UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI CABANG SANGGAU

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

HENRY DIO SANTANA
NIM. A1012181051

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI CABANG SANGGAU

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

Henry Dio Santana
NIM. A1012181051

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Skripsi Diajukan Sebagai Satu Syarat Untuk
Menperoleh Gelar Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI CABANG SANGGAU

Tanggung – Jawab Yuridis Pada:

Henry Dio Santana
NIM. A1012181051

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I	Pembimbing II
Agus, SH., MH	**Marnita, S.H.I., MH**
NIP. 196008211987031001	**NIP. 19860327019032018**

Disahkan Oleh :
Dekan,

Dr. Hj Sri Ismawati,S,H.,M.Hum
NIP. 1966102919992022001

Tanggal Lulus : 16 Juni 2025

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK

TIM PENGUJI

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat / Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	Agus, S.H., M.H. NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I/ III/d	
Sekretaris Penguji	Marnita, S.H.I., M.H. NIP. 198603272019032018	Penata/ IIIc	
Penguji I	Chandra Maharani, S.H., M.H. NIP. 196909301996032001	Penata Tingkat I/ III/d	
Penguji II	Angga Prihatin, S.H., M.H. NIP. 198909052022031003	Penata Muda Tingkat I/ III c	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Tanjungpura
Pontianak

Nomor : 2084/UN22.1/DT.00.10/2025
Tanggal : 03 Juni 2025

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan kemurahan-Nya sehingga Skripsi yang berjudul "**UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI CABANG SANGGAU**" ini dapat diselesaikan dengan baik.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan waktu. Oleh karena itu, semua kritik dan saran akan diterima dengan setulus hati. Dalam proses penulisan ini, penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan kesempatan, membimbing, dan membantu penulis dalam proses penulisan skripsi, yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko, SH., M.Si., FCBArb., selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, SH., L.LM., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

4. Ibu Dr. Siti Rohani, SH.,M.Hum., selaku Ketua Bagian Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
5. Bapak H. Agus, SH., MH., NIP. selaku Ketua Pembimbing I yang telah memberikan ilmu,bimbingan dan dukungan selama masa perkuliahan.
6. Ibu Marnita, SH.I., MH., NIP. Selaku Pembimbing II yang telah memberikan ilmu,bimbingan dan dukungan selama masa perkuliahan.
7. Ibu Chandra Maharani, SH., MH., selaku Penguji I. yang telah membimbing, memberikan masukan, arahan, serta evaluasi yang konstruktif dalam penyusunan skripsi ini
8. Bapak Angga Prihatin, SH., MH, selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan masukan, arahan, serta evaluasi yang konstruktif dalam penyusunan skripsi ini.
9. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan ilmu, dukungan, dan fasilitas selama masa perkuliahan.
10. Kedua orang tua tercinta yang sangat penulis banggakan atas segala doa dan dukungannya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
11. Rekan-rekan mahasiswa senasib dan seperjuangan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk dapat menempuh pendidikan di Fakultas Hukum dan menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu, tenaga, dan sumber lainnya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya, semoga apa yang kita kerjakan selalu mendapat karunia Allah SWT.

Pontianak, Juni 2025
Peneliti,

Henry Dio Santana
NIM. A1012181051

ABSTRAK

Kegiatan pinjam-meminjam uang melalui perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan praktik umum dalam perbankan. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi wanprestasi oleh debitur yang menghambat pengembalian dana kreditur. Skripsi ini menganalisis upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur, khususnya Bank BRI Cabang Sanggau, dalam menghadapi debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, oleh karena itu di dalam penelitian ini terdapat rumusan masalahnya yaitu menegenai Bagaimana Upaya Hukum Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Cabang Sanggau. Didalam penelitian ini tujuan masalahnya yaitu Mencari Data Dan Informasi Terkait Perjanjian Kredit Mengenai Hak Tanggungan, Mengungkapkan Faktor Penyebab debitur Wanprestasi Dengan Jaminan hak Tangguangan Di Bank BRI Cabang Sanggau,Mengungkapkan Dan Menganalisis Akibat Debitur Wanprestasi,Mengungkapkan Dan Menganalisis Upaya Bank BRI Terhadap Debitur yang Wanprestasi

