

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB HUKUM  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BERBASIS  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN: STUDI  
KASUS PT BPR BINA SEJAHTERA INSANI**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)  
Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pancasakti Tegal**

**Oleh :**

**EUODIA CANTIQA PRAMANA PUTRI**

**NPM. 5121600143**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2024**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

ANALISIS TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN  
KREDIT BERBASIS JAMINAN HAK TANGGUNGAN:  
STUDI KASUS PT BPR BINA SEJAHTERA INSANI

Oleh :

**EUODIA CANTIQA PRAMANA PUTRI**  
NPM. 5121600143

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 10 Februari 2025

Pembimbing II

Pembimbing I



**Dr. Tiyas Vika Widyastuti. S.H., M.H**  
NIDN. 0619058703



**Dr. Soesi Idayanti. S.H., M.H**  
NIDN. 0627086403

Mengetahui,  
Plt. Dekan

Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal



**Dr. Kus Rizkianto, S.H, M.H**  
NIDN 0609068503

## PENGESAHAN

### ANALISIS TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT BERBASIS JAMINAN HAK TANGGUNGAN: STUDI KASUS PT BPR BINA SEJAHTERA INSANI

Oleh :

**EUODIA CANTIQA PRAMANA PUTRI**  
NPM. 5121600143

Telah Diujikan di hadapan penguji pada Kamis, 30 Januari 2025

Disahkan pada  
Tegal, 10 Februari 2025

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H

Ketua Sidang



Muhammad Wildan, S.H., M.H

Penguji I



Kanti Rahayu, S.H., M.H

Penguji II



Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H

Pembimbing I



Dr. Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H

Pembimbing II



Mengesahkan,  
Plt. Dekan

Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal



**Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H**  
NIDN 0609068503

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Euodia Cantiqa Pramana Putri  
NPM : 5121600143  
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 15 Juni 2003  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **ANALISIS TANGGUNG JAWAB HUKUM  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BERBASIS  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN: STUDI  
KASUS PT BPR BINA SEJAHTERA INSANI**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 10 Februari 2025

Yang menyatakan



Euodia Cantiqa Pramana Putri

## **Abstrak**

Perjanjian kredit merupakan kesepakatan antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit. Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur.

Tujuan penelitian ini mengkaji proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan, mengkaji tanggung jawab hukum bagi para pihak dalam penyelesaian masalah apabila debitur wanprestasi di BPR Bina Sejahtera Insani. Jenis dari penelitian skripsi ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan hukum normatif dan empiris. Sumber data yang dipergunakan adalah sumber data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari responden atau nara sumber dalam bentuk wawancara atau interview dan kenyataan yang ada di lapangan sedangkan data sekunder dengan studi kepustakaan. Analisa yang digunakan adalah analisis normatif kualitatif.

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah: Dalam pemberian kredit kepada calon debitur, BPR Bina Sejahtera Insani memberikan suatu persyaratan agar calon debitur memberikan jaminan yang memadai, proses pembuatan perjanjian kredit dengan hak tanggungan melalui notaris yang telah ditunjuk. Dalam perjanjian kredit, masing-masing pihak memahami peranan dan tanggung jawabnya berdasarkan pengikatan dari perjanjian kredit yang telah disepakati. Dalam penyelesaian timbulnya wanprestasi, BPR Bina Sejahtera Insani lebih mengutamakan upaya persuasif, apabila setelah diberikan surat somasi sebanyak tiga kali tanpa ada kemauan yang baik maka akan dilakukan eksekusi objek jaminan debitur.

Kata Kunci: Tanggung jawab, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

## **Abstract**

A credit agreement is an agreement between the bank as the credit provider and the customer as the credit recipient. Mortgage rights are collateral that exist because they were agreed in advance between the creditor and the debtor.

The purpose of this research is to examine the process of implementing credit agreements with mortgage rights, to examine the legal responsibilities of the parties in resolving problems if the debtor defaults at BPR Bina Sejahtera Insani. The type of research for this thesis is field research with a normative and empirical legal approach. The data sources used are primary data sources and secondary data. Primary data is obtained directly from respondents or sources in the form of interviews and facts in the field, while secondary data is from literature study. The analysis used is qualitative normative analysis.

The results obtained in this research are: In granting credit to prospective debtors, BPR Bina Sejahtera Insani provides a requirement that prospective debtors provide adequate collateral, the process of making credit agreements with mortgage rights through an appointed notary. In a credit agreement, each party understands their roles and responsibilities based on the agreed credit agreement. In resolving defaults, BPR Bina Sejahtera Insani prioritizes persuasive efforts, if after being given three subpoenas without good will, the debtor's collateral will be executed.

**Keywords:** Responsibility, Credit Agreement, Mortgage Rights

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orangtua penulis, yang terkasih: Bapak Ir. Santoso Hadi Pramono dan Ibunda Effi Rinfdrawati, Amd., yang senantiasa memberikan doa, cinta dan Kasih sayang yang tiada batasnya.
2. Kakakku, terkasih Yeremia Yesda P & Nandya yang selalu support dan membantu dalam doa.
3. Universitas Pancasakti Tegal.
4. Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Seluruh pembaca skripsi penulis yang berjudul Analisis Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani.

## **MOTTO**

Kasih itu sabar; kasih itu murah hati; ia tidak cemburu. Ia tidak memegahkan diri dan tidak sombong. Ia tidak melakukan yang tidak sopan dan tidak mencari keuntungan diri sendiri (1Korintus 13:4-5).

Jangan berhenti hanya dalam Impian, lakukan dalam kenyataan karena kesuksesan ada di depan mata (Dhea, 24).

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Allah yang Maha kasih, yang telah memberikan Kasih dan KaruniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul Analisis Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Selama proses penyusunan skripsi ini segala hambatan dan rintangan dapat teratasi dengan baik berkat bantuan, bimbingan, dorongan dan arahan dari berbagai pihak.

Dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Dr. Taufiqulloh, M. Hum, selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal
2. Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H, selaku Plt. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bantuan petunjuk dan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Fajar Dian Aryanti, S.H., MH, selaku Wakil Dekan II Bidang Keuangan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Dr. H. Mohamad Khamim, SH., MH, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

6. Dr. Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II dalam skripsi ini yang telah banyak memberikan bantuan petunjuk dan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata 1.
8. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
9. Seluruh Jajaran Direksi dan Pimpinan BPR Bina Sejahtera Insani, yang telah memberikan ijin dan membantu dalam penelitian skripsi ini.
10. Orang tua, Kakak, serta saudara-saudara penulis yang selalu memotivasi penulis dalam menempuh studi.
11. Kawan-kawan penulis dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat di sebutkan satu-persatu. Semoga Tuhan senantiasa memberikan KasihNya.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 10 Februari 2025

Euodia Cantiga Pramana Putri

## DAFTAR ISI

Halaman Cover.....	i
Persetujuan Pembimbing .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Halaman Pernyataan .....	iv
Abstrak .....	v
Abstract .....	vi
Persembahan .....	vii
Motto.....	viii
Kata Pengantar .....	ix
Daftar Isi.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Urgensi Penelitian.....	6
E. Tinjauan Pustaka.....	7
F. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian .....	11
2. Pendekatan Penelitian .....	12
3. Data Penelitian .....	13
4. Metode Pengumpulan Data .....	14
5. Metode Analisis Data .....	15
G. Sistematika Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan .....	19
1. Istilah dan Pengertian Perbankan .....	19
2. Asas dan Fungsi Bank .....	20

3.	Jenis-jenis Bank .....	23
B.	Tinjauan Umum Kredit .....	24
1.	Pengertian Kredit .....	24
2.	Unsur-Unsur Kredit .....	25
3.	Prinsip 6C Dalam Kredit Analisis .....	27
4.	Timbulnya Kredit Macet .....	28
C.	Tinjauan Umum Perjanjian .....	30
1.	Pengertian Perjanjian Secara Umum .....	30
2.	Pengertian Perjanjian Kredit .....	31
D.	Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	33
1.	Pengertian Wanprestasi .....	33
2.	Akibat Hukum Wanprestasi .....	35
E.	Tinjauan Umum Tanggung Jawab Hukum (Kreditur dan Debitur) .....	36
F.	Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit .....	37
1.	Pengertian Hak Tanggungan .....	37
2.	Dasar Hukum Hak Tanggungan .....	39
3.	Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan .....	40
4.	Eksekusi Hak Tanggungan .....	43

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.	Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank Perekonomian Rakyat Bina Sejahtera Insani .....	45
1.	Proses Perjanjian Kredit BPR Bina Sejahtera Insani .....	45
2.	Konsekwensi Hukum Pelanggaran Hak Tanggungan .....	49
3.	Pengawasan Kredit .....	50
4.	Pelaksanaan Perjanjian Kredit .....	51
5.	Penanganan Kredit Bermasalah .....	53
6.	Contoh Kasus Penyelesaian Debitur .....	62
B.	Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan .....	66

BAB IV KESIMPULAN	
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran .....	75
Daftar Pustaka .....	76
Lampiran .....	81
Daftar Riwayat Hidup .....	85

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perjanjian kredit merupakan salah satu instrumen keuangan yang penting dalam perekonomian, terutama di sektor perbankan<sup>1</sup>. Di Indonesia, perbankan syariah dan konvensional memiliki peran yang signifikan dalam mendukung perekonomian, terutama bagi usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM).<sup>2</sup> Menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2022, kontribusi UMKM terhadap PDB mencapai 61,07%, dengan pembiayaan dari lembaga keuangan formal menjadi salah satu sumber utama pendanaan<sup>3</sup>. Dalam konteks ini, PT BPR Bina Sejahtera Insani sebagai lembaga keuangan mikro memiliki tanggung jawab hukum yang besar dalam menjamin perlindungan hak-hak nasabah melalui perjanjian kredit yang diikat dengan jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan yang diatur dalam hukum positif Indonesia, khususnya dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan ini memberikan kepastian

---

<sup>1</sup> Kamiliyah, S. N., El Rojana, S., & Firmansyah, M. Z. (2024). "Analisis Pengaruh Instrumen Keuangan Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia". *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6).

