BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Menurut pandangan Hans Kelsen, Norma merupakan hasil konstruksi pemikiran manusia yang dibentuk melalui proses pertimbangan rasional.[1] Hal ini menemukan relevansinya dalam konteks Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD NRI 1945 yang secara tegas mendeklarasikan Indonesia sebagai negara hukum. Konsep negara hukum ini mengimplikasikan bahwa seluruh aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara harus tunduk pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Penegasan ini diperkuat oleh Pasal 27A UUD NRI 1945 yang menyatakan: ″Setiap warga negara memiliki kedudukan yang setara di hadapan hukum dan pemerintahan, serta wajib mematuhi hukum dan pemerintahan tersebut tanpa pengecualian.″ Ketentuan ini menegaskan prinsip kesetaraan hukum (*equality before the law*) sekaligus kewajiban mutlak seluruh warga negara untuk menghormati supremasi hukum, yang menjadi ciri esensial dari negara hukum modern.[2]

Hal ini pun ditegaskan pula pada sila ke-5 pada Pancasila, yaitu yang berbunyi, “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia". Penjelasan sila tersebut sejalan dengan konsep *Welfare State* yang berhubungan erat dengan

[1] Samekto, FX. Adji, “Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang *Stufen Beau Theorie* Dalam Pendekatan Normatif – Filosofis,” *Jurnal Hukum Progresif, Vol. 7, No. 1* (2019): 6, https://doi.org/10.14710/hp.7.1.1-19.

[2] Jimly Asshiddiqie, “Konsep Negara Hukum Indonesia,” accessed March 4, 2025, at 9:48 a.m, *https://www.pn gunungsitoli.go.id/assets/image/files/KonsepNegaraHukumIndonesia.pdf*.

keberadaan suatu negara kesejahteraan.[3] Dengan demikian artinya, pemerintahan suatu negara dianggap bertanggung jawab dalam menjamin kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh. Tanggung jawab negara dalam penyediaan perumahan dan permukiman tertuang secara eksplisit dalam Pasal 28H Ayat (1) UUD 1945, yang menjamin hak setiap warga untuk hidup sejahtera secara material-spiritual, memperoleh tempat tinggal, serta menikmati lingkungan yang sehat dan berkelanjutan.

Penguatan peran negara dalam pemenuhan hak perumahan ini semakin ditegaskan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Regulasi ini menekankan kewajiban pemerintah untuk memastikan akses hunian layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat. Selaras dengan hal tersebut, Rencana Kerja Pemerintah (RKP) 2023 melalui Prioritas Nasional V menargetkan penguatan infrastruktur dasar untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kualitas pelayanan publik. Berdasarkan capaian terkini menunjukkan bahwa 67,88% rumah tangga telah menempati hunian yang memenuhi kriteria layak huni dan kemampuan ekonomi.[4] Selanjutnya target Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 Pemerintah menargetkan peningkatan akses rumah layak huni dari (56, 75 persen) menjadi 70 persen

[3] Elviandri, "Quo Vadis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi *Welfare State* Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia," *Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 31, No. 2* (2019): 254, https://doi.org/10.22146/jmh.32986.

[4] Tim Kementerian PPN/Bappenas, Ringkasan Rencana Kerja Pemerintah 2023, (Jakarta: Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2023): 26.

atau setara 11 juta rumah tangga.[5]

Pemerintah Indonesia terus berupaya mempercepat pembangunan infrastruktur melalui skema pembiayaan inovatif yang melibatkan kolaborasi antara pemerintah dan badan usaha, termasuk BUMN seperti PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) atau SMF. Dalam konteks ini, PT SMF berperan penting dalam mendukung pembiayaan sekunder perumahan dan secara tidak langsung turut mendukung likuiditas pembiayaan infrastruktur melalui sinergi dengan lembaga keuangan lain. Konsep Perjanjian Kredit dalam Pembiayaan Infrastruktur oleh PT SMF dapat dipahami sebagai suatu bentuk penyaluran dana atau fasilitas pembiayaan yang diberikan PT SMF kepada lembaga penyalur kredit (pembiayaan perumahan), seperti *stakeholders* (developer dalam suatu proyek, khususnya dalam konteks pembangunan perumahan, infrastruktur, atau pengembangan properti), untuk memperkuat likuiditas dan memperluas akses pembiayaan perumahan maupun proyek terkait infrastruktur. Dalam perjanjian kredit ini, PT SMF bertindak sebagai kreditur yang menyediakan dana jangka panjang, sedangkan lembaga penyalur kredit sebagai debitur yang menggunakan dana tersebut untuk memperbesar volume pembiayaan kepada masyarakat.

