



Hak dan Kewajiban Dalam Jaminan Hipotik: Kajian Dalam Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit

Dian Rahman¹, Arik Hermawan², Maghfiroh³, Mu'ariah⁴

¹²³⁴Fakultas Keislaman Universitas Trunojoyo Madura

ARTICLE INFO

Article history:

Received April 25, 2025

Revised April 30, 2025

Accepted May 06, 2025

Available online May 10, 2025

Keywords:

Hak dan Kewajiban, Jaminan Hipotek, Asas Proporsionalitas, Perjanjian Kredit, Perlindungan Hukum

Keywords:

Rights and Obligations, Mortgage Guarantee, Proportionality Principle, Credit Agreement, Legal Protection



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Perjanjian kredit yang menggunakan jaminan hipotek memainkan peran penting dalam sistem ekonomi Indonesia, terutama mampu memberikan kejelasan hukum yang mantap bagi para pihak pemberi pinjaman. Dalam pelaksanaannya, akad kredit yang dibungkus jaminan hipotek kerap memunculkan ketidakseimbangan antara hak dan beban antara debitur dan kreditur, menciptakan peluang terjadinya ketidakadilan. Tulisan ini mengupas titik temu antara hak dan kewajiban kedua belah pihak, sembari menelusuri penerapan prinsip proporsionalitas dalam skema kredit berbasis jaminan tersebut. Pendekatan yang diambil berupa metode normatif-kualitatif dengan perpaduan analisis yuridis dan tinjauan kasus. Temuan riset memperlihatkan bahwa meskipun kreditur diuntungkan dengan hak eksekusi ketika debitur ingkar janji, hak-hak debitur kerap kali dikesampingkan, terutama pada proses eksekusi yang timpang. Sebagai catatan untuk peneliti berikutnya, disarankan agar eksplorasi tentang jaminan hipotek dilakukan dengan lebih menyeluruh dan mendalam. Asas proporsionalitas dalam perjanjian kredit bertujuan untuk memastikan keseimbangan antara kewajiban debitur dengan

hak kreditur, namun dalam praktiknya sering kali tidak diterapkan secara memadai. Artikel ini menyarankan perlunya reformasi hukum yang lebih menekankan pada perlindungan hak debitur dan penerapan asas proporsionalitas yang lebih ketat untuk menciptakan keseimbangan yang adil dalam perjanjian kredit.

ABSTRACT

Credit agreements that use mortgage collateral play an important role in the Indonesian economic system, especially in providing legal certainty for creditors. However, the application of rights and obligations in credit agreements involving mortgage collateral is often unbalanced between debtors and creditors, which can lead to injustice. This paper explores the rights and duties of debtors and creditors in mortgage-backed credit agreements, with a focus on the proportionality principle. Using a normative qualitative approach through legal analysis and case studies, it reveals that while mortgages grant creditors strong enforcement power upon default, debtors' rights are frequently overlooked, especially in disproportionate execution. The proportionality principle within credit contracts is designed to maintain equilibrium between a borrower's duties and a lender's entitlements; however, its real-world application frequently falls short. This paper advocates for a legal overhaul that intensifies the focus on safeguarding borrower rights and enforces a more rigorous application of proportionality to establish just and equitable credit arrangements.

PENDAHULUAN

Keberadaan hipotek memainkan peran krusial dalam lanskap perbankan nasional, terlebih dalam kontrak pinjaman yang menyangkut agunan berupa aset tak bergerak seperti properti atau lahan. Fungsi hipotek tidak semata sebagai tameng bagi pihak pemberi dana (kreditur), namun juga membentuk struktur hak serta tanggung jawab yang wajib dipenuhi oleh peminjam (debitur). Implementasi hak dan tanggung jawab tersebut harus ditegakkan dengan prinsip keadilan yang berimbang antara kedua pihak. Dengan demikian, penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak kredit menjadi sangat signifikan demi menjamin bahwa perjanjian tersebut tidak condong pada salah satu pihak saja, melainkan menghadirkan keadilan secara menyeluruh.¹

¹ Isyara Hadza Maulina, "Kedudukan Kapal Laut Sebagai Jaminan Hipotik Dalam Perjanjian Kredit," *Dinamika* 25, no. 01 (2019): 1-8.

*Corresponding author

E-mail addresses: 230711100106@student.ac.id, 230711100119@student.ac.id, 230711100037@student.ac.id, 230711100113@student.ac.id

Penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian kredit yang melibatkan jaminan hipotek penting untuk mencegah potensi ketimpangan dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Menurut prinsip asas proporsionalitas, Segala langkah hukum yang dijalankan oleh pihak dominan (kreditur) terhadap pihak yang posisinya rentan (debitur) wajib dilaksanakan dengan mempertimbangkan hak-hak fundamental milik debitur serta tetap berada dalam koridor kewajaran yang dapat diterima.²

Seiring laju pesat roda ekonomi dan lanskap perbankan di Indonesia, prinsip proporsionalitas dalam jaminan hipotek kian krusial demi mencegah timpangnya distribusi hak dan tanggung jawab dalam kontrak kredit. Dalam konteks ini, perlu dilakukan penggalian terhadap berbagai metode yang bisa diadopsi oleh institusi perbankan maupun lembaga keuangan untuk menempatkan nilai keadilan dan kesetimbangan sebagai fondasi utama dalam merancang perjanjian kredit. Salah satunya adalah melalui pemahaman yang lebih mendalam mengenai prinsip asas proporsionalitas yang dapat diintegrasikan dalam setiap tahap perjanjian, mulai dari negosiasi hingga eksekusi jaminan.