<sup>2</sup> Khairunnisa, D. A., & Nofrianto, N. (2023). "Pembiayaan Dan Keuangan Syariah: Menopang UMKM Dalam Fase Pemulihan Perekonomian (Economic Recovery) Indonesia". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(3), 3985-3992.

<sup>3</sup> Purnama, C., Rahmah, Z. Z., Fatmah, D., Rahmah, M., Hasani, S., Rahmah, Y., & Karem, N. A. (2024). "Evaluasi Dampak Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Terhadap Pertumbuhan Dan Pengembangan UMKM Di Indonesia". *Manajemen: Jurnal Ekonomi*, 6(2), 308-318.

hukum bagi kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.<sup>4</sup> Dengan demikian, pemahaman yang mendalam mengenai tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sangatlah penting<sup>5</sup>.

Perjanjian kredit yang dilengkapi dengan jaminan hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Jaminan tersebut berfungsi sebagai perlindungan bagi kreditur jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), hak tanggungan adalah hak untuk memegang barang yang dijadikan jaminan hingga utang yang dijamin lunas. Namun, meskipun ada regulasi yang jelas, seringkali terjadi sengketa antara kreditur dan debitur yang dapat merugikan salah satu pihak.<sup>7</sup>

Tanggung jawab hukum dalam praktik perjanjian kredit tidak hanya terletak pada debitur sebagai pihak yang menerima kredit, tetapi juga pada kreditur sebagai pemberi kredit. Tanggung jawab ini mencakup kewajiban untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, serta konsekuensi hukum yang dapat timbul jika salah satu pihak

---

<sup>4</sup> Hapsari, W., Sanusi, S., & Nuridin, N. (2022, August). "Legal Protection for Land Ownership Certificate Holders in Positive Indonesian Law". In *Proceedings of the 1st International Conference on Law, Social Science, Economics, and Education, MALAPY 2022, 28 May 2022, Tegal, Indonesia*.

<sup>5</sup> Asril, J. (2020). "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah". *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 4(2), 492-510.

<sup>6</sup> Rizkila, W., & Kongres, E. (2023). "Keabsahan Pelelangan Rumah oleh Bank BRI tidak sesuai Addendum dalam Perjanjian Kredit". *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(6), 2204-2220.

<sup>7</sup> Rasji, R. (2024). "Analisis Perlindungan Hukum Pada Perusahaan Fintech P2P Lending Dengan Jaminan Fidusia (Studi Kasus PT Modal Rakyat Indonesia)". *UNES Law Review*, 6(3), 9248-9259.

tidak memenuhi kewajibannya<sup>8</sup>. Contohnya, jika debitur tidak dapat membayar cicilan kredit, maka kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan yang telah diberikan. Namun, pelaksanaan eksekusi ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, agar tidak melanggar hak-hak debitur.<sup>9</sup>

Data Statistik menunjukkan bahwa angka kredit macet di Indonesia masih cukup tinggi. Menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada tahun 2022, rasio Non-Performing Loan (NPL) di sektor perbankan mencapai 3,1%. Angka ini menunjukkan adanya risiko yang harus dikelola oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kredit<sup>10</sup>. Dalam konteks PT BPR Bina Sejahtera Insani, penting untuk menganalisis bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit ini dapat mempengaruhi tingkat NPL yang ada. Dengan memahami tanggung jawab hukum, diharapkan dapat ditemukan solusi untuk mengurangi risiko kredit macet yang dihadapi oleh lembaga keuangan.<sup>11</sup>

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan salah satu instrumen penting dalam dunia perbankan yang memungkinkan debitur untuk memperoleh dana dari kreditur dengan memberikan jaminan atas harta yang dimiliki. Perlu dicatat bahwa dalam praktiknya, masih banyak

---

<sup>8</sup> Hariwijaya, I. G. N. B. D., Budiarta, I. N. P., & Widia, I. K. (2020). "Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Borgtocht (Perorangan)". *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2), 340-345.

<sup>9</sup> Muzzaki, I., & Machmud, A. (2023). "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur". *Binamulia Hukum*, 12(1), 143-159.

<sup>10</sup> Sari, R. (2022). "Pengaruh Pemberian Kredit Dan Risiko Kredit Terhadap Return on Equity (ROE) Pada Bank Sulselbar". *Economics and Digital Business Review*, 3(2), 324-340.

<sup>11</sup> Febriansyah, E., & Wulandari, D. (2017). "Implementasi Kredit dan Resikonya pada Lembaga Keuangan Mikro". *Bilancia: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 1(4), 396-407.

debitur yang kurang memahami isi perjanjian kredit yang mereka tanda tangani.<sup>12</sup> Hal ini dapat menyebabkan ketidakpahaman mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Menurut survei yang dilakukan oleh Lembaga Penelitian Ekonomi dan Manajemen (LPEM) pada tahun 2023, sekitar 40% debitur mengaku tidak memahami sepenuhnya isi perjanjian kredit yang mereka buat.<sup>13</sup> Oleh karena itu, penting bagi lembaga keuangan untuk memberikan edukasi yang memadai kepada nasabah mengenai perjanjian kredit dan jaminan yang terlibat. PT. BPR Bina Sejahtera Insani berperan sebagai lembaga keuangan yang menyediakan layanan kredit kepada masyarakat. Namun, dalam pelaksanaannya muncul sejumlah permasalahan hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini menjadi penting untuk dibahas mengingat dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak-hak debitur serta kreditur.

Perjanjian kredit dalam dunia perbankan tidak hanya sekedar transaksi finansial, tetapi juga melibatkan aspek hukum yang kompleks. Tanggung jawab hukum para pihak, baik kreditur maupun debitur, harus diatur dengan jelas dalam perjanjian untuk menghindari sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.<sup>14</sup> Data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan

---

<sup>12</sup> Saefudin, D. C. (2024). "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual Di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang". *Skripsi*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

<sup>13</sup> Adiandari, A. M., & Okvitawanli, A. (2023). "Perancangan, Desain Sistem dan Isi Aplikasi Pengelolaan Keuangan Generasi Milenial". *Laporan Penelitian*. Universitas Ngurah Rai Denpasar.

<sup>14</sup> Bhakti, R. T. A. (2022). "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Akibat Keadaan Memaksa (Force Majeure) Berbasis Nilai Keadilan". *Skripsi*, Universitas Islam Sultan Agung.

bahwa hingga tahun 2022, terdapat peningkatan jumlah sengketa kredit yang diajukan ke pengadilan, yang sebagian besar disebabkan oleh ketidakjelasan dalam perjanjian dan kurangnya pemahaman akan hak dan kewajiban masing-masing pihak<sup>15</sup> (OJK, 2022). Dalam beberapa kasus, terdapat permasalahan yang muncul terkait dengan pelaksanaan hak tanggungan, seperti sengketa antara debitur dan kreditur mengenai nilai jaminan atau pelaksanaan eksekusi jaminan. Hal ini menunjukkan perlunya pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek hukum yang mengatur perjanjian kredit, serta perlunya adanya transparansi dan keadilan dalam hubungan antara debitur dan kreditur.

Konteks hukum, tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kredit juga berkaitan dengan prinsip-prinsip hukum perdata, seperti asas itikad baik dan asas keseimbangan. Asas itikad baik mengharuskan kedua belah pihak untuk bertindak jujur dan saling menghormati dalam menjalankan perjanjian.<sup>16</sup> Sementara itu, asas keseimbangan menuntut agar hak dan kewajiban masing-masing pihak seimbang, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak adil. Dengan memahami dan menerapkan prinsip-prinsip ini, diharapkan hubungan antara debitur dan kreditur dapat berlangsung harmonis dan mengurangi potensi sengketa di masa depan. Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan analisis mendalam terhadap tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan

---

<sup>15</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2022). "Laporan Tahunan OJK 2022".