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Data dikumpulkan melalui studi pustaka serta wawancara dengan pihak bank dan debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat dua upaya hukum utama yang dilakukan bank dalam menangani wanprestasi debitur, yaitu upaya non-litigasi dan litigasi. Upaya non-litigasi meliputi restrukturisasi kredit, negosiasi, serta parate eksekusi, sedangkan upaya litigasi mencakup gugatan wanprestasi dan permohonan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan.terdapat berbagai kendala dalam pelaksanaan upaya hukum tersebut, seperti resistensi debitur terhadap eksekusi, birokrasi yang panjang, serta nilai objek jaminan yang terkadang tidak mencukupi untuk menutupi utang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan optimalisasi prosedur penyelesaian sengketa guna meningkatkan efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur.Penelitian ini menyimpulkan bahwa sistem hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Cabang Sanggau lebih memihak pada pihak kreditur, karena meskipun telah dilakukan verifikasi dokumen, penilaian agunan, dan mekanisme eksekusi melalui lelang, proses-proses tersebut diterapkan secara kaku dan sepihak. Debitur yang mengalami kesulitan finansial akibat wanprestasi tidak mendapatkan ruang yang memadai untuk mengeksplorasi solusi alternatif seperti restrukturisasi kredit atau mediasi yang lebih fleksibel. Prosedur administratif yang panjang dan minimnya edukasi mengenai hak-hak debitur semakin memperburuk posisi mereka, sehingga debitur terjebak dalam sistem yang tidak mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi yang mereka hadapi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Upaya Hukum, Kreditur.

ABSTRACT

The activity of borrowing and lending money through credit agreements with collateral in the form of security rights is a common practice in banking. However, in practice, defaults by debtors often occur, hindering the repayment of creditors' funds. This thesis analyzes the legal measures taken by creditors, particularly Bank BRI Sanggau Branch, in dealing with defaulting debtors in credit agreements with security rights as collateral. Therefore, the research addresses the issue of "What Are the Legal Remedies Against Defaulting Debtors in Credit Agreements with Security Rights Collateral at the Bank BRI Sanggau Branch."

The objectives of this research are to collect data and information related to credit agreements concerning security rights, to reveal the factors causing debtor defaults with security rights collateral at Bank BRI Sanggau Branch, to identify and analyze the consequences of debtor defaults, and to examine and analyze the legal actions taken by Bank BRI against defaulting debtors.

This research employs a normative juridical method with a legislative and case study approach. Data were collected through literature studies and interviews with bank representatives and debtors. The findings indicate that there are two main legal measures taken by the bank in handling debtor defaults: non-litigation and litigation approaches. Non-litigation measures include credit restructuring, negotiation, and parate execution, while litigation measures involve default lawsuits and requests for the execution of security rights through the court.

There are various challenges in implementing these legal measures, such as debtor resistance to execution, lengthy bureaucracy, and the collateral's value sometimes being insufficient to cover the debt. Therefore, strengthening regulations and optimizing dispute resolution procedures are needed to enhance the effectiveness of legal protection for creditors.

This study concludes that the legal system in credit agreements with security rights collateral at Bank BRI Sanggau Branch tends to favor creditors. Despite the verification of documents, collateral assessment, and execution mechanisms through auctions, these processes are applied rigidly and unilaterally. Debtors facing financial difficulties due to defaults do not have sufficient opportunities to explore alternative solutions such as credit restructuring or more flexible mediation. The lengthy administrative procedures and lack of education about debtors' rights further worsen their position, trapping them in a system that does not consider their socio-economic conditions.

Keywords: Default, Credit Agreement, Security Rights, Legal Measures, Creditor.