Dengan berlandaskan hal tersebut, investigasi ini dimaksudkan untuk mengupas tuntas bagaimana prinsip proporsionalitas diterapkan dalam kontrak kredit yang disertai agunan hipotek untuk menyeimbangkan hak dan kewajiban pihak terkait serta merumuskan saran hukum yang aplikatif soal asas proporsionalitas di sektor perbankan Indonesia, terutama dalam konteks agunan hipotek yang kerap menjadi titik sengkaret.³

METODE PENELITIAN

Eksplorasi ilmiah ini mengadopsi pendekatan normatif dengan corak penelitian hukum yang mendalam serta bersifat deskriptif-analitis. Jalur normatif ditempuh untuk membedah rambu-rambu legal yang mengatur hak dan kewajiban dalam konteks jaminan hipotek, sekaligus menggali penerapan prinsip proporsionalitas dalam ranah kontrak kredit. Dasar utama informasi bersumber dari hukum positif Indonesia, khususnya yang mengatur perikatan dan agunan, Layaknya kitab hukum perdata serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur perihal Hak Tanggungan lengkap dengan ketentuan teknis pelaksanaannya. Kajian ini juga menelusuri referensi sekunder berupa literatur ilmiah, jurnal, dan publikasi yang mengulas prinsip proporsionalitas dalam perjanjian kredit serta praktik hukum hipotek di Indonesia.⁴

Metode penggalian informasi dalam riset ini ditempuh melalui penelusuran literatur atau telaah dokumen tertulis (library research), dengan mengkaji berbagai literatur dan sumber hukum yang relevan, termasuk jurnal-jurnal ilmiah yang diterbitkan dalam sepuluh tahun terakhir. Literatur yang digunakan mencakup referensi-referensi hukum dari buku teks, jurnal internasional, dan artikel-artikel ilmiah yang membahas konsep hak dan kewajiban dalam jaminan hipotek serta asas proporsionalitas dalam perjanjian kredit. Sumber-sumber ini digunakan untuk memberikan perspektif teoretis yang komprehensif dan memperkaya analisis terhadap penerapan asas tersebut dalam konteks hukum Indonesia.⁵

Kemudian, informasi yang dikumpulkan melalui kajian literatur diproses dengan menggunakan pendekatan analisis kualitatif, serta memanfaatkan metode deduktif untuk menyusun kesimpulan yang relevan mengenai implementasi prinsip proporsionalitas dalam kontrak kredit dan perlindungan hak dan kewajiban pihak-pihak terkait dalam jaminan hipotek. Temuan dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan wawasan lebih mendalam tentang dampak hukum dan keadilan dalam perjanjian kredit yang melibatkan hipotek, sekaligus menawarkan saran untuk penerapan hukum tentram dan adil bagi segenap entitas yang terjerat dalam simpul perjanjian itu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Hipotik

Pasal 1162 KUH Perdata menyebut hipotik sebagai hak kebendaan yang menempel pada benda tak bergerak, berfungsi sebagai alat penagih utang yang belum dibayar. Gambaran ini sejalan dengan istilah *credietverband* yang tertera dalam Pasal 1 dari Peraturan mengenai *credietverband* (Staatsblad 1909 No. 584 jo. Staatsblad 1937 No. 190), di mana hak tersebut memberikan kuasa kepada pemegangnya atas aset

² Eryandi Putra Pane, "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Online," *Locus Journal of Academic Literature Review* 1, no. 1 (2022): 36–45, <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i1.50>.

³ Azra Balqis et al., "Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur," *Diponegoro Private Law Review* 9, no. 1 (2022): 1–17.

⁴ Pane, "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Online."

⁵ A Dwi Rachmanto, "Penyelesaian Sengketa Konsumen Akibat Perjanjian Baku Dan Klausula Baku Pasca Keberlakuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 4 (2018): 826, <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no4.1805>.

tidak bergerak sebagai alat tukar atas piutang yang belum terselesaikan.⁶

Akar historis hipotek menjulur dari sistem hukum Romawi, khususnya dari istilah Latin *hypotheca*. Di ranah hukum Indonesia, konsep ini dijabarkan Berdasarkan bunyi Pasal 1162 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hipotek diartikan sebagai hak kebendaan yang melekat pada aset tak bergerak, berfungsi sebagai jaminan atas kewajiban tertentu yang harus dilunasi".⁷

Merujuk pada Pasal 1162 KUH Perdata, hipotek merupakan semacam "cap hak" yang menempel pada barang diam alias properti tak berpindah, yang tugasnya jadi alat sandera untuk menjamin hutang lunas, dengan tebusannya berupa ganti rugi. Sementara itu, kamus hukum menyatakan bahwa hipotek adalah: "Sebuah jaminan kebendaan untuk utang, di mana barang yang dijadikan agunan adalah benda tak bergerak yang tetap berada dalam kendali pemiliknya. Apabila debitur gagal membayar utang, barang tersebut dapat dilelang dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang." Dengan demikian, hipotek berarti: "Hak atas benda tak bergerak yang bukan bertujuan memberi keuntungan langsung bagi pemilik hipotek, tetapi lebih sebagai jaminan atas kewajiban utang."⁸