<sup>16</sup> Wahyudi, F. S., & Retnowati, M. S. (2024). "Kebebasan Berkontrak, Kekuatan Mengikatnya Kontrak, Itikad Baik Saat Pelaksanaan Kontrak, Itikad Baik Pra Kontrak". *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2(7), 306-312.

hak tanggungan, dengan fokus pada studi kasus di PT BPR Bina Sejahtera Insani.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan di PT BPR Bina Sejahtera Insani?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam penyelesaian masalah apabila debitur melakukan wanprestasi di PT BPR Bina Sejahtera Insani?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan di PT BPR Bina Sejahtera Insani
2. Untuk mengkaji tanggung jawab hukum bagi para pihak dalam penyelesaian masalah apabila debitur melakukan wanprestasi di PT BPR Bina Sejahtera Insani

**D. Urgensi Penelitian**

Urgensi penelitian berjudul "Analisis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Berbasis Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani" muncul dari kebutuhan mendasar untuk memahami dinamika tanggung jawab hukum dalam konteks perbankan lokal. Dalam dunia perbankan yang kian kompleks, isu tanggung jawab hukum menjadi semakin krusial, terutama bagi lembaga keuangan kecil seperti BPR yang beroperasi dalam lingkungan yang berbeda dibandingkan bank besar. Namun penelitian ini tidak hanya mencakup aspek hukum yang ada, tetapi

juga menganalisis bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam praktik sehari-hari. Dengan menggali ketaatan hukum dan tantangan nyata yang dihadapi oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kredit, penelitian ini diharapkan dapat memberikan landasan bagi pengembangan kebijakan yang lebih baik di sektor perbankan.

Identifikasi celah dalam kajian sebelumnya memperkuat urgensi penelitian ini. Sebagian besar studi tentang tanggung jawab hukum dalam perjanjian kredit terfokus pada bank-bank besar dan tidak mempertimbangkan situasi spesifik yang dialami oleh BPR. Ketiadaan kajian mendalam yang berfokus pada lembaga keuangan lokal menciptakan kekosongan yang perlu diisi. Penelitian ini berusaha menjembatani kekosongan tersebut dengan menawarkan analisis terkini yang relevan terhadap praktik dan regulasi di PT BPR Bina Sejahtera Insani. Melalui pendekatan kontekstual ini, hasil penelitian diharapkan tidak hanya memberikan wawasan baru tentang tanggung jawab hukum tetapi juga menjadi referensi penting bagi pengembangan kebijakan dan praktik hukum yang lebih responsif terhadap tantangan yang ada dalam perjanjian kredit.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Studi sebelumnya memiliki peranan penting dalam memperkaya pengetahuan peneliti dan memberikan perspektif yang lebih luas untuk penelitian yang sedang berlangsung. Melalui analisis perbandingan, peneliti dapat menggali inspirasi baru serta mengidentifikasi kekuatan dan kekurangan dalam penelitian lain. Selanjutnya, kajian ini memungkinkan

peneliti untuk menempatkan penelitiannya dalam konteks yang lebih jelas dan menunjukkan keunikan serta orisinalitas yang diusung. Pada bagian ini, peneliti akan mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan, diikuti dengan ringkasan setiap studi tersebut. Berikut adalah beberapa penelitian terkini yang relevan dengan tema yang sedang penulis teliti.

*Pertama*, Penelitian yang dilakukan oleh Martha Noviaditya (2010) dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”<sup>17</sup>. menyajikan kajian mendalam mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur mengalami wanprestasi. Penelitian ini menguraikan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai hak atas tanah serta mekanisme yang terdapat di dalamnya untuk melindungi kepentingan kreditur. Dengan pendekatan analisis kualitatif yang bersifat yuridis normatif, studi ini menggunakan data sekunder yang berarti hasilnya diperoleh dari kajian literatur, buku, dan sumber internet. Hasil yang ditemukan menunjukkan bahwa adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memberikan kekuatan eksekutorial setara dengan putusan hakim. Poin-poin aturan hukum seperti hak preferensi kreditur dan *droit de suite* dijelaskan secara rinci, menyimpulkan bahwa kreditur memiliki perlindungan yang jelas jika debitur gagal memenuhi janji.

---

<sup>17</sup> Noviaditya, M. (2010). “Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan”. **Skripsi**. Universitas Negeri Surakarta. Diakses melalui [https://digilib.uns.ac.id/dokumen>detail>Perlindungan hukum bagi kreditur](https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/Perlindungan%20hukum%20bagi%20kreditur), diakses pada tanggal 14 September 2024, pukul 21.30 WIB

Berbeda dengan penelitian Noviaditya, penelitian ini yang berjudul "Analisis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Berbasis Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani" mengedepankan analisis proses pelaksanaan perjanjian kredit serta tanggung jawab hukum yang diemban oleh kedua belah pihak. Fokus penelitian ini adalah untuk menggali secara lebih mendalam tentang bagaimana tanggung jawab tersebut dieksekusi dan diatur dalam konteks nyata di PT BPR Bina Sejahtera Insani, memberikan wawasan yang lebih komprehensif mengenai dinamika hubungan kreditur dan debitur saat terjadi wanprestasi. Dengan pendekatan yang berbeda, penelitian ini berusaha menawarkan gambaran praktis mengenai implementasi hukum dalam situasi yang nyata, yang menjadi kekhasan tersendiri dalam penelitian ini.

**Kedua,** Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Mustain (2013) berjudul "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu"<sup>18</sup>, menghadirkan analisis menyeluruh terkait hak-hak kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan dalam konteks pelaksanaan eksekusi. Penelitian ini mengkaji fakta-fakta perlindungan hukum yang diakses kreditur serta tantangan yang muncul saat eksekusi hak tanggungan berlangsung di PT. BRI Cabang Cepu. Dengan menggunakan metode kualitatif dan pendekatan yuridis empiris, Mustain mengumpulkan data dari sumber primer dan

---

<sup>18</sup> Mustain, A. (2013). "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di PT. BRI (Persero) TBK Kantor Cabang Cepu." *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*. Diakses melalui <https://lib.unnes.ac.id/18606/1/8111409071.pdf>, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 19.00 WIB.

sekunder. Hasil studinya menunjukkan bahwa meskipun kreditur menghadapi hambatan, hak *preference* dan *droit de suite* tetap berfungsi sebagai jaminan terhadap debitur yang melakukan perlawanan. Sementara itu, penelitian ini berjudul "Analisis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Berbasis Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani" membawa dimensi baru ke dalam pembahasan. Fokus penelitian ini tidak hanya terletak pada perlindungan hukum dan eksekusi, tetapi juga pada tanggung jawab hukum yang dimiliki oleh setiap pihak dalam kontrak kredit, khususnya saat wanprestasi terjadi. Dengan lokasi studi yang berbeda, yaitu di PT BPR Bina Sejahtera Insani, penelitian ini berupaya mengeksplorasi lebih dalam mengenai konsekuensi hukum dari tindakan tidak memenuhi kewajiban oleh debitur. Pendekatan yang lebih holistik dalam kajian ini memberikan gambaran yang lebih menyeluruh tentang interaksi antara kreditur dan debitur di dunia nyata.

**Ketiga**, Jurnal penelitian yang ditulis oleh Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah (2023) berjudul "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi"<sup>19</sup>. memberikan wawasan mendalam mengenai aspek hukum dalam perjanjian kredit. Penelitian ini mencakup analisis pengaturan hukum yang mengatur perjanjian kredit, tanggung jawab hukum debitur saat wanprestasi, serta proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa. Dengan metode penelitian

---

<sup>19</sup> Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi". *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 277-290. Diakses melalui [https://ejournal.insuriponorogo.ac.id > download](https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/download), diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 20.40 WIB.

kualitatif dan pendekatan yuridis normatif, mereka menggunakan data primer dan sekunder untuk memperkuat argumen. Temuan utama dari studi ini menunjukkan bahwa sering kali terjadi masalah dalam perjanjian kredit, di mana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dalam situasi tersebut, pihak bank akan berusaha menyelesaikan masalah melalui mediasi. Jika kesepakatan tidak tercapai, langkah selanjutnya adalah membawanya ke pengadilan. Berbeda dengan penelitian ini yang berjudul "Analisis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Berbasis Jaminan Hak Tanggungan: Studi Kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani," fokus penelitian penulis lebih terarah pada tanggung jawab hukum yang dimiliki oleh masing-masing pihak dalam perjanjian kredit. Sementara penelitian Nuralisha dan Mahmudah cenderung menyoroti aspek hukum perbankan secara umum, penelitian ini menggali secara khusus hubungan antara kreditur dan debitur di PT BPR Bina Sejahtera Insani. Pendekatan yang lebih terfokus dalam studi ini dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas dan aplikatif mengenai pelaksanaan serta tanggung jawab hukum dalam konteks nyata di lapangan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian.**

Penelitian ini mengadopsi pendekatan penelitian lapangan (*field research*) untuk menggali informasi secara langsung dari sumbernya<sup>20</sup>.

