pelaksanaan eksekusi, secara normatif Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan. Selain itu, Pasal 14 ayat (2) juga memberikan kekuatan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Namun, dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng, penyelesaian sengketa justru ditempuh melalui mekanisme gugatan sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019.

Dalam pelaksanaannya, prosedur eksekusi yang terdapat dalam putusan tersebut meliputi: (1) adanya perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan; (2) terjadinya wanprestasi debitur; (3) pemberian surat peringatan (somasi) oleh kreditur; (4) pengajuan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri Wonogiri; (5) putusan hakim yang menyatakan debitur wanprestasi dan menghukum debitur melunasi kewajibannya; dan (6) apabila kewajiban tidak dipenuhi secara sukarela, objek hak tanggungan dapat dieksekusi melalui pelelangan umum sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam perkara ini telah memenuhi aspek kepastian hukum karena dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 6 mengenai hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi, serta Pasal 14 ayat (2) yang memberikan kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan. Penyelesaian sengketa juga ditempuh melalui mekanisme gugatan sederhana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

4. PENUTUP

Pengaturan hukum mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng didasarkan pada KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hakim menggunakan Pasal 1238 KUHPerdata sebagai dasar wanprestasi debitur dan Pasal 1338 KUHPerdata mengenai kekuatan mengikat perjanjian. Sementara itu, Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan menjadi dasar pelaksanaan eksekusi objek jaminan untuk pelunasan utang. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui mekanisme gugatan sederhana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019, sehingga memberikan dasar hukum yang jelas dalam penyelesaian kredit bermasalah pada perkara tersebut.

Tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng dimulai dari terjadinya wanprestasi oleh debitur atas perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Setelah kreditur memberikan somasi namun tidak diindahkan, perkara diajukan melalui gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri Wonogiri. Berdasarkan putusan hakim, debitur diwajibkan melunasi utangnya, dan apabila tidak dipenuhi, objek hak tanggungan dapat dieksekusi melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi tersebut memberikan kepastian hukum bagi kreditur, meskipun masih dapat menghadapi hambatan administratif maupun perlawanan dari debitur.

Bagi lembaga perbankan atau kreditur, sebaiknya mengutamakan restrukturisasi dan penyelesaian secara musyawarah sebelum menempuh litigasi, serta menerapkan klausula percepatan pelunasan secara proporsional. Bagi debitur, perlu meningkatkan

kesadaran hukum terhadap isi perjanjian kredit dan segera melakukan komunikasi atau restrukturisasi apabila mengalami kesulitan pembayaran. Bagi aparat penegak hukum dan hakim, diharapkan mempertimbangkan kepastian hukum serta proporsionalitas beban debitur dalam memutus perkara wanprestasi. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan melakukan penelitian empiris untuk menilai efektivitas eksekusi Hak Tanggungan, khususnya melalui gugatan sederhana.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. Hukum Jaminan. Surabaya: UNAIR, 1998.
- Ahmad Yani & Gunawan Wijaya. Seri Hukum Bisnis. Bandung: Alumni, 1994.
- Hermansyah. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana, 2019.
- Kasmir. Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2024. Munir Fuady. Hukum Jaminan Utang. Jakarta: Erlangga, 2013.
- Otoritas Jasa Keuangan. Laporan Statistik Perbankan Indonesia, 2023.
- Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: UI Press, 2005.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