Hak dan kewajiban dalam perjanjian Kredit

Hak Tanggungan merupakan semacam mekanisme pengamanan yang menancap pada kepemilikan atas sebidang tanah beserta seluruh elemen yang secara erat melekat padanya, guna menjamin pelunasan kewajiban utang dari pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman yang berkedudukan istimewa (kreditur preferen). Lembaga ini berfungsi layaknya benteng pertahanan bagi bank sebagai kreditur, menjamin adanya objek yang dapat dijadikan penopang pelunasan apabila debitur atau penjaminnya gagal menunaikan kewajiban finansial yang telah disepakati.⁹

Suatu kontrak adalah semacam simpul hukum yang menghubungkan dua entitas, di mana satu pihak terikat untuk memberikan suatu bentuk pengorbanan atau prestasi yang bermanfaat bagi pihak lainnya yang berhak menerima prestasi tersebut. Sedangkan, menurut pandangan Wirjono Prodjodikoro, perjanjian bisa dipahami sebagai sebuah aksi hukum yang berkaitan dengan aset atau harta benda, yang melibatkan dua pihak, di mana salah satunya berjanji atau diharapkan untuk melakukan suatu perbuatan atau menghindari suatu perbuatan.¹⁰ Melakukan suatu aksi, sementara pihak lain berhak menuntut agar komitmen tersebut dilaksanakan. Perjanjian utang-piutang, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1754 KUH Perdata, merupakan kesepakatan di mana satu pihak menyerahkan barang atau uang yang akan habis digunakan, dan pihak penerima wajib mengembalikannya dalam bentuk serta jumlah yang setara. Kontrak ini mengikat secara hukum, menciptakan hak dan kewajiban bagi pemberi pinjaman—seperti bank—dan peminjam sebagai pihak berutang, dengan peran yang telah ditentukan secara sah:

A. Tanggung jawab Pemberi Pinjaman

Sebagai kesepakatan dua pihak. Pihak yang memberikan pinjaman bertanggung jawab untuk menyetorkan sejumlah uang kepada penerima pinjaman. Nominal dana yang disalurkan wajib seirama dengan aturan yang telah diamini dalam pakta peminjaman.

B. Hak Pemberi Pinjaman

Di samping memikul kewajiban, pihak yang memberikan pinjaman berhak menerima kompensasi atas dana yang telah dia keluarkan. Semua dana yang telah dikeluarkan oleh pemberi pinjaman wajib dikembalikan dalam jumlah yang setara dengan jumlah semula. Selain itu, pemberi pinjaman juga berhak atas imbalan berupa bunga atas pinjaman yang telah disalurkan, sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui. Prosedur dan periode pengembalian dana tersebut ditentukan berdasarkan kesepakatan yang ada.

C. Tanggung jawab Pemegang Utang

Sebagai pihak yang menerima pinjaman, debitur berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya Berdasarkan aturan Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1754 KUH Perdata, si penerima pinjaman berkewajiban mengembalikan barang yang dipinjam dalam kondisi serta kuantitas yang identik seperti saat awal kesepakatan dibuat. Tak hanya itu, si peminjam juga harus menunaikan pembayaran bunga ataupun ongkos lain yang sebelumnya telah dicapai mufakatnya.

⁶ Dih Jurnal, Ilmu Hukum, and Danny Robertus Hidayat, "ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SAMA 1 Danny Robertus Hidayat Fakultas Hukum Universitas Airlangga Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan , Surabaya 2018, 1-16, <https://doi.org/10.5281/zenodo.1188346.1>.

⁷ Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, and Riaddah, "Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris," *Jurnal Sagacious* 6, no. 2 (2020): 1-14, <https://rumahjurnal.net/sagacious/article/view/931>.

⁸ Balqis et al., "Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur."

⁹ Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal* 5, no. 2 (2017): 78-93.

¹⁰ Dwi Atmoko, "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) Pada Suatu Hubungan Kontrak Bisnis," *Jurnal Hukum Sasana* 8, no. 1 (2022): 153-62, <https://doi.org/10.31599/sasana.v8i1.1101>.

D. Hak Pemegang Utang

Terkait dengan hak-hak yang dimiliki oleh pihak yang berhutang, mereka berhak memperoleh sejumlah dana sebagai pinjaman yang digunakan sesuai dengan kepentingan pribadi. Di samping itu, debitur juga dapat menikmati pendampingan seperti bimbingan usaha atau arahan dalam hal manajemen finansial pada pinjaman untuk usaha.¹¹

Subjek dan Objek Jaminan Hipotik

Dalam kesepakatan hipotek kapal, pihak-pihak yang terlibat adalah:

- 1) Pemberi pinjaman yang mengikatkan hak benda atas objek yang tidak bergerak sebagai jaminan (hipotek), seringkali meminjamkan dana yang terkait dengan hipotek tersebut, dengan beban tanggung jawab yang melibatkan pihak ketiga.
- 2) Pihak yang menyediakan dana sesuai dengan perjanjian hipotek (misalnya bank atau lembaga keuangan lainnya) disebut sebagai pemberi pinjaman hipotek, biasanya dalam bentuk pinjaman uang yang dijamin dengan hak kebendaan tersebut.

Pada kontrak hipotek kapal, objek yang dimaksud adalah kapal yang telah tercatat dan digunakan sebagai jaminan utang. Begitu hipotek dikenakan pada kapal, dampak hukum langsung berlaku untuk kedua pihak yang terlibat. Dampak hukum tersebut berupa timbulnya hak serta kewajiban yang saling berkaitan dan berkesinambungan.