Metode ini memungkinkan peneliti untuk berinteraksi dengan

---

<sup>20</sup> Hamzani, A. I., Widyastuti, T. V., Khasanah, N., & Rusli, M. H. M. (2023). "Legal Research Method: Theoretical and Implementative Review". *International Journal of Membrane Science and Technology*, 10(2), 3610-3619.

responden di PT BPR Bina Sejahtera Insani, menjajaki lebih dalam dinamika yang terjadi dalam implementasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Pengumpulan data yang dilakukan secara langsung di lokasi memberikan nuansa otentik pada informasi yang diperoleh, di mana peneliti dapat menyaksikan dan mencatat realitas di lapangan. Dengan pendekatan yang terperinci, diharapkan peneliti dapat mengungkap perilaku, tantangan, dan praktik terbaik yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Hasil akhir dari penelitian ini bertujuan untuk menyajikan gambaran yang komprehensif mengenai tanggung jawab hukum di dalam konteks yang spesifik dan relevan.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam studi ini mengombinasikan metode hukum normatif dan empiris untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai tanggung jawab hukum dalam perjanjian kredit berbasis jaminan hak tanggungan.<sup>21</sup> Penelitian hukum normatif berfungsi sebagai dasar analisis yang mendalam terhadap kebijakan dan regulasi yang mengatur industri perbankan, sehingga menghasilkan pemahaman yang solid tentang kerangka hukum yang ada. Sementara itu, aspek empiris diambil dari pengumpulan data langsung di lapangan, memanfaatkan wawancara, observasi, dan

---

<sup>21</sup> Hamzani, A. I., Idayanti, S., & Widyastuti, T. V. (2020). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Yogyakarta: Tanah Air Beta.

dokumentasi di PT BPR Bina Sejahtera Insani.<sup>22</sup> Dengan mengintegrasikan kedua pendekatan ini, penelitian tidak hanya mampu menangkap realitas hukum yang berlaku tetapi juga mengeksplorasi praktik implementasi dari perspektif kontekstual dan spesifik. Hasilnya diharapkan dapat menawarkan rekomendasi yang berharga bagi pengembangan praktik hukum dan kebijakan di sektor perbankan.

### 3. Data Penelitian

Data penelitian dalam studi ini terdiri dari dua jenis sumber, yaitu data primer dan data sekunder yang saling melengkapi. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dan observasi langsung di PT BPR Bina Sejahtera Insani, memungkinkan peneliti untuk mendapatkan perspektif otentik dari para responden yang terlibat dalam perjanjian kredit berbasis jaminan hak tanggungan<sup>23</sup>. Interaksi langsung dengan pihak-pihak terkait memberikan wawasan yang kaya mengenai praktik dan tantangan yang dihadapi, menjadikan data ini vital untuk analisis yang mendalam. Di sisi lain, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup literatur hukum, artikel, dan sumber lainnya yang relevan. Proses ini mencakup penelusuran bahan-bahan hukum di perpustakaan maupun media

---

<sup>22</sup> Widyastuti, T. V., Marsisno, W., Udin, A. F., & Sutaguna, I. N. T. (2024). *“Penelitian Transformatif; Mengatasi Isu-Isu Kontemporer Dengan Kombinasi Metode Kuantitatif dan Kualitatif”*. Medan: Media Penerbit Indonesia.

<sup>23</sup> Hamzani, A. I., Widyastuti, T. V., Khasanah, N., & Rusli, M. H. M. (2024). *“Implementation Approach In Legal Research”*, Vol. 13 No. 2 (2024).. <http://doi.org/10.11591/ijaas.v13.i2.pp380-388>.

digital, sehingga memperkaya analisis dengan konteks teoritis yang solid. Gabungan kedua sumber data ini diharapkan mampu memberikan pemahaman komprehensif mengenai tanggung jawab hukum dalam praktik perjanjian kredit di lingkungan yang konkret.<sup>24</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini mengedepankan pendekatan sistematis untuk menjamin keakuratan dan relevansi informasi yang diperoleh. Inventarisasi data sekunder dilakukan dengan cermat, menggali literatur dan dokumen hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Instrumen pengumpulan data, seperti panduan wawancara dan formulir observasi, dirancang secara spesifik untuk memfasilitasi pengumpulan data yang terstruktur.<sup>25</sup>

Pengumpulan data dari aspek hukum normatif dan empiris dianalisis secara kualitatif, bertujuan untuk mengakses, menginterpretasi, dan menyusun pemahaman mendalam tentang hasil wawancara serta data survei. Pendekatan studi kasus diterapkan untuk meneliti perjanjian kredit tertentu yang berlaku di PT BPR Bina Sejahtera Insani, memberikan wawasan yang lebih tajam mengenai praktik dan tantangan tanggung jawab hukum. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu menyajikan gambaran yang komprehensif dan kontekstual tentang dinamika perjanjian kredit yang berlangsung.

---

<sup>24</sup> Saebani, B. A., (2008). "*Metode penelitian Hukum*". Bandung: Pustaka Setia, hlm. 57.

<sup>25</sup> Arikunto, S. (2000). "*Manajemen Penelitian*". Jakarta: Asdi Mahasatya. Cet.kelima, hlm.134

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini mengandalkan pendekatan normatif kualitatif untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang tanggung jawab hukum dalam perjanjian kredit berbasis jaminan hak tanggungan. Proses analisis dimulai dengan menjabarkan data yang telah dikumpulkan, merinci setiap aspek yang relevan sesuai dengan norma hukum dan teori-teori yang tertera dalam literatur. Penekanan pada pendekatan deskriptif-preskriptif memungkinkan peneliti untuk tidak hanya mengidentifikasi pola dan fenomena yang muncul, tetapi juga untuk menafsirkan makna di balik data tersebut. Dengan demikian, hasil analisis tidak hanya berfungsi sebagai gambaran statis, melainkan juga sebagai refleksi dinamis dari praktik hukum yang ada, menyajikan konteks yang lebih jelas tentang implikasi realitas di lapangan. Proses ini berupaya menghubungkan data empiris dengan kerangka teoritis yang ada, sehingga menghasilkan wawasan yang komprehensif bagi studi ini.<sup>26</sup>

### **G. Sistematika Penulisan Laporan Penelitian**

Laporan penelitian ini akan disusun dalam empat bab yang masing-masing saling berkaitan satu sama lain. Keempat bab tersebut, sebagai berikut:

---

<sup>26</sup> Soekanto, et al., (2007). *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 251.

**BAB I** Pendahuluan dalam penelitian ini memberikan landasan yang kokoh untuk memahami konteks dan signifikansi dari analisis yang dilakukan. Di dalamnya, tersaji latar belakang masalah yang menggambarkan tantangan nyata dalam praktik perjanjian kredit berbasis jaminan hak tanggungan, yang menjadi fokus kajian. Rumusan masalah dirumuskan untuk menangkap esensi isu yang ingin dipecahkan, mengarahkan perhatian pada aspek-aspek krusial yang perlu diteliti. Tujuan penelitian jelas, yaitu untuk memberikan wawasan yang mendalam mengenai tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat. Urgensi penelitian ini tercermin dalam relevansinya terhadap perkembangan praktik perbankan dan upaya peningkatan kepatuhan hukum. Tinjauan pustaka menyajikan kajian teori dan literatur terkini yang mendukung pemahaman analitis. Metode penelitian yang digunakan dirancang khusus untuk mengumpulkan data secara efektif, sementara sistematika laporan penelitian mengatur alur pembahasan agar mudah dipahami. Dengan demikian, bab ini membentuk kerangka kerja yang terintegrasi untuk menjelaskan dinamika yang terjadi di PT BPR Bina Sejahtera Insani.

**BAB II** Tinjauan Konseptual dalam bab ini mengajak pembaca untuk menyelami berbagai aspek penting yang membentuk dasar dari penelitian ini. Teori-teori umum tentang perbankan menjadi titik

awal dalam memahami dinamika sektor ini. Selanjutnya, diskusi tentang kredit menguraikan prinsip-prinsip yang mendasari pemberian pinjaman dan pengelolaannya. Aspek perjanjian berperan krusial dalam menentukan syarat-syarat hukum yang mengikat para pihak. Pembahasan mengenai wanprestasi menjelaskan konsekuensi yang timbul ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban. Tanggung jawab hukum, baik bagi kreditur maupun debitur, menjadi fokus utama untuk mengidentifikasi hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit. Hak tanggungan di dalam konteks perjanjian kredit memberikan landasan hukum yang kuat untuk perlindungan aset. Profil serta kebijakan perusahaan PT BPR Bina Sejahtera Insani melengkapi tinjauan ini, memberikan konteks praktis yang relevan dengan teori yang dibahas. Dengan demikian, bab ini tidak hanya memberikan pemahaman teoritis, tetapi juga menghubungkan teori dengan praktik nyata dalam dunia perbankan.

**BAB III** Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan menyajikan temuan mendalam terkait pelaksanaan perjanjian kredit dalam konteks studi kasus PT BPR Bina Sejahtera Insani. Proses kredit yang dianalisis tidak hanya mencerminkan mekanisme operasional bank, tetapi juga menyoroti tantangan yang dihadapi dalam prakteknya. Tanggung jawab hukum para pihak, termasuk kreditur dan debitur, menjadi sorotan utama, terutama dalam

situasi ketika debitur mengalami wanprestasi. Pembahasan ini tidak hanya menguraikan prosedur penyelesaian masalah yang dihadapi oleh PT BPR Bina Sejahtera Insani, tetapi juga memberikan analisis kritis mengenai implikasi hukum yang muncul dari setiap tahap perjanjian tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menawarkan perspektif yang lebih luas dan memberikan rekomendasi bagi perbaikan praktik ke depan. Hasil-hasil yang diperoleh diharapkan dapat menjadi referensi penting dalam pengembangan kebijakan kredit yang lebih efektif dan akuntabel.