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iv

ABSTRACT v

DAFTAR ISI vi

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian..... 5

D. Manfaat Penelitian 5

E. Keaslian Penlitian.....6

F. Kerangka Teori 10

G. Kerangka Konsep 12

H. Hipotesis 15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....16

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum 16

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 17

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit 20

D. Tinjauan Umum Tentang Perbankan.....23

E. Tinjauan Umum Wanprestasi 30

F. Tinjauan Umum Jaminan 32

G. Tinjauan Umum Hak Tanggungan 36

BAB III METODE PENELITIAN 39

A. Jenis Penelitian 38

B. Sifat Penelitian 39

C. Data Dan Sumber Data 40

D. Teknik Dan Alat Pengumpulan Data 41

E. Populasi Dan Sampel 42

F. Analisis Data 44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 45

A. Analisis Data 45

B. Pembuktian Hipotesis.....49

C. Analisis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Menggunakan Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Sanggau 52

D. Analisis Upaya Penyelesaian Perjanjian Kredit Menggunakan Hak Tanggungan dan Cara Mengatasi Permasalahan di Bank BRI Cabang Sanggau 68

BAB V PENUTUP 71

A. Kesimpulan 71

B. Saran 74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat

Dana yang dipinjamkan bank dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur adalah dana yang berasal dari simpanan nasabah yang harus dikembalikan berikut dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk mendapatkan kepastian pengembalian pinjaman debitur tersebut, dibutuhkan jaminan yang pasti, sehingga jaminan memiliki peranan yang penting bagi bank dalam memberikan fasilitas kredit jika suatu hari nanti terjadi hambatan dalam pengembalian kredit oleh debitur.

Secara umum, ada empat upaya yang dapat ditempuh bank untuk menangani kredit bermasalah dalam hal debitur cidera janji, antara lain: [1]

1. Upaya penyehatan kredit atau penyehatan usaha yang dapat ditempuh melalui 3R *(rescheduling, reconditioning, restructuring).*
2. Bank dapat melakukan penagihan langsung dengan menggunakan kewenangan parate eksekusi berdasarkan perrjanjian pengikatan barang jaminan.
3. Bank dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi.
4. Bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur melalui pengadilan

Pada zaman sekarang penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi. Karena untuk menjamin pelunasan utang debitur, maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminannya. Keadaan demikian menuntut seperlunya untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga penjaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan zaman.[2] Ketentuan mengenai Hak Tanggungan baru ada setelah lahirnya suatu Undang-Undang secara sah pada tanggal 9 April 1996, yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT).

---

1 Bachtiar Sibarani, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan),* volume 15 September 2001, hlm. 5.

2 Abdurrahman, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, , Bandung, 1985, hlm. 4.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah beserta benda-benda yang yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk memberikan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur yang diberikan kedudukan yang utama (kreditur preferen). Fungsi Lembaga Hak Tanggungan dalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut. [3]

Lembaga Hak Tanggungan melahirkan Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hokum terhadap benda tidak bergerak miliknya untuk dijadikan objek Hak Tanggungan. Mengingat objek Hak Tanggungan adalah tanah maka yang memberikan Hak Tanggungan adalah orang yang mempunyai kewenangan atas tanah pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Hak Tanggungan melindungi bank selaku Pemegang Hak Tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitur yang bisa saja tidak melunasi hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak tersebut bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek

[3] Herawati, Poesoko, Parate Executie Objek Hak Tanggungan *(Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*), Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 185

Hak Tanggungan. Bahkan menghapus hak Pemberi Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam makalah ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul "**UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI CABANG SANGGAU".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan-permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini mengenai :

Bagaimana Upaya Hukum Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Cabang Sanggau ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan untuk penelitian ini adalah :

1. Mencari Data Dan Informasi Terkait Perjanjian Kredit Mengenai Hak Tanggungan
2. Mengungkapkan Faktor Penyebab debitur Wanprestasi Dengan Jaminan hak Tangguangan Di Bank BRI Cabang Sanggau
3. Mengungkapkan Dan Menganalisis Akibat Debitur Wanprestasi
4. Mengungkapkan Dan Menganalisis Upaya Bank BRI Terhadap Debitur yang Wanprestasi

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk manfaat teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis :

   Bagi penulis diharapkan dapat menambah dan memberikan wawasan ilmu pengetahuan terkait perjanjian jual beli terhadap perlindungan hukum jaminan hak tanggungan di Bank BRI. Serta hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan upaya penyelesaian atas permasalahan

yang berkaitan dengan penelitian dan dapat juga dijadikan sebagai referensi atau sumber kepustakaan dalam penelitian berikutnya.