- 1) Kewenangan dan Kewajiban Pemberi Jaminan, antara lain:

- a) terus menjaga kendali atas harta tersebut
- b) memanfaatkan harta itu dengan bijak
- c) melaksanakan hak penguasaan selama tidak merugikan pihak yang memegang hipotek
- d) berhak mendapatkan dana pinjaman kredit.¹²

Tanggung jawab pihak yang memberikan jaminan hipotek, meliputi antara lain:

- a) Melunasi jumlah utama beserta biaya tambahan atas pinjaman dana yang dijamin oleh hak tanggungan.
- b) Menyerahkan biaya tambahan karena keterlambatan dalam menyelesaikan pembayaran pokok utang dan biaya pinjaman.¹³

Asas Proporsionalitas Dalam Hukum Perjanjian

Prinsip kesetimbangan merupakan ide yang menjadi landasan dalam mengatur pertukaran hak dan tanggung jawab antar pihak yang terlibat, dengan memperhitungkan seberapa besar kontribusi atau bagian dari setiap individu dalam seluruh rangkaian kesepakatan tersebut. Prinsip ini menganggap bahwa pembagian hak dan kewajiban harus dilakukan pada setiap tahapan hubungan kontraktual, mulai dari sebelum kontrak, selama pembentukan kontrak, hingga tahap pelaksanaannya (pra-kontrak, kontrak, pasca-kontrak). Dengan mengutamakan konteks hubungan dan kepentingan setiap pihak, prinsip ini bertujuan menjaga agar hubungan tetap adil dan berkelanjutan. Prinsip ini menegaskan bahwa pembagian hak dan kewajiban harus terjalin dalam rangkaian proses yang mengikat, meliputi fase pra-kontrak, pembentukan kontrak, serta pelaksanaan kontrak. Fokus utamanya adalah agar hubungan yang terjalin tetap kondusif dan adil bagi semua pihak.^{14 15} Pada saat menjalankan perjanjian franchise, terjadi ketidakseimbangan posisi antara Franchisee dan Franchisor, yang tercermin dalam pembagian tanggung jawab yang cenderung lebih berat pada pihak Franchisee daripada Franchisor. Beban yang dibebankan kepada Franchisee, terutama terkait dengan biaya-biaya, dapat menjadi tekanan besar bagi mereka dalam menjalankan bisnis waralaba dan memenuhi kewajiban perjanjian. Seiring berjalannya waktu, prinsip proporsionalitas muncul dalam hukum kontrak, mendukung kebebasan kontrak tanpa batas. Namun, dalam praktiknya, prinsip ini dapat memungkinkan pihak kuat mendominasi pihak lemah, mengancam tujuan keseimbangan yang seharusnya tercipta. Untuk itu, Pasal 1337 KUH Perdata membatasi penerapan prinsip ini dengan memastikan setiap perjanjian sah dan tidak bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum.¹⁶

Hak Dan Kewajiban Dalam Jaminan Hipotik

Dalam perjanjian hipotek kapal, kapal yang telah terdaftar dan dijadikan sebagai agunan utang menjadi sorotan utama. Begitu hipotek melekat pada kapal tersebut, berbagai konsekuensi hukum mulai

¹¹ Lina Kamilah Tsani and Nynda Fatmawati O., "Keabsahan Pendaftaran Kapal Sebagai Objek Jaminan Hipotek," *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2024): 205–21, <https://doi.org/10.30640/dewantara.v3i1.2227>.

¹² Muhammad Yalis Shokhib, "Dialektika Ihdad Dalam Kompilasi Hukum Islam (Khi) Berdasarkan Asas Proporsionalitas," *Al-Syakhsyiyah: Journal of Law & Family Studies* 4, no. 1 (2022): 27, <https://doi.org/10.21154/syakhsyiyah.v4i1.4279>.

¹³ Edwin Neil Tinangon and Victor D D Kasenda, "1 2 3 4" 13, no. 5 (2024).

¹⁴ Rachdinda Pradigda Al-Qarano, "Asas Proporsionalitas Kontrak Standar Pada Perjanjian Waralaba," *Glosains: Jurnal Sains Global Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1–12, <https://doi.org/10.59784/glosains.v2i1.10>.

¹⁵ Arief Budiono, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 54–65, <https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4337>.

¹⁶ Mohammad iqbal rahmawan P, (2019), Penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian waralaba, jurnal Notarius, hal. 914-917

berlaku untuk kedua pihak yang terlibat. Konsekuensi ini menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berhubungan dan saling memengaruhi.¹⁷

1. Kewenangan dan Tanggung Jawab Pemberi Jaminan, antara lain
 - a) terus memegang kendali atas objeknya
 - b) memanfaatkan objek tersebut dengan bijaksana
 - c) melakukan pengelolaan atas objek selama tidak merugikan pihak yang menerima jaminan
 - d) berhak untuk memperoleh dana pinjaman kredit
2. Kewajiban pihak pemberi hipotek, meliputi
 - a) Melaksanakan pembayaran penuh untuk jumlah pokok dan bunga yang terikat oleh hak jaminan berupa properti.
 - b) Menanggung konsekuensi hukum karena keterlambatan dalam menuntaskan kewajiban pembayaran utang pokok serta bunga yang terkait.
3. Tanggung jawab dan hak-hak dari pihak yang menerima hipotik, mencakup beberapa hal sebagai berikut:
 - a). mendapatkan penggantian darinya untuk penyelesaian utangnya (hak ganti rugi) apabila pihak yang berutang gagal memenuhi kewajibannya
 - b). mengalihkan hak tagihannya, karena sifat hipotek yang melekat pada pokok utang, maka seiring dengan beralihnya kewajiban pokok, hipotek tersebut juga turut berpindah.¹⁸