**BAB IV** Penutup pada bab ini menyajikan rangkuman yang komprehensif dari hasil penelitian, mengikan jawaban-jawaban kunci terhadap permasalahan yang telah diidentifikasi. Kesimpulan ini tidak hanya mencerminkan temuan penting, tetapi juga menggambarkan implikasi yang lebih luas terhadap praktik hukum dalam perjanjian kredit berbasis jaminan hak tanggungan. Selain itu, penulis memberikan saran konstruktif yang dirancang untuk mendorong perbaikan dan pengembangan lebih lanjut dalam bidang ini. Melalui refleksi yang mendalam, bab ini bertujuan memberikan pandangan yang jelas dan konkret bagi para pembaca, sekaligus berkontribusi pada diskursus akademis yang relevan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN KONSEPTUAL**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan**

##### **1. Istilah dan Pengertian Perbankan**

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mendefinisikan perbankan sebagai keseluruhan aspek yang berkaitan dengan bank, mulai dari struktur kelembagaannya hingga berbagai kegiatan usaha dan proses operasionalnya. Berbagai definisi tentang bank terus berkembang sejalan dengan dinamika zaman. Dalam buku Thomas Suyanto, *et.all.* (2007), yang berjudul “*Kelembagaan Perbankan*”, dikutip pendapat Verryn Stuart yang menggambarkan bank sebagai entitas yang berfokus pada pemenuhan kebutuhan kredit, menggunakan alat pembayaran yang dimilikinya atau memanfaatkan dana yang dihimpun dari pihak lain. Sebaliknya, A. Abdurrachman menegaskan bahwa bank berperan sebagai lembaga keuangan yang menawarkan beragam jasa, termasuk pemberian pinjaman, sirkulasi uang, dan pembiayaan untuk perusahaan.<sup>27</sup> Dalam konteks ini, bank tidak dapat dipisahkan dari dunia keuangan. Dengan kata lain, setiap aktivitas perbankan senantiasa berkaitan erat dengan isu-isu keuangan yang lebih luas, menjadikannya elemen penting dalam perekonomian suatu negara.

---

<sup>27</sup> Thomas Suyanto, *et.all.* (2007). “*Kelembagaan Perbankan*”. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm.1.

Diskusi mengenai bank menuntut pemahaman mendalam tidak hanya tentang fungsi, tetapi juga tentang perannya dalam mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.<sup>28</sup>

## 2. Asas dan Fungsi Bank

Mewujudkan sistem perbankan yang sehat memerlukan pijakan yang kuat dalam beberapa asas hukum yang fundamental:<sup>29</sup>

Pertama, asas Demokrasi Ekonomi terlihat jelas dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, menekankan bahwa setiap kegiatan perbankan harus berlandaskan prinsip kehati-hatian. Asas ini mengharuskan fungsi dan kegiatan perbankan sejalan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila dan UUD 1945. Hal tersebut mengharuskan penghindaran terhadap praktik-praktik negatif, seperti sistem *liberalisme* bebas yang dapat menyebabkan eksploitasi dan melemahkan struktur ekonomi nasional. Selain itu, dominasi negara yang berlebihan, atau etatisme, bisa mengekang potensi unit ekonomi di luar sektor publik. Persaingan tidak sehat dan pemusatan kekuatan ekonomi pada segelintir kelompok juga harus dihindari, demi mencapai cita-cita keadilan sosial.

Kedua, asas kepercayaan menjadi dasar hubungan antara bank dan nasabah. Keberlangsungan operasi bank bergantung pada kepercayaan masyarakat untuk menyimpan dananya. Oleh karena itu,

---

<sup>28</sup> Kasmir, (2011). “*Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*”, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 2

<sup>29</sup> Zaini Zulfi Diane. (2011). “*Independensi Bank Indonesia dan Penyelesaian Bank Bermasalah*”, Bandung: CV Keni Media, hlm. 54-56

pemeliharaan kepercayaan tersebut menjadi tanggung jawab utama setiap lembaga perbankan.

Ketiga, asas kerahasiaan menjunjung tinggi privasi nasabah. Bank diwajibkan merahasiakan segala informasi terkait rekening nasabah sesuai dengan norma perbankan yang berlaku. Kepercayaan masyarakat terbentuk saat bank dapat menegaskan bahwa informasi nasabah akan tetap aman, sehingga masyarakat bersedia bertransaksi dengan lembaga tersebut.

Asas kehati-hatian menjadi kunci dalam menjalankan setiap fungsi perbankan. Prinsip ini mengharuskan bank untuk selalu waspada dalam mengelola dana masyarakat, demi melindungi kepentingan nasabah. Penerapan asas-asas ini tidak hanya menghasilkan sistem perbankan yang berfungsi secara efisien, tetapi juga memastikan keberlanjutan dan stabilitas ekonomi yang lebih luas.

Bank berperan sebagai lembaga keuangan yang vital, dengan fungsi utama menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat, serta menyediakan berbagai layanan perbankan yang mendukung kebutuhan finansial publik. Ada tiga fungsi inti yang menandai eksistensi bank:

- a) Penghimpunan Dana (*funding*). Melalui simpanan, bank mengumpulkan dana dari masyarakat yang melihat bank sebagai tempat aman untuk menyimpan uang. Pemberian imbal hasil atas simpanan ini bervariasi, tergantung jenis simpanan yang dipilih.

Jenis simpanan meliputi giro dan tabungan, yang memungkinkan penarikan kapan saja, serta deposito yang merupakan simpanan berjangka dengan ketentuan penarikan tertentu. Penghimpunan dana dari masyarakat menjadi sumber utama bagi bank, menciptakan hubungan mereka sebagai lembaga intermediasi yang efektif. Masyarakat diberikan kebebasan untuk melakukan penyetoran dan penarikan dana sesuai kebutuhan.<sup>30</sup>

- b) Menyalurkan dana (*Lending*). Dalam kapasitas ini, bank menawarkan pinjaman kepada masyarakat. Sebelum memberikan kredit, bank melakukan evaluasi untuk menentukan kelayakan pinjaman tersebut. Tindakan ini bertujuan untuk mengurangi risiko kerugian akibat ketidakmampuan debitur dalam melunasi pinjaman. Berbagai jenis kredit tersedia, seperti kredit investasi, modal kerja, dan perdagangan, yang memungkinkan individu maupun perusahaan untuk mendapatkan dukungan finansial yang dibutuhkan.
- c) Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*). Selain dua fungsi utama di atas, bank juga menyediakan berbagai layanan tambahan. Jasa seperti pengiriman uang, penagihan surat-surat berharga, letter of credit (L/C), dan penyewaan brankas adalah bagian dari tawaran bank untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Berbagai layanan ini tidak hanya menyempurnakan aktivitas inti bank dalam

---

<sup>30</sup> Ismail, (2010). "*Akuntansi Bank, Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*", Jakarta: Kencana, hlm.12.

menghimpun dan menyalurkan dana, namun juga menciptakan ekosistem perbankan yang lengkap dan bermanfaat bagi masyarakat. Jelas bahwa keberadaan bank berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.<sup>31</sup>

### **3. Jenis-jenis Bank**

Undang-undang tentang Perbankan membagi lembaga keuangan menjadi dua kategori utama: Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Bank Umum, sesuai dengan namanya, menawarkan beragam jasa di dalam lalu lintas pembayaran serta layanan perbankan secara menyeluruh. Dalam operasionalnya, Bank Umum melakukan beberapa kegiatan penting, seperti menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan tabungan), memberikan pinjaman, memindahkan dana untuk keperluan individu maupun nasabah, serta menyediakan wadah untuk menyimpan barang dan surat berharga.

Perubahan signifikan terjadi dengan disahkannya UU No. 4 Tahun 2023 yang mengubah status Bank Perkreditan Rakyat menjadi Bank Perekonomian Rakyat (BPR). Langkah ini bertujuan untuk memperkuat peran BPR sebagai motor penggerak perekonomian lokal, khususnya bagi kalangan masyarakat menengah ke bawah. Bank Perekonomian Rakyat diharapkan mampu membangun

---

<sup>31</sup> Kasmir. *Op.Cit.*hlm. 9-10.

kepercayaan masyarakat dengan menambah layanan, termasuk penukaran valuta asing (KUPVA), transfer dana, akuisisi Lembaga Keuangan Mikro (LKM), dan akses ke pasar modal.

Pentingnya regulasi juga diatur dalam POJK Nomor 9 Tahun 2024, yang fokus pada penerapan tata kelola untuk BPR dan Bank Perekonomian Rakyat Syariah. Banyak kegiatan usaha yang dilakukan oleh BPR, seperti menghimpun dana masyarakat, memberikan kredit, serta menyediakan pembiayaan dan penempatan dana sesuai prinsip syariah. Walaupun kegiatan BPR lebih terbatas dibandingkan dengan Bank Umum, terutama karena tidak berfungsi dalam lalu lintas pembayaran, kehadiran BPR tetap sangat krusial. Mereka memainkan peran penting dalam mendukung usaha mikro, kecil, dan menengah serta memberikan akses layanan keuangan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama di wilayah pedesaan. Dengan dukungan yang tepat, BPR bisa menjadi kekuatan yang signifikan dalam pengembangan ekonomi lokal.