2. Manfaat Praktis :

   Kedepannya penilitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan landasan hukum bagi individu maupun lembaga terkait perlindungan hukum jaminan hak tanggungan di Bank BRI.

E. Keaslian penelitian

Keaslian penelitian diperlukan sebagai bukti agar tidak adanya plagiarisme antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan. Sepengetahuan penulis, Penelitian Skripsi dengan judul "**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA KREDITUR KETIKA DEBITUR WANPRESTASI DALAM SUATU PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI**" merupakan karya asli bukan hasil duplikasi. Berdasarkan penelusuran, sejauh ini belum ditemukan adanya penelitian seperti yang diteliti, namun ada beberapa penelitian skripsi yang berkaitan penerapan konsep mediasi dalam penyelesaian sengketa perbankan dalam penelitian skripsi maupun jurnal penelitian ini dimana akan dibahas sebagai berikut:

1. Tesis dengan judul "MEDIASI ONLINE SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN DI INDONESIA" yang dilakukan Rendhy Octovianus Lisal dari Program Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Adapun hasil dari penelitian tersebut menjelaskan Teori musyawarah mufakat dan teori

kemanfaatan digunakan sebagai dasar analisis dalam mengkaji hasil penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konsep mekanisme mediasi online sebagai alternatif penyelesaian sengketa perbankan di Indonesia adalah nasabah perbankan telah melakukan pengaduan ke unit pengaduan nasabah terhadap bank terkait terlebih dahulu dengan nilai sengketa yang diajukan maksimal Rp. 500.000.000,- dan sengketa keperdataan yang diajukan tidak sedang dalam proses ataupun belum pernah diputus oleh lembaga alternatif penyelesaian sengketa dan pengadilan. Mekanisme tahapan penyelesaian sengketa perbankan melalui mediasi online dapat diawali dengan tahap permohonan dan penyerahan dokumen, tahap pernyataan pembuka, tahap diskusi, tahap komunikasi terpisah, tahap kesepakatan dan diakhiri dengan tahap penutupan. Keberhasilan penerapan konsep mediasi online sebagai alternatif penyelesaian sengketa perbankan di Indonesia harus dipengaruhi dengan struktur hukum yang baik, substansi hukum yang jelas dan kultur budaya masyarakat. Struktur hukum menyangkut tentang sarana dan prasarana telekomunikasi memadai serta kecakapan mediator, substansi hukum merupakan peraturan perundang undangan yang mendukung penerapan mediasi online dan mengatur pelaksanaan mediasi online di Indonesia dan kultur budaya masyarakat sebagai kekuatan sosial bagaimana penggunaan hukum dengan baik.

b. Jurnal Penelitian dengan judul "UPAYA MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA DI LEMBAGA PERBANKAN"

yang dilakukan Suherman pada Jurnal Yuridis Vol. 4 No. 2, Desember 2017: 178-191. Adapun hasil dari penelitian tersebut menjelaskan mediasi perbankan berusaha untuk memecahkan kelemahan dari proses pengadilan dan berupaya memberikan keadilan terhadap pihak-pihak yang bersengketa karena dengan mediasi perbankan para pihak akan lebih banyak mendapat keuntungan dari pada melalui proses pengadilan. Ada empat langkah dalam mediasi perbankan yaitu minta kejelasan kepada bank mengenai penyelesaian sengketa melalui mediasi perbankan, permohonan penyelesaian sengketa kepada pelaksana fungsi mediasi bank, ikut proses mediasi dan laksanakan akta kesepakatan. Akan tetapi, ada hal yang harus diperhatikan yaitu nilai tuntutan financial atau nilai sengketa tidak dibatasi hanya sebatas maximal sebesar Rp. 500,000,000,- .Akan tetapi seharusnya nilai sengketa yang lebih dari Rp 500.000.000 juga dapat diselesaikan melalui mediasi perbankan, nasabah akan diwakilkan oleh wakilnya untuk melakukan mediasi perbankan melalui surat kuasa khusus. Akan tetapi, surat kuasa khusus tersebut tanpa hak substitusi. Maka hal ini akan membatasi wakilnya atau kuasa hukumnya dalam melakukan tugasnya dalam arti bahwa wakilnya harus siap setiap saat dengan jadwal mediasi yang telah ditentukan dan menimbulkan anggapan dari devinisi sengketa dalam Pasal 1 angka 4 PBI bahwa jika pihak yang mengajukan permasalahan hanyalah