Penerapan Asas Proporsionalitas dalam jaminan

Pada bagian berikutnya, penelitian ini akan menyelidiki implementasi prinsip keseimbangan dalam tiga fase yang berkaitan dengan kontrak pinjaman online melalui aplikasi, yaitu fase sebelum kontrak, fase kontrak, dan fase pelaksanaan kontrak, Berikut ini penjelasan yang akan disampaikan selanjutnya:

1. Pada tahap sebelum perjanjian, prinsip keadilan memberi ruang bagi pihak-pihak yang terlibat untuk berdialog dalam rangka menukar hak dan kewajiban dengan cara yang setimpal. Oleh karena itu, penilaian terhadap itikad baik menjadi unsur penting dalam menciptakan proses negosiasi yang efisien. Dengan kata lain, pihak-pihak yang terlibat menghadapi dua dimensi utama dalam proses perundingan kontrak, yaitu sisi yang menguntungkan dan merugikan. Perundingan dianggap membawa hasil positif jika kedua pihak memiliki kesamaan visi, yaitu membangun kolaborasi yang saling menguntungkan. Namun, sebaliknya, perundingan dapat dianggap gagal jika tujuannya lebih kepada mencapai titik keseimbangan atau perdamaian.¹⁹
2. Pengguna atau calon peminjam berada di persimpangan pilihan untuk menyetujui atau menolak (setuju atau tidak setuju). Ini adalah langkah dalam perjalanan perjanjian. Dalam ranah pinjaman digital, interaksi antara penyelenggara dan peminjam membutuhkan suatu keharmonisan agar tak ada pihak yang mendominasi pihak lainnya. Ini merupakan hal yang sangat vital, karena jika satu pihak mendominasi, hak pihak yang lain bisa saja terabaikan, dan kesepakatan tidak tercapai. Oleh sebab itu, adanya keseimbangan dan keadilan dalam perjanjian adalah suatu kewajiban. Untuk menilai sejauh mana prinsip keseimbangan ini diterapkan, Kita bisa melihat dengan jelas bagaimana hak serta tanggung jawab tiap pihak diatur dalam kontrak pinjaman digital yang sudah disepakati, di mana kedua belah pihak saling berpengaruh terhadap kelancaran jalannya kesepakatan tersebut.
3. Dalam babak pelaksanaan perjanjian, pada momen ini, tanggung jawab debitur untuk melunasi kewajiban kreditnya menjadi sebuah pencapaian yang harus dipenuhi sesuai dengan regulasi yang tercantum dalam Pasal 1234 BW. Seperti yang ditekankan dalam Pasal 1235 BW, setiap komitmen untuk menyerahkan sesuatu mencakup tugas bagi pihak yang berhutang untuk menyerahkan barang yang dimaksud serta menjaga kondisi barang tersebut sampai proses serah terima selesai. Lebih lanjut, Pasal 1236 BW menegaskan bahwa jika kewajiban tak terlaksana, maka risiko yang dipikul oleh debitur adalah membayar ganti rugi, biaya, dan bunga. Oleh karena itu, niat baik dalam pelaksanaan perjanjian kredit daring menjadi elemen yang tak kalah krusial untuk menjaga

¹⁷ Anastasia E. Gerungan Filia Rumengan, Anna S. Wahongan, "Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah," *Lex Privatum* IX, no. 3 (2021): 55–64.

¹⁸ Lina Kamila tsani (2024) Keabsahan Pendaftaran Kapal Sebagai objek jaminan hipotik, jurnal pendidikan Sosial humaniora, hal. 7

¹⁹ Tryana Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, *Journal GEEJ* 7, no. 2 (2020).

keseimbangan asas keadilan yang proporsional.²⁰

Implikasi Asas Proporsionalitas dalam Wanprestasi

Ketidakpatuhan sejatinya adalah keadaan di mana kewajiban hukum tidak dilaksanakan, yang mempengaruhi pemenuhan kewajiban hanya oleh salah satu pihak. Untuk memahami ketidakpatuhan, salah satu faktor utama adalah adanya suatu kesepakatan, atau lebih rinci, adanya sebuah konsep kontrak. Tanpa adanya perjanjian, ketidakpatuhan tidak dapat dianggap ada. Oleh karena itu, ketidakpatuhan muncul ketika ada perjanjian yang tidak dilaksanakan, yang memengaruhi pemenuhan hak salah satu pihak. Mengingat hubungan dan pemenuhan hak yang terjalin, prinsip kesetaraan berfungsi sebagai pedoman, arah, dan dasar dalam menghadapi ketidakpatuhan. Salah satu elemen penting dalam penerapan prinsip kesetaraan adalah keseimbangan posisi para pihak. Agus Yudha Hernoko menekankan bahwa inti prinsip kesetaraan adalah mengevaluasi dan menilai keseimbangan posisi kedua belah pihak. Dalam konteks ketidakpatuhan, ini berarti bahwa jika pihak dengan kekuatan finansial yang lebih besar melanggar kesepakatan, pihak yang secara ekonomi lebih lemah akan enggan untuk menggugat. Selain rasa enggan, ketidakseimbangan ekonomi juga memengaruhi kemampuan dan akses pihak yang lebih lemah untuk mengajukan gugatan. Pihak yang lebih rendah dalam segi ekonomi tentunya menghadapi keterbatasan dalam mengumpulkan bukti untuk menggugat pihak yang lebih kuat. Inilah mengapa prinsip kesetaraan sangat relevan dalam kasus ketidakpatuhan.²¹