## **B. Tinjauan umum Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Asal kata "kredit" berasal dari bahasa Yunani "credere," yang berarti kepercayaan. Konsep ini sangat mendasar dalam dunia perbankan, di mana kredit diberikan berdasar keyakinan bahwa

penerima akan mampu mengembalikannya sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disetujui.<sup>32</sup>

Pandangan Hasibuan, kredit diartikan sebagai jenis pinjaman yang harus dibayar kembali beserta bunganya sesuai dengan perjanjian yang ada.<sup>33</sup> Sementara itu, J.A Levy menekankan aspek hukum dari kredit, yakni penyerahan sejumlah uang secara sukarela kepada penerima yang bebas menggunakan dana tersebut untuk tujuan tertentu. Dalam hal ini, penerima kredit mempunyai tanggung jawab untuk mengembalikan pinjaman pada waktu yang telah ditentukan.<sup>34</sup>

Definisi kredit juga ditemukan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, yang telah mengalami modifikasi melalui Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Dalam peraturan tersebut, kredit dijelaskan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang ditawarkan berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain, di mana peminjam diwajibkan untuk melunasi utangnya beserta bunga pada jangka waktu yang disepakati. Ketentuan ini menegaskan pentingnya aspek keterikatan hukum dalam pengelolaan kredit.

## **2. Unsur-Unsur Kredit**

Kasmir, mengidentifikasi beberapa elemen penting dalam pemberian fasilitas kredit yang mencerminkan inti dari hubungan

---

<sup>32</sup> Veithzal, *et al*, (2007). "*Bank and Financial Institution Management*", Jakarta. Rajawali Pers, hlm. 438.

<sup>33</sup> Malayu, Hasibuan. (2005). "*Dasar-Dasar Perbankan*". Jakarta. PT Bumi Aksara, hlm.87.

<sup>34</sup> Johannes Ibrahim.(2004). "*Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*". Bandung. Refika Aditama, hlm. 17.

peminjam dan pemberi dana<sup>35</sup>. Pertama, kepercayaan (*trust*) menjadi dasar utama, di mana pemberi kredit yakin bahwa nilai yang dipinjam, baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan kembali kepada mereka pada waktu yang telah ditentukan. Keberlangsungan hubungan ini ditentukan juga oleh adanya kesepakatan, yang dituangkan dalam kontrak bisnis. Dokumen ini mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, menciptakan kepastian dalam interaksi.

Setiap jenis kredit memiliki jangka waktu yang jelas, yang mencakup periode pengembalian yang sepakat. Jangka waktu ini tidak hanya mengatur batas waktu pelunasan tetapi juga berhubungan erat dengan faktor risiko. Risiko bisa muncul baik dari niat konsumen yang sengaja tidak membayar meskipun mampu, maupun dari kejadian tidak terduga yang diluar kemampuan debitur, seperti bencana alam. Makin panjang jangka waktu pinjaman, makin besar kemungkinan terjadinya risiko tidak tertagih.

Balas jasa menjadi elemen yang tidak bisa diabaikan. Setiap pemberi kredit berharap mendapatkan keuntungan dari transaksi ini, baik berupa bunga, biaya provisi, komisi, maupun pembagian hasil. Dengan pemahaman yang jelas mengenai unsur-unsur ini, para pemangku kepentingan dalam dunia perbankan dapat menciptakan hubungan yang saling menguntungkan dan berkelanjutan.

---

<sup>35</sup> Kasmir. *Op.Cit.*hlm. 114.

### 3. Prinsip 6 C dalam Kredit Analisis

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 2 menggaris bawahi bahwa perbankan di Indonesia menjalankan operasionalnya dengan prinsip demokrasi ekonomi dan kehati-hatian sebagai pedoman. Prinsip kehati-hatian, atau yang dikenal sebagai prudential banking, merupakan pilar vital dalam praktik perbankan modern di tanah air. Salah satu kerangka kerja yang mendasari penilaian kelayakan kredit adalah sistem 6C, yang terdiri dari *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition*, *Collateral*, dan *Constraints*. Sistem ini tidak hanya membantu bank mengelola risiko kredit, tetapi juga memberikan pemahaman yang mendalam kepada calon peminjam tentang aspek-aspek yang harus diperhatikan saat mengajukan permohonan kredit<sup>36</sup>.

Analisis 6C dimulai dengan *Character*, yang berkaitan dengan sifat dan reputasi calon debitur. Bank meneliti latar belakang peminjam untuk menentukan kredibilitas mereka, termasuk hubungan dengan pihak lain dan perilaku mereka dalam memenuhi kewajiban. Selanjutnya, *Capacity* mengajukan pertanyaan tentang kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjaman, menganalisis potensi pendapatan dan manajemen bisnis yang efektif.

*Capital* menjadi aspek penting dalam menilai kecukupan modal yang dimiliki debitur. Biasanya, bank tidak menyediakan 100% dana

---

<sup>36</sup> <https://universalbpr.co.id/blog/prinsip-6c-pemberian-kredit>, diakses pada tanggal 01 November 2024, pukul 19.00 WIB

yang diperlukan sehingga debitur diharapkan memiliki sumber pembiayaan yang memadai. *Condition* memperhitungkan kestabilan finansial calon debitur, menganalisis prospek usaha di masa depan serta dampak faktor industri dan ekonomi yang lebih luas terhadap kemampuan membayar.

*Collateral* bertindak sebagai jaminan, baik fisik maupun non-fisik, yang harus memiliki nilai lebih dari total pinjaman. Bank memverifikasi keabsahan jaminan ini, dengan tujuan menjaga kepentingan keuangan mereka. Akhirnya, aspek *Constraints* meliputi segala bentuk hambatan yang mungkin memengaruhi kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban kredit. Kendala ini bisa berasal dari faktor internal, seperti manajemen yang kurang baik, hingga eksternal seperti regulasi pemerintah. Melalui pemahaman menyeluruh terhadap prinsip 6C, baik bank maupun peminjam dapat menjalani proses kredit dengan lebih jelas dan terarah, menciptakan hubungan yang saling menguntungkan.

#### 4. Timbulnya Kredit Macet

Kredit macet merupakan situasi di mana nasabah gagal memenuhi kewajibannya kepada bank, baik sebagian maupun seluruhnya, sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.<sup>37</sup> Dalam praktiknya, kemacetan kredit dapat disebabkan oleh dua faktor utama.

*Pertama*, dari sisi perbankan, analisis yang kurang teliti oleh pihak

---

<sup>37</sup> Kuncoro, M. dan Suhardjono. (2002). “*Manajemen Perbankan*”. Yogyakarta. BPF. hlm.462.

bank dapat berujung pada kesalahan prediksi dan perhitungan. Tindakan kolusi antara petugas analisis dan debitur juga berpotensi memperburuk situasi ini, karena analisis menjadi subjektif dan tidak objektif. **Kedua**, dari sisi nasabah, kredit macet muncul akibat dua kemungkinan. Salah satunya adalah unsur kesengajaan, di mana nasabah dengan sengaja tidak membayar kewajibannya, menunjukkan ketidakmauan untuk memenuhi tanggung jawab. Di sisi lain, terdapat juga situasi di mana nasabah ingin membayar tetapi tidak memiliki kemampuan, sering kali disebabkan oleh musibah seperti kebakaran atau bencana alam yang memengaruhi kondisi keuangan mereka.

Menghadapi kredit macet, bank memiliki tanggung jawab untuk melakukan langkah-langkah penyelamatan guna meminimalkan kerugian. Penanganan tersebut bisa berupa pemberian keringanan waktu atau angsuran, terutama bagi nasabah yang terdampak musibah. Sebaliknya, untuk nasabah yang sengaja abai, bank dapat melakukan penyitaan aset sebagai langkah tegas.<sup>38</sup>

Penggolongan status kredit suatu lembaga perbankan juga diatur dalam Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR. Terdapat beberapa kategori:

- a) Lancar (*pass*), di mana pembayaran angsuran tepat dan rekening aktif.

---

<sup>38</sup> Kasmir. *Op.Cit.* hlm.109

- b) Dalam perhatian khusus (*special mention*), mencakup tunggakan yang belum lebih dari 90 hari.
- c) Kurang lancar (*substandard*), jika terdapat tunggakan melampaui 90 hari dan masalah keuangan terdeteksi.
- d) Diragukan (*doubtful*), untuk tunggakan lebih dari 180 hari serta adanya masalah hukum.
- e) Kredit macet, yang terjadi saat tunggakan angsuran melebihi 270 hari dan jaminan tak dapat dicairkan dengan nilai wajar.

Keberadaan kategori ini menjadi pedoman penting bagi bank dalam mengelola risiko kredit dan mengambil tindakan tepat yang diperlukan untuk menjaga kesehatan finansial mereka.

## C. Tinjauan Umum Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian Secara Umum

Perjanjian memainkan peran fundamental dalam kehidupan hukum, karena mencerminkan kepentingan dan kesepakatan para pihak yang terlibat. Agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan, penyusunan dalam bentuk tertulis menjadi suatu keharusan. Hal ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum yang menguntungkan semua pihak.<sup>39</sup> Mengacu pada Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian dapat didefinisikan sebagai

---

<sup>39</sup> Subekti, R. (1979). "*Hukum Perjanjian*". Jakarta. Intermasa. hlm.1.

sebuah tindakan di mana satu atau lebih individu mengikatkan diri terhadap satu atau lebih individu lainnya.