Dalam pelaksanaannya, kedua belah pihak terikat oleh asas *pacta sunt servanda*, yakni asas yang menegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah dan sukarela harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik

[5] Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi, "Atasi *Backlog*, Pemerintah Beri Subsidi 222.586 Unit Rumah pada 2022," accessed March 4, 2025, at 11:30 a.m, *https://www.menpan.go.id/site/berita-terkini/berita-daerah/atasi-backlog-pemerintah-beri-subsidi-222-586-unit-rumah-pada-2022*.

sesuai isi perjanjian. Asas ini menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak agar hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian kredit dapat dilaksanakan secara adil dan bertanggung jawab.[6] Menurut Subekti bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban keduabelah pihak jika timbul suatu perselisihan. Sedangkan, Ahmadi Miru berpendapat bahwa hal tertentu dalam sebuah kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

Dalam perjanjian kredit pembiayaan infrastruktur perumahan yang melibatkan PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) sebagai kreditur dan lembaga penyalur kredit (developer) sebagai debitur, terdapat sejumlah kewajiban utama yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Sebagai kreditur, PT SMF berkewajiban menyediakan dana pembiayaan jangka panjang sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, serta memberikan informasi yang akurat dan transparan terkait syarat, prosedur, dan risiko pembiayaan.[7] Sementara itu, debitur (lembaga penyalur kredit pembiayaan perumahan) berkewajiban untuk menggunakan dana yang diberikan secara tepat guna sesuai tujuan perjanjian, melaporkan perkembangan penggunaan dana secara berkala, serta membayar kembali

[6] Nurwanto, Arie, and Ida Hanifah, "Tinjauan Yuridis Asas *Pacta Sunt Servanda* Dalam Perjanjian Pembiayaan Kredit Kendaraan Bermotor (Study Komparatif KUH Perdata Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Tentang Perlindungan Konsumen)," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, *Vol. 3, No. 3* (2023): 278.

[7] Harikusuma, Rayhan Mahatma, and Roby Syaiful Ubed, "Peran PT Sarana Multigriya Finansial Dalam Likuiditas Pembiayaan Perumahan," I*ndonesian Rich Journal, Vol. 1. No. 2* (2020): 78–79, https://doi.org/10.31092/irj.v1i2.9.

pokok dan bunga pembiayaan sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut, misalnya dengan tidak membayar angsuran, menggunakan dana di luar tujuan yang disepakati, atau melanggar syarat lain dalam perjanjian maka debitur dianggap melakukan wanprestasi terhadap kreditur (PT SMF).[8]

Wanprestasi ini berimplikasi pada hak kreditur untuk menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku. Ganti rugi dapat berupa pembayaran utang pokok yang tersisa, bunga, denda keterlambatan, biaya penagihan, serta kerugian lain yang timbul akibat wanprestasi tersebut. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dinyatakan dalam keadaan lalai setelah dinyatakan wanprestasi oleh kreditur atau berdasarkan ketentuan perjanjian.[9]

Sementara itu, perjanjian kredit itu sendiri merupakan dasar utama yang mengatur hubungan hukum antara kreditur (PT SMF) dan debitur (lembaga penyalur kredit), sehingga segala hak dan kewajiban serta konsekuensi hukum atas wanprestasi harus merujuk pada isi perjanjian yang telah disepakati dan didasarkan pada asas *pacta sunt servanda*. Dengan demikian, melalui perjanjian kredit yang mengikat dan berlandaskan hukum, PT SMF sebagai

[8] Wijayanti, SAJ, and Akhmad Budi Cahyono, "Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)," *Jurnal Darmaagung, Vol. 31, No. 5* (2023): 7, https://doi.org/10.46930/ojsuda.v31i5.3709.