Eksekusi Hipotik

Pelaksanaan eksekusi Hipotek merupakan tindakan yang dilakukan oleh kreditur pemegang Hipotek ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Apabila pihak peminjam gagal memenuhi ketentuan yang telah disetujui, pemberi pinjaman berhak untuk mengambil kembali pembayaran berdasarkan nilai dari barang yang dijadikan jaminan melalui Hipotek. Tentang pelaksanaan jaminan Hipotek pada kapal, peraturan dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang pelayaran menyatakan bahwa "Setiap dokumen Hipotek harus disertakan dengan salinan asli dari Hipotek yang diberikan kepada pihak yang menerima hak Hipotek tersebut. Salinan asli ini memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap." Dengan adanya otoritas hukum tersebut, seharusnya lembaga keuangan tidak akan mengalami kesulitan dalam menjalankan eksekusi. Pemegang Hipotek cukup mengajukan permintaan kepada pengadilan negeri untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang telah dijadikan jaminan.²²

Berdasarkan ketentuan yang ada di negara ini, seperti halnya aturan yang diterapkan belum sepenuhnya dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam urusan kapal laut. "Ketika ada perjanjian pinjaman yang melibatkan agunan suatu barang, maka proses eksekusi bisa menjadi jalan bagi pemberi pinjaman untuk menuntut pembayaran ketika utang sudah melewati batas waktu dan debitur gagal memenuhi tanggung jawabnya." Pandangan ini senada dengan pendapat Sri Soedewi yang menyatakan: "Dalam hubungan pinjam-meminjam, yang mencakup kewajiban debitur dan hak kreditur atas kewajiban tersebut, hubungan hukum akan berjalan lancar jika kedua pihak melaksanakan tugas mereka sesuai dengan peran yang sudah ditentukan."

Studi Kasus

Eksistensi pelaksanaan hak jaminan, terutama hipotek sebagai jaminan utang, sangat vital sebab diperlukan oleh sektor perbankan untuk menjaga kelangsungan roda ekonomi dan mencegah terjadinya kredit bermasalah dalam dunia perbankan. Namun, proses eksekusi terhadap hak jaminan hipotek sering kali mengundang berbagai persoalan, termasuk ketidakpuasan dari salah satu pihak, yang sering memicu upaya untuk menggagalkan pelaksanaan eksekusi tersebut. Sebagai ilustrasi, bayangkan sebuah lembaga keuangan yang menguasai sebuah jaminan berupa akta grosse hipotek atas kapal tanker dengan nilai mencapai lima triliun rupiah. Ketika proses penyitaan kapal itu dilakukan, muncul hambatan besar karena kapal sedang berlayar menuju luar negeri, yang menyebabkan eksekusi terhambat lantaran belum ada aturan yang memadai untuk mengaturnya. Akibatnya, bank tersebut mengalami kerugian hingga lima triliun rupiah, yang memberikan dampak signifikan terhadap perekonomian negara dan kondisi finansial lembaga tersebut. Dalam kasus perselisihan antara PT Pelayaran Borneo Karya Swadiri dengan Bank Danamon Indonesia, lembaga keuangan tersebut diputuskan bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari dua belas jaminan hipotek kapal yang dijadikan penjamin utang. Insiden ini bermula dari protes yang

²⁰ Endang Prasetyawati Ifada Qurrata A'yun Amalia, "KARAKTERISTIK ASAS PROPORSIONALITAS DALAM PEMBENTUKAN KLAUSUL PERJANJIAN WARALABA Ifada Qurrata A'yun Amalia 1, Endang Prasetyawati 2," *Jurnal Hukum Bisnis Commune* 2, no. PROPORSIONALITAS DALAM PEMBENTUKAN KLAUSUL PERJANJIAN WARALABA (2019): 173-84.

²¹ Lilik Prihatin, Mohammad Amin, and Darmawan Darmawan, "Implikasi Asas Proporsionalitas Dalam Wanprestasi: Suatu Upaya Mewujudkan Keadilan Substantif," *JlIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan* 6, no. 1 (2023): 186-94, <https://doi.org/10.54371/jiip.v6i1.1357>.

²² Daniel and Wardani Rizkianti, "Eksekusi Hipotek Kapal Laut Sebagai Objek Jaminan Pelunasan Hutang Pada Perbankan," *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 856-69, <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8455.856-869>.

diajukan oleh debitur, PT Pelayaran Borneo Karya Swadiri, yang menggugat Bank Danamon Indonesia di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dalam sidang tersebut, majelis hakim memutuskan untuk berpihak pada debitur dan memutuskan bahwa langkah bank dalam menyatakan kredit bermasalah adalah ilegal.²³