Sudikno Mertokusumo, perjanjian melibatkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang terjalin berdasarkan kesepakatan untuk mencapai suatu akibat hukum. Dalam proses ini, masing-masing pihak sepakat untuk menetapkan aturan, hak, dan kewajiban yang saling mengikat. Pelanggaran terhadap kesepakatan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang melanggar.<sup>40</sup>

Perjanjian juga menjadi representasi hubungan hukum yang bersifat kekayaan (*vermogensrechtelijke betrekking*) antara pihak-pihak yang terlibat. Salah satu pihak bertanggung jawab untuk memberikan prestasi, sedangkan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut prestasi tersebut.<sup>41</sup> Dengan demikian, perjanjian sangat esensial dalam membangun kejelasan dan keteraturan dalam hubungan antar individu atau badan hukum, menciptakan sistem yang aman dan terencana demi tercapainya tujuan bersama.

## **2. Pengertian Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit adalah bentuk perjanjian formal antara bank dan nasabah yang mencerminkan suatu hubungan keuangan yang kompleks. Hubungan ini sebanding dengan perjanjian utang-piutang yang lebih umum dikenal masyarakat, namun terdapat perbedaan mendasar. Istilah "perjanjian kredit" sering digunakan oleh bank

---

<sup>40</sup> Sudikno Mertokusumo. (1990). "*Mengenal Hukum*". Yogyakarta. Liberty, hlm. 97.

<sup>41</sup> Mashudi dan Moch. Chidir Ali. (2001). "*Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*". Bandung. Mandar Maju, Cet.2, hlm. 35.

sebagai kreditur, sementara "utang-piutang" lebih dipahami oleh masyarakat secara luas.<sup>42</sup>

Definisi perjanjian kredit belum secara tegas diatur dalam regulasi, Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menjelaskan bahwa kredit melibatkan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam. Berdasarkan ketentuan ini, perjanjian kredit berfungsi sebagai kontrak di mana bank, sebagai kreditor, mengikatkan dirinya untuk memberikan dana kepada debitor, yang kemudian berkewajiban melunasi utangnya beserta bunga dalam jangka waktu tertentu.

Poin penting yang dijelaskan dalam pasal tersebut mencakup beberapa maksud. Pertama, menjelaskan bahwa hubungan kredit bank adalah kontraktual yang mengikuti ketentuan perikatan yang tercantum dalam Buku Ketiga KUHPdata. Kedua, menekankan pentingnya perjanjian tertulis sebagai bukti sah dalam proses pinjam-meminjam.<sup>43</sup>

Perjanjian kredit harus memenuhi syarat sah sesuai Pasal 1320 KUHPdata, yang mencakup: 1) Kesepakatan antara para pihak, 2) Kecakapan hukum para pihak, 3) Adanya objek tertentu, dan 4) Sebab yang halal. Keempat syarat tersebut merupakan unsur esensial, di mana ketiadaannya dapat menggugurkan keberadaan perjanjian.

---

<sup>42</sup> Adrian Sutedi.(2010). *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 12.

<sup>43</sup> Sutan Remy Syahdeini.(1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia (IBI), hlm. 180-181.

Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat berhubungan langsung dengan objek hukum yang terlibat.

Perjanjian kredit yang diakui harus didukung oleh jaminan yang relevan, seperti hak kebendaan. Jaminan ini berfungsi untuk memperkuat perikatan pokok, yang dikenal sebagai Perjanjian Aksesori. Dengan dasar ini, perjanjian kredit tidak hanya menjadi alat peminjaman dana, tetapi juga sebuah sistem yang mengatur hak dan kewajiban sehingga memberikan perlindungan kepada kedua pihak yang terlibat.<sup>44</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

##### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi, yang diambil dari bahasa Belanda "wanprestastie," merujuk pada di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam sebuah perikatan. Ini bisa terjadi baik dalam konteks perjanjian maupun akibat hukum yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam istilah hukum, wanprestasi didefinisikan sebagai kelalaian atau cedera janji, menggambarkan situasi di mana suatu pihak tidak menepati komitmen yang telah disepakati.<sup>45</sup> Wirjono Prodjodikoro mengartikan wanprestasi sebagai ketidakadaan prestasi dalam hukum perjanjian, di

---

<sup>44</sup> Veithzal Rival, *et al.* (2013). "*Credit Management Handbook*". Jakarta. Rajawali Pers, hlm. 57.

<sup>45</sup> Yahya Harahap.(1986). "*Segi-segi Hukum Perjanjian*". Bandung. Alumni, cet.2. hlm. 60.

mana prestasi tersebut seharusnya menjadi inti dari perjanjian tersebut.<sup>46</sup>

Subekti, definisinya lebih menekankan pada tindakan debitur yang gagal melakukan apa yang dijanjikannya, yang mencakup alpa atau ingkar janji<sup>47</sup>. Wanprestasi muncul ketika debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditetapkan, tanpa adanya situasi yang memaksa. Bentuk-bentuk wanprestasi dapat dikategorikan menjadi tiga, yaitu:

- a) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Dalam kasus ini, debitur absen dalam memenuhi kewajibannya, dan dianggap tidak melaksanakan prestasi yang dijanjikan.
- b) Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai janji. Apabila debitur menjalankan prestasi, tetapi tidak tepat waktu, ia dianggap masih memenuhi kewajiban meskipun dengan keterlambatan.
- c) Melaksanakan prestasi tetapi salah. Dalam hal ini, debitur melakukan prestasi dengan cara yang keliru. Jika kesalahan tersebut tidak bisa diperbaiki, maka ia dikategorikan tidak memenuhi kewajiban sama sekali.

Dengan pengertian dan bentuk-bentuk ini, wanprestasi menjadi isu utama dalam hubungan hukum, menentukan konsekuensi yang

---

<sup>46</sup> Wirjono Prodjodikoro.(1999). *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung:Sumur. Hlm. 17.

<sup>47</sup> Subekti.*Op.Cit.* hlm. 45.

mungkin timbul dari ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati.<sup>48</sup>

## 2. Akibat Hukum Wanprestasi

Kelalaian atau kealpaan debitur, sebagai pihak yang diwajibkan untuk memenuhi prestasi, membawa konsekuensi serius yang berupa sanksi atau hukuman. Terdapat empat bentuk hukuman yang dapat dikenakan pada debitur yang lalai. *Pertama*, wajib membayar ganti rugi kepada kreditur yang telah menderita kerugian akibat wanprestasi. *Kedua*, pembatalan perjanjian, yang dalam istilah hukum dikenal sebagai pemecahan perjanjian, dapat dilakukan oleh kreditur sebagai akibat dari kelalaian tersebut. *Ketiga*, peralihan risiko yang dapat terjadi mengingat debitur tidak memenuhi kewajibannya. Terakhir, dalam kasus yang lebih serius, debitur dapat dikenakan kewajiban untuk membayar biaya perkara jika perselisihan berlanjut hingga ke pengadilan.

Kreditur yang ingin menuntut ganti rugi, ada tanggung jawab untuk membuktikan bahwa kerugian yang dialami disebabkan oleh tindakan wanprestasi dari debitur. Dalam hal ini, Pasal 1244 KUHPerdara memberi kesempatan bagi debitur untuk melepaskan diri dari tanggung jawabnya jika dapat membuktikan bahwa ketidakmampuan memenuhi perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan di luar kontrolnya. Ketentuan ini memberi

---

<sup>48</sup> Yahman, S. H. (2017). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenada Media.hlm.82.

kesempatan bagi debitur untuk membela diri dalam situasi di mana ada faktor eksternal yang memengaruhi pelaksanaan perjanjian. Dengan pengaturan ini, hukum berusaha menciptakan keseimbangan antara hak kreditur dan debitur, memberikan keadilan dalam setiap hubungan kontraktual.<sup>49</sup>

#### **E. Tinjauan Umum Tanggung jawab Hukum (Kreditur dan Debitur)**

Tanggung jawab, sebagaimana dijelaskan dalam kamus hukum, merupakan suatu keharusan bagi individu untuk melaksanakan kewajiban yang telah ditetapkan. Konsep ini tidak hanya merujuk pada tanggung jawab sosial, melainkan juga menyentuh aspek hukum yang lebih spesifik.<sup>50</sup> Hans Kelsen, seorang ahli hukum terkemuka, mengemukakan bahwa tanggung jawab hukum (*liability*) terkait erat dengan kewajiban hukum. Dalam konteks ini, individu dianggap secara hukum bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu jika tindakan tersebut berpotensi dikenakan sanksi dalam hal melanggar norma yang berlaku. Biasanya, sanksi dijatuhkan pada pelaku berdasarkan perbuatannya sendiri, mencerminkan prinsip bahwa individu harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada.<sup>51</sup>

Ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perikatan memiliki tujuan yang jelas, yaitu untuk

---

<sup>49</sup> Harahap. *Op Cit.* hlm.56.

<sup>50</sup> Soekidjo Notoatmojo.(2010). *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta:Rineka Cipta. hlm.13.