[9] R. Agus Prasetyo, "Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dan Implikasinya terhadap Ganti Rugi," *Jurnal Hukum: Ius Quia Iustum, Vol. 28, No. 2* (2021): 145.

pemberi pembiayaan dapat memastikan kepastian hukum, perlindungan hak, serta eksekusi ganti rugi jika terjadi wanprestasi, sehingga stabilitas sistem keuangan dan pembangunan infrastruktur perumahan dapat terus didorong secara berkelanjutan dan bertanggung jawab.[10]

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut kedalam tesis yang berujudul **"Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pembiayaan Infrastruktur Oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF)".**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana upaya – upaya untuk mencegah terjadinya wanprestasi pada perjanjian pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF)?
2. Bagaimana efektivitas mekanisme penyelesaian wanprestasi oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) dalam pembiayaan infrastruktur, serta kendala yang dihadapi dalam implementasinya?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui, memahami dan menjelaskan mengenai upaya – upaya untuk mencegah terjadinya wanprestasi pada perjanjian pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF).

[10] Danialsyah, M. Faisal Rahendra Lubis, Panca Sarjana Putra, Dikko Ammar and Gema Rahmadani, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Balai," *Jurnal PKM Hablum Minannas* (2023): 5-7.

2. Menganalisis, menkritisi dan menjabarkan efektivitas mekanisme penyelesaian wanprestasi oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) dalam pembiayaan infrastruktur, serta kendala yang dihadapi dalam implementasinya.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, penulis mengharapkan adanya beberapa manfaat yang bernilai guna bagi masyarakat. Adapun manfaat-manfaat tersebut adalah:

1. Manfaat Teoritis

    a. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perjanjian dan hukum pembiayaan infrastruktur.

    b. Memperkaya kajian akademik mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit pembiayaan infrastruktur yang melibatkan PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) sebagai kreditur.

    c. Menjadi referensi dalam memahami penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian, asas *pacta sunt servanda*, serta efektivitas mekanisme penyelesaian wanprestasi oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) dalam pembiayaan infrastruktur, serta kendala yang dihadapi dalam implementasinya.

2. Manfaat Praktis

a. Menjadi pedoman bagi PT SMF, lembaga penyalur kredit seperti pengembang proyek perumahan (developer), dan pihak terkait lainnya dalam mengidentifikasi potensi wanprestasi serta upaya pencegahan dan penyelesaiannya secara efektif sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