nasabah, dan pihak bank merasa tidak mempunyai sengketa, tidak bersedia menandatangani *Agreement to Mediate*, maka tujuan pembentukan lembaga mediasi perbankan akan sangat sulit dicapai.

c. Jurnal Penelitian dengan judul "MEDIASI PERBANKAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA ANTARA BANK DAN NASABAH (STUDI PADA PT. BANK SUMUT CABANG UTAMA)" yang dilakukan Salsabhila. Adapun hasil dari penelitian tersebut menjelaskan manfaat mediasi perbankan pada PT. Bank Sumut memberikan manfaat untuk membangun perbankan yang sehat, kuat, dan transparan sehingga bisa mendorong pertumbuhan ekonomi sosial perbankan. Akta kesepakatan merupakan dokumen yang berisi kesepakatan antara nasabah dan bank untuk melaksanakan hasil mediasi tanpa adanya rekomendasi maupun keputusan dari mediator . akta kesepakatan ini dinilai cukup efektif dalam mediasi pada PT. Bank Sumut dengan diimbangi adanya itikad baik dari para pihak dalam pelaksanaanya. Tanpa adanya itikad baik kesepakatan ini tidak dapat dijalankan. kanisme penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank pada PT. Bank Sumut ditempuh melalui dua tahap. Pertama, PT. Bank Sumut wajib menyelesaikan terlebih dahulu sengketa dengan nasabahnya sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah. Kedua, apabila sengketa belum dapat diselesaikan dengan baik, nasabah bank dapat mengajukan

permohonan penyelesaian sengketa melalui mediasi yang difasilitasi oleh BI sesuai PBI Nomor 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan

F. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini berangkat dari konsep wanprestasi dalam hukum perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit, hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur telah diatur dalam suatu kesepakatan yang bersifat mengikat berdasarkan asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi wanprestasi dari pihak debitur, yang dapat menimbulkan risiko bagi kreditur serta berdampak pada stabilitas dan kelangsungan usaha perbankan.

Dalam konteks hukum perikatan, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Pasal 1238 KUH Perdata menyebutkan bahwa debitur dianggap wanprestasi setelah adanya somasi atau pemberitahuan resmi dari kreditur. Wanprestasi ini dapat berdampak serius bagi kreditur, terutama dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, karena kredit yang macet dapat berpengaruh pada likuiditas dan keberlanjutan operasional bank.

Sebagai upaya untuk melindungi hak-hak kreditur, sistem hukum di Indonesia memberikan jaminan hukum dalam bentuk hak tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan

Tanah. Hak tanggungan memberikan kedudukan preferen bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi, baik melalui parate eksekusi, pelelangan, maupun mekanisme non-litigasi lainnya.

Dalam kasus wanprestasi, terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh bank sebagai kreditur, yaitu:

1. Upaya Non-Litigasi:
   - Negosiasi dan restrukturisasi kredit, yang bertujuan untuk mencegah kredit macet dengan cara merubah skema pembayaran.
   - Parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan, di mana bank dapat menjual jaminan tanpa memerlukan putusan pengadilan.
   - Penjualan di bawah tangan, jika disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga yang wajar.
2. Upaya Litigasi:
   - Gugatan wanprestasi, apabila debitur menolak melaksanakan kewajibannya meskipun telah diberikan peringatan.
   - Permohonan eksekusi jaminan, yaitu pelaksanaan lelang atas jaminan yang dilakukan melalui pengadilan.
   - Permohonan kepailitan, sebagai langkah terakhir apabila debitur terbukti tidak mampu melunasi utangnya.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan upaya hukum ini sering menghadapi hambatan, seperti:

- Keberatan dari debitur, yang dapat mengajukan perlawanan hukum terhadap eksekusi.
- Birokrasi yang panjang, khususnya dalam prosedur lelang dan administrasi hukum terkait jaminan.
- Faktor ekonomi dan sosial, yang dapat mempengaruhi kemampuan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya.