<sup>51</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at.(2006). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI,Cet.1. hlm. 61.

memberikan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau memungkinkan untuk tidak melakukan suatu tindakan. Dengan demikian, kewajiban yang lahir dari sebuah perjanjian dapat dikelompokkan menjadi tiga kategori utama. *Pertama*, prestasi untuk memberikan sesuatu, yang berarti ada kewajiban untuk menyerahkan suatu barang atau hak kepada pihak lain. *Kedua*, prestasi untuk berbuat sesuatu, mencakup kewajiban untuk melakukan tindakan tertentu yang telah disepakati. *Ketiga*, prestasi untuk tidak berbuat sesuatu, yang mengharuskan pihak untuk menahan diri dari melakukan tindakan tertentu. Pembagian ini memungkinkan pemahaman yang lebih baik mengenai tanggung jawab masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian, serta berfungsi sebagai panduan dalam menilai potensi wanprestasi jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi. Semuanya berkaitan erat dengan pembangunan kepercayaan dalam hubungan hukum antar individu atau badan hukum, di mana setiap pihak diharapkan untuk bertindak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

## **F. Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak tanggungan merupakan instrumen hukum yang berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang, yang timbul dari kesepakatan antara kreditur dan debitur. Dalam konteks ini, hak tanggungan atau *hypothek* memberikan jaminan khusus berupa hak atas benda tertentu, dalam hal ini biasanya tanah dan benda-benda yang berkaitan

dengannya. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memperoleh posisi yang diutamakan di antara kreditor lainnya, memberikan rasa aman bagi kreditur. Jika debitur mengalami wanprestasi dan tidak mampu memenuhi kewajibannya, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual barang jaminan melalui pelelangan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, hak ini tidak mutlak, karena dalam situasi tertentu, seperti adanya piutang negara, ketentuan hukum menempatkan kepentingan negara pada prioritas utama.<sup>52</sup>

Pengaturan tentang hak tanggungan tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang secara jelas menggantikan institusi *hipotheek* sebagai jaminan kebendaan. Pasal 1 butir 1 UUHT mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian, hak tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai jaminan semata, tetapi juga sebagai bagian integral dari sistem agraria Indonesia. Di bawah ketentuan ini, hak tanggungan dapat dikenakan pada berbagai jenis hak atas tanah termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 51 UUPA.

Proses pembentukan hak tanggungan secara hukum harus melalui perjanjian yang teruang dalam akta pemberian hak

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2005). *HakTanggungan*, Jakarta: Kencana. hlm.13.

tanggungan (APHT). Hal ini menegaskan bahwa hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan tidak dapat berdiri sendiri tanpa perjanjian. Syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara masih berlaku, yaitu adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang berhubungan, kecakapan untuk berikatan, objek tertentu, serta sebab yang halal. Sertifikat hak tanggungan dikeluarkan sebagai bukti formal adanya hak tanggungan bagi penerima hak. Dengan posisi sebagai perjanjian tambahan (*assesoir*), hak tanggungan menjadi bagian dari ikatan hukum yang lebih luas dalam perjanjian utang-piutang, sehingga menciptakan struktur yang jelas dan terjamin dalam transaksi keuangan.

## **2. Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Pengaturan hak tanggungan di Indonesia berlandaskan pada sejumlah dasar hukum yang jelas dan terstruktur, menciptakan kerangka kerja untuk melindungi hak-hak para pihak terlibat. Pertama, Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, khususnya pada Pasal 33 ayat (3), menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara. Prinsip ini menekankan pentingnya penguasaan negara atas sumber daya alam untuk tujuan kemakmuran rakyat. Dalam konteks laik dan pengelolaan tanah, pelaksanaan ketentuan ini dilanjutkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur peraturan dasar pokok-pokok agraria. UU ini memberikan landasan hukum tentang kepemilikan,

pemanfaatan, dan penguasaan tanah serta hak-hak yang melekat pada tanah tersebut, menciptakan kejelasan dalam hubungan hukum antar pihak.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menjadi regulasi integral bagi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait. Dalam UU tersebut, diatur secara spesifik mengenai hak jaminan yang diberikan pihak debitur kepada kreditur, baik dalam konteks kebendaan maupun pelaksanaan utang. Dengan demikian, hak tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai alat jaminan, tetapi juga menjalin hubungan hukum yang kokoh antara debitur dan kreditur, memastikan kepastian hukum di tengah dinamika permasalahan ekonomi dan sosial yang ada.

Pengaturan hak tanggungan ini bertujuan untuk menciptakan iklim stabilitas dalam transaksi keuangan dan agraria di Indonesia. Dengan adanya dasar hukum yang jelas, kreditur dilindungi melalui kepastian hukum terhadap objek jaminan, sementara debitur diharapkan dapat memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Hal ini sangat relevan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi yang berbasis pada kepercayaan dan tanggung jawab hukum di masyarakat.<sup>53</sup>

### **3. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pengaturan tentang pendaftaran hak tanggungan diatur secara tegas dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang

---

<sup>53</sup> Rahardjo, A. (2017). *"Hukum Agraria dan Hak Tanggungan"*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika.

memandatkan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Prosedur pendaftaran ini dirancang untuk menjamin kepastian dan keamanan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pendaftaran dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki waktu tujuh hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk menyampaikan APHT serta dokumen-dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan. Dokumen yang diperlukan mencakup surat pengantar dari PPAT, surat permohonan dari penerima hak tanggungan, fotokopi identitas, sertifikat asli hak atas tanah, dan bukti pelunasan biaya pendaftaran.<sup>54</sup>

Berkas dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan akan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkan informasi ini dalam buku tanah dari objek yang terkait. Tanggal lahirnya hak tanggungan ditetapkan pada hari ketujuh setelah penerimaan dokumen yang diperlukan, menandai saat yang penting dalam proses pendaftaran. Dari sudut pandang hukum, hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan setelah Sertifikat Hak Tanggungan di terbitkan kepada pemegang hak. Hal ini memperkuat posisi kreditor dalam konteks pembiayaan, terutama ketika debitur mengalami wanprestasi.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Salim HS, (2017). *“Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia”*. Jakarta. Raja Grafindo. hlm. 179- 184.

<sup>55</sup> J. Satrio. (1998). *“Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan”*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Buku 2. hlm. 137.

Proses pendaftaran hak tanggungan ini mencerminkan kewajiban hukum yang harus dipatuhi oleh kedua pihak, di mana pemberi dan pemegang hak tanggungan memiliki tanggung jawab masing-masing. Pemberi hak tanggungan, yang dapat berupa individu atau badan hukum, diharapkan memenuhi syarat administratif yang ditetapkan dalam undang-undang, sementara pemegang hak tanggungan, biasanya disebut sebagai kreditor, memiliki hak atas piutang yang dijamin. Sebagai bagian dari ketentuan baru, Pasal 4 ayat (2) memungkinkan Hak Pakai untuk dijadikan objek hak tanggungan, yang sebelumnya tidak diakomodasi dalam ketentuan yang ada.

Tidak setiap hak atas tanah memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai jaminan utang. Untuk itu, hak atas tanah yang akan dibebani dengan hak tanggungan harus memenuhi empat syarat utama; dapat dinilai dengan uang, terdaftar dalam daftar umum, dapat dipindahtangankan dan memerlukan penunjukan berdasarkan undang-undang. Pada akhir proses, hak tanggungan dapat berakhir karena berbagai alasan, termasuk hapusnya utang yang dijamin, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegangnya, atau karena perubahan status objek hak. Semua aspek ini menunjukkan pentingnya pendaftaran hak tanggungan dalam menjaga kepastian hukum serta melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi yang berkaitan dengan tanah.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid*,

#### 4. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa ketika debitur mengalami cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak istimewa untuk menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum. Proses ini dikenal sebagai *parate eksekusi*, yang memungkinkan pemegang hak untuk bertindak langsung tanpa perlu mendapatkan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan atau menunggu penetapan dari pengadilan negeri. Dalam keadaan ini, pemegang Hak Tanggungan dapat segera mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Lelang untuk membudi daya pelelangan atas obyek yang dijamin.

Hak untuk melakukan penjualan ini mencerminkan posisi diutamakan pemegang Hak Tanggungan pertama, terutama dalam situasi ketika terdapat beberapa pemegang hak atas tanah yang sama. Meskipun istilah *parate eksekusi* juga berlaku dalam konteks hipotik, terdapat perbedaan mendasar. Pemegang hipotik hanya dapat melaksanakan *parate eksekusi* jika hal ini telah disepakati sebelumnya dalam akta pemberian hipotik. Di sisi lain, pemegang Hak Tanggungan diberikan hak ini berdasarkan ketentuan hukum yang jelas dalam undang-undang yang berlaku.

Sertifikat Hak Tanggungan, sebagai bukti formal dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional, mengandung irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa” dan memiliki kekuatan

eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat ini berfungsi sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* terkait hak atas tanah, memperkuat posisi kreditor. Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan yang telah dibebankan pada tanah dapat dilakukan tanpa melalui proses litigasi yang panjang, menawarkan solusi praktis saat debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, mekanisme ini tidak hanya mendukung kepastian hukum tetapi juga memberikan perlindungan yang kuat bagi pemegang hak tanggungan.