Dalam lanskap pelik yang dipenuhi kerikil dari kedua sisi—bank dan peradilan—terdapat berbagai ganjalan dalam melaksanakan eksekusi atas hipotek kapal laut yang dijadikan agunan utang. Rintangan nyata di medan praktik mendorong munculnya opsi alternatif, yakni langkah langsung dari pihak bank sebagai kreditur untuk menyita kapal secara mandiri apabila jalur pengadilan macet total. Konsekuensi dari kegagalan debitur dalam melunasi kewajibannya tentu menjadi beban finansial yang cukup signifikan bagi bank. Dalam situasi semacam ini, langkah yang diambil oleh Bank Danamon Indonesia yang menyita arsip kapal milik PT Pelayaran Borneo Karya Swadiri sebagai pihak yang berutang, dapat dipandang sebagai langkah sah karena belum terdapat vonis resmi dari pengadilan terkait sita eksekusi. Kendati demikian, jalannya tidak sepenuhnya mulus—penolakan dari pihak Syahbandar menjadi batu sandungan tersendiri. Oleh karena itu, lembaga pembiayaan sepatutnya memasang radar kewaspadaan ekstra dalam menyetujui kredit dengan kapal sebagai jaminan, mengingat mobilitas kapal yang tinggi bahkan bisa menyeberang ke luar negeri, yang pada gilirannya membuat proses eksekusi menjadi rumit, terlebih karena belum ada regulasi yang secara tegas mengaturnya—sebuah celah yang bisa membuat bank gigit jari.²⁴

SIMPULAN

Sebuah hipotik merujuk pada suatu hak atas properti yang tidak dapat dipindah-tangankan, digunakan sebagai penjamin untuk menyelesaikan kewajiban utang, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1162 KUH Perdata. Konsep ini berakar dari hukum Romawi, bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap pelunasan utang tanpa harus mengalihkan hak kepemilikan atas barang yang dijadikan agunan. Hipotek ini juga berlaku dalam ikatan perjanjian pinjaman dengan jaminan properti, yang bisa dieksekusi apabila pinjaman tersebut gagal dilunasi.

Sebuah hubungan peminjaman berisi keterkaitan antara kewajiban dan hak yang menghubungkan pihak yang menyuplai dana dengan pihak yang menerima dana. Sang pemberi dana berkewajiban menyalurkan pinjaman, serta memiliki legitimasi untuk menerima pengembalian berikut imbal hasil sesuai dengan ketentuan yang telah dimufakati. Di sisi lain, penerima pinjaman memikul tanggung jawab untuk mengembalikan dana berikut bunganya, sembari berhak atas pencairan dana yang telah diajukan. Hubungan antara kedua entitas ini terjalin melalui hak dan kewajiban timbal balik, diikat dalam kontrak legal yang mengharuskan keduanya tunduk pada kesepakatan yang berlaku.

Prinsip keseimbangan mengharuskan alokasi hak serta kewajiban dalam kontrak dilakukan dengan penuh keadilan dan kesetaraan, memperhatikan kebutuhan kedua pihak. Dalam implementasinya, Asas ini mengangkat derajat keseimbangan antara entitas dominan dan kelompok subordinat, sembari menahan laju dominasi satu sisi yang berpotensi menindas atau mendistorsi kepentingan pihak lainnya.

Dalam konteks garansi hipotek, pihak yang memberikan pinjaman mempunyai kuasa untuk mengendalikan dan memanfaatkan barang yang dijadikan jaminan, sepanjang kewajiban pelunasan utang tetap dijaga. Pihak yang menerima hipotek memiliki hak untuk merebut barang jaminan apabila utang gagal dibayar. Kewajiban dan hak ini berlaku baik untuk perjanjian hipotek kapal maupun benda tidak bergerak lainnya.

Prinsip kesetimbangan juga berlaku dalam jaminan hipotek, terutamanya pada kontrak kredit daring yang mencakup tiga fase: sebelum perjanjian, proses perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Pada setiap tahap, penting untuk mempertahankan harmoni antara hak serta kewajiban yang dimiliki oleh pemberi pinjaman dan peminjam, supaya tidak terjadi ketimpangan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Ketidakterpenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak dalam sebuah kesepakatan akan melahirkan kondisi yang disebut wanprestasi. Prinsip keseimbangan peran berperan penting untuk menjaga agar kedua pihak tetap berada dalam posisi yang adil secara ekonomi, mencegah pihak yang lebih lemah dari kerugian. Dalam hal wanprestasi, penerapan prinsip ini sangat penting demi menjamin keadilan dalam penyelesaian sengketa.

Saat menyangkut pelaksanaan hipotek kapal laut, permasalahan muncul ketika kapal yang dijadikan agunan melaut ke luar negeri, mengakibatkan kegagalan dalam proses eksekusi. Kejadian ini mengisyaratkan urgensi penetapan aturan yang lebih kokoh dalam praktik jaminan hipotek, sekaligus

²³ Ganis Akbar S, Agus Sorono, and Muhyidin, "Pelaksanaan Asuransi Sayriah Untuk Pembiayaan Pembelian Rumah Pada Bank Muamalat Oleh PT. Asuransi Takaful," *Diponegoro Law Journal* 7, no. 1 (2018): 30–45, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/20690%0Ahttps://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/viewFile/20690/19411>.

²⁴ Budiono, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah."

menuntut bank untuk meningkatkan kewaspadaan saat menyalurkan kredit berbasis agunan yang rentan berpindah tangan. Sebagai langkah antisipatif, lembaga keuangan perlu bersikap lebih jeli dalam memilih barang jaminan serta menyiapkan strategi menghadapi kemungkinan risiko yang muncul saat proses eksekusi berlangsung.

Secara umum, penggunaan prinsip keseimbangan sangat krusial untuk memastikan kesetaraan antara hak dan tanggung jawab setiap pihak dalam kesepakatan pinjaman dan jaminan hipotek, sehingga terbentuk hubungan perjanjian yang seimbang dan tidak menguntungkan salah satu pihak yang lebih lemah.