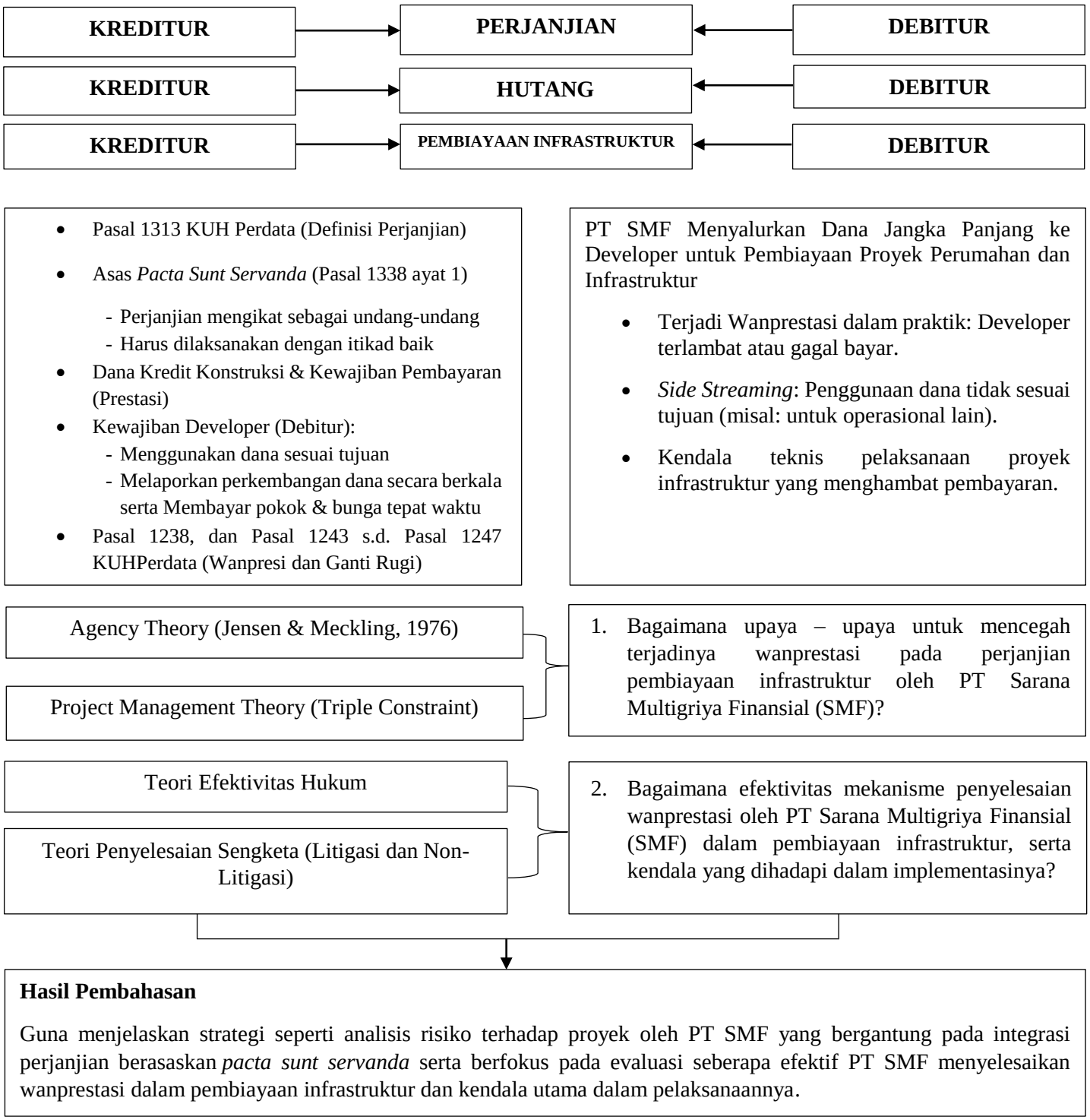
b. Memberikan informasi dan edukasi kepada pelaku industri pembiayaan infrastruktur mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit, efektivitas dan prosedur penanganan wanprestasi, serta perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur.

c. Menjadi masukan bagi pembuat kebijakan dan regulator dalam menyempurnakan regulasi dan efektivitas mekanisme penyelesaian wanprestasi agar tercipta kepastian hukum, transparansi, dan keadilan dalam pelaksanaan pembiayaan infrastruktur nasional.

E. Kerangka Pemikiran

1. Bagan Kerangka Konseptual

Bagan 1: Kerangka Konseptual



2. Definisi Variabel

Menurut Sugiyono, variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi dan kemudian ditarik kesimpulan. Variabel juga diartikan sebagai atribut, sifat, atau nilai dari orang, objek, atau kegiatan yang memiliki variasi tertent.[11]

a. Kredit Pembiayaan

Kredit pembiayaan infrastruktur merupakan instrumen keuangan yang sangat penting dalam mendukung pembangunan proyek-proyek infrastruktur yang membutuhkan dana besar dan jangka waktu panjang. Pembiayaan infrastruktur tidak hanya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tetapi juga melibatkan investor swasta melalui lembaga khusus seperti Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur.[12] Perusahaan ini berfungsi menyediakan dana melalui berbagai skema seperti pinjaman langsung (direct lending), *refinancing*, dan pinjaman subordinasi yang berkaitan dengan proyek infrastruktur. Selain itu, perusahaan pembiayaan juga dapat

[11] Arif Rachman, Yochanan, Andi Ilham Samanlangi, and Hery Purnomo, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Karawang: Saba Jaya Publisher, 2013): 56.