Berdasarkan kerangka pemikiran ini, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Cabang Sanggau, serta mengidentifikasi hambatan dan solusi dalam implementasi perlindungan hukum bagi kreditur.

G. Kerangka Konsep

Perjanjian Kredit adalah suatu perikatan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, di mana bank memberikan fasilitas pinjaman yang harus dikembalikan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dalam praktik perbankan, kredit yang diberikan oleh bank sering kali disertai dengan jaminan hak tanggungan, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur mengalami wanprestasi.

Wanprestasi terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran kredit sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan.
2. Melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan perjanjian.

3. Melaksanakan kewajiban tetapi tidak tepat waktu.
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Dalam kasus wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk menempuh upaya hukum, baik melalui mekanisme non-litigasi maupun litigasi, guna memastikan pemenuhan hak-haknya atas utang debitur. Salah satu instrumen perlindungan hukum yang paling umum digunakan dalam perbankan adalah hak tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan memberikan kreditur hak preferen dalam eksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi.

Upaya Hukum Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, bank sebagai kreditur dapat melakukan berbagai langkah hukum, antara lain:

1. Upaya Non-Litigasi (Penyelesaian di Luar Pengadilan):
    - Negosiasi dan restrukturisasi kredit, yaitu mengubah syarat kredit agar lebih fleksibel bagi debitur.
    - Parate eksekusi (Pasal 20 UU Hak Tanggungan), yaitu eksekusi jaminan tanpa memerlukan putusan pengadilan, jika di dalam akta hak tanggungan terdapat "janji untuk menjual sendiri".
    - Penjualan di bawah tangan, dilakukan atas kesepakatan antara kreditur dan debitur dengan harga wajar.

2. Upaya Litigasi (Melalui Pengadilan):
    - Gugatan wanprestasi, diajukan jika debitur menolak memenuhi kewajibannya meskipun sudah diberikan peringatan.
    - Permohonan eksekusi hak tanggungan, di mana bank dapat meminta pengadilan untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap aset yang dijaminkan.
    - Permohonan kepailitan, apabila debitur tidak hanya gagal membayar utang kepada bank, tetapi juga kepada kreditur lainnya.

Hambatan dalam Pelaksanaan Upaya Hukum Meskipun mekanisme hukum sudah tersedia, dalam praktiknya eksekusi hak tanggungan sering kali menghadapi kendala, seperti:

- Keberatan dari debitur, yang dapat mengajukan gugatan perlawanan ke pengadilan.
- Proses administratif yang panjang, termasuk prosedur lelang yang membutuhkan waktu lama.
- Faktor sosial dan ekonomi, di mana debitur mengalami kesulitan finansial yang menghambat penyelesaian kredit.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberikan perlindungan bagi kreditur terhadap risiko wanprestasi. Dalam menghadapi debitur wanprestasi, bank dapat menempuh upaya hukum baik secara non-litigasi maupun litigasi, dengan tetap mempertimbangkan efektivitas dan kendala yang ada dalam praktiknya. Oleh karena itu, penting bagi bank untuk memahami mekanisme

perlindungan hukum yang tersedia agar dapat mengambil langkah yang tepat dalam menyelesaikan permasalahan kredit bermasalah.

H. **Hipotesis**

Dari penelitian ini dapat diuraikan hipotesisnya yaitu

a. Hal ini menegaskan hipotesis bahwa upaya hukum yang diterapkan oleh Bank BRI Cabang Sanggau terhadap debitur wanprestasi belum berjalan optimal.

b. Bahwa mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan masih memiliki kekurangan, terutama dalam hal kecepatan eksekusi dan efektivitas penegakan hukum.