SARAN

Penyelidikan mengenai topik ini masih tergolong sempit dan memerlukan banyak kontribusi, saran bagi peneliti berikutnya adalah melakukan kajian yang lebih mendalam serta menyeluruh mengenai jaminan hipotek

REFERENSI

- Atmoko, Dwi. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) Pada Suatu Hubungan Kontrak Bisnis." *Jurnal Hukum Sasana* 8, no. 1 (2022): 153–62. <https://doi.org/10.31599/sasana.v8i1.1101>.
- Balqis, Azra, Nabila Putri Syakila, Belyana Vega F R, and Nathasya Berlian. "Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur." *Diponegoro Private Law Review* 9, no. 1 (2022): 1–17.
- Budiono, Arief. "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah." *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 54–65. <https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4337>.
- Daniel, and Wardani Rizkiyanti. "Eksekusi Hipotek Kapal Laut Sebagai Objek Jaminan Pelunasan Hutang Pada Perbankan." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 856–69. <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8455.856-869>.
- Filia Rumengan, Anna S. Wahongan, Anastasia E. Gerungan. "Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebutuhan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah." *Lex Privatum* IX, no. 3 (2021): 55–64.
- Ifada Qurrata A'yun Amalia, Endang Prasetyawati. "KARAKTERISTIK ASAS PROPORSIONALITAS DALAM PEMBENTUKAN KLAUSUL PERJANJIAN WARALABA Ifada Qurrata A'yun Amalia 1 , Endang Prasetyawati 2." *Jurnal Hukum Bisnis Commune* 2, no. PROPORSIONALITAS DALAM PEMBENTUKAN KLAUSUL PERJANJIAN WARALABA (2019): 173–84.
- Jurnal, Dih, Ilmu Hukum, and Danny Robertus Hidayat. "ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SAMA 1 Danny Robertus Hidayat Fakultas Hukum Universitas Airlangga Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan , Surabaya 60286 , Indonesia A . Pendahuluan Manusia Sebagai Mahkluk Ekonomi Atau Dengan Kata Lain Yaitu Homo Econom," 2018, 1–16. <https://doi.org/10.5281/zenodo.1188346.1>.
- Lina Kamilah Tsani, and Nynda Fatmawati O. "Keabsahan Pendaftaran Kapal Sebagai Objek Jaminan Hipotek." *Dewantara: Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2024): 205–21. <https://doi.org/10.30640/dewantara.v3i1.2227>.
- Maulina, Isyara Hadza. "Kedudukan Kapal Laut Sebagai Jaminan Hipotik Dalam Perjanjian Kredit." *Dinamika* 25, no. 01 (2019): 1–8.
- Nalendra, Aloysius Rangga Aditya. "Terhadap Loyalitas Pelanggan (Studi Kasus Pelanggan Im3 Madiun)." *Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Komputer* 3, no. 2 (2018): 181–88. <https://ejournal.nusamandiri.ac.id/index.php/jitk/article/download/360/317/>.
- Pane, Eryandi Putra. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit Berbasis Online." *Locus Journal of Academic Literature Review* 1, no. 1 (2022): 36–45. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i1.50>.
- Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, Tryana. "濟無No Title No Title No Title." *Journal GEEJ* 7, no. 2 (2020).
- Pradigda Al-Qarano, Rachdinda. "Asas Proporsionalitas Kontrak Standar Pada Perjanjian Waralaba." *Glosains: Jurnal Sains Global Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1–12. <https://doi.org/10.59784/glosains.v2i1.10>.
- Prihatin, Lilik, Mohammad Amin, and Darmawan Darmawan. "Implikasi Asas Proporsionalitas Dalam Wanprestasi: Suatu Upaya Mewujudkan Keadilan Substantif." *JlIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan* 6, no. 1 (2023): 186–94. <https://doi.org/10.54371/jljp.v6i1.1357>.
- Rachmanto, A Dwi. "Penyelesaian Sengketa Konsumen Akibat Perjanjian Baku Dan Klausula Baku Pasca Keberlakuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 4 (2018): 826. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no4.1805>.

- Ramli, Lanny. "Nan Pada Umumnya. Kegiatan Peminjarnan Uang Dengan Cara Pemberian Kredit t 0- Leh Bank Banyak Dilakukan Oleh Masyarakat • Pemberian Kredit Oleb Bank Senantiasa Mengandung Kernungkinan Tidak Dapat Dilunasinya Kredit Tersebut Tepat Pada Waktunya. Kematetan," 1980.
- Risa, Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal* 5, no. 2 (2017): 78–93.
- S, Ganis Akbar, Agus Sorono, and Muhyidin. "Pelaksanaan Asuransi Sayriah Untuk Pembiayaan Pembelian Rumah Pada Bank Muamalat Oleh PT. Asuransi Takaful." *Diponegoro Law Journal* 7, no. 1 (2018): 30–45.
<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/20690%0Ahttps://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/viewFile/20690/19411>.
- Shokhib, Muhammad Yalis. "Dialektika Ihdad Dalam Kompilasi Hukum Islam (Khi) Beradasarkan Asas Proporsionalitas." *Al-Syakhsyiah: Journal of Law & Family Studies* 4, no. 1 (2022): 27.
<https://doi.org/10.21154/syakhsyiah.v4i1.4279>.
- Tinangon, Edwin Neil, and Victor D D Kasenda. "1 2 3 4" 13, no. 5 (2024).
- Utami, Mieke Aprilia, Amelia Rachman, and Riaddah. "Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris." *Jurnal Sagacious* 6, no. 2 (2020): 1–14.
<https://rumahjurnal.net/sagacious/article/view/931>.