[12] Ardalepa, Nurdin, "Keadilan Dalam Pembiayaan Infrastruktur di Indonesia," *Iblam Law Review, Vol. 3, No. 2* (2023): 166, https://doi.org/10.52249/ilr.v3i1.221.

memberikan dukungan kredit, jasa konsultasi, dan penyertaan modal untuk memperkuat pendanaan proyek.[13]

Dalam konteks pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), kredit diberikan kepada lembaga penyalur (yaitu developer sebagai *stakeholders* dalam suatu proyek, khususnya dalam konteks pembangunan perumahan, infrastruktur, atau pengembangan properti) untuk memperkuat likuiditas dan memperluas akses pembiayaan perumahan maupun proyek infrastruktur terkait. Kredit ini bersifat jangka panjang dan didasarkan pada perjanjian kredit yang mengatur hak serta kewajiban para pihak. Dalam pelaksanaannya, kedua belah pihak terikat oleh asas *pacta sunt servanda*, yakni kewajiban untuk mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik.

b. Wanprestasi

Wanprestasi, atau *default*, merupakan kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi secara tidak

[13] Ida Ayu Gita Srinita and Gede Putra Ariana, "Hubungan Hukum Perusahaan Lembaga Pembiayaan Infrastruktur Dengan Perusahaan Jasa Konstruksi," *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum Universitas Udayana* (2023): 4–5, accessed May 24, 2025, at 12:41 PM, *https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19117*.

layak, atau sama sekali tidak memenuhi kewajiban. Dalam konteks pembiayaan infrastruktur, wanprestasi dapat berbentuk kegagalan membayar angsuran kredit, pelanggaran spesifikasi teknis proyek, atau keterlambatan penyelesaian konstruksi. Teori hukum mengklasifikasikan wanprestasi ke dalam tiga kategori, antara lain yaitu *default moratorium* (keterlambatan pembayaran), *default teknis* (pelanggaran syarat perjanjian), dan *default material* (kegagalan total).[14] Konsekuensi hukumnya meliputi pembatalan perjanjian (resolusi), ganti rugi (kompensasi), atau eksekusi jaminan (parate executie).

Dalam konteks wanprestasi pada pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), pelanggaran terhadap spesifikasi teknis proyek atau keterlambatan konstruksi dapat mengancam kelayakan ekonomi proyek secara keseluruhan.[15] Misalnya, kegagalan memenuhi standar konstruksi yang telah disepakati dapat dikategorikan sebagai pelanggaran esensial (fundamental breach), sehingga PT SMF berhak menuntut penyelesaian sesuai ketentuan perjanjian dan

[14] Sancoko, Kristian Dwi, Djumikasih, and Ratih Dheviana, "Akibat Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Build Operate Transfer Sebagai Bentuk Kemitraan Pemerintah Dengan Swasta Dalam Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari)," *Brawijaya Law Student Journal*, *Vol. 1, No. 2* (2014): 12.

[15] Kombong, Eka Priska, Arief Setiawan Budi Nugroho, and Richo Andi Wibowo, "Kajian Penyimpangan Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Yang Menjadi Dakwaan Praktik Korupsi di Indonesia," *Jurnal Teknik Sipil*, *Vol. 28, No. 2* (2021): 225. https://doi.org/10.5614/jts.2021.28.1.11.

hukum yang berlaku.[16] Pendekatan ini sejalan dengan prinsip *efficient breach* dalam ekonomi hukum, yang diadvokasi Richard Posner, di mana sanksi hukum harus dirancang untuk meminimalkan kerugian sosial dan menjaga kepentingan semua pihak terkait, sehingga doktrin ini menekankan bahwa pelanggaran kontrak bisa dibenarkan secara ekonomi asalkan pihak yang melanggar membayar kompensasi kepada pihak yang dirugikan, dan hasil akhirnya adalah pemanfaatan sumber daya yang lebih optimal.[17]

c. PT Sarana Multigriya Finansial (SMF)

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) atau SMF adalah Badan Usaha Milik Negara yang didirikan pada tahun 2005 di bawah pengelolaan Kementerian Keuangan dengan peran strategis sebagai Special Mission Vehicle (SMV) dalam pembiayaan perumahan di Indonesia.[18] PT. SMF berfungsi sebagai lembaga pembiayaan sekunder yang memfasilitasi penyaluran dana jangka menengah dan panjang dari pasar modal kepada lembaga penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR),

[16] Prasetyo, Didik, Rahmat Dwi Putranto, and Agnes Harvelian, "Legal Analysis of Default in Construction Projects Involving Individuals: A Case Study of Guesthouse Construction," *Focus: Journal of Social Studies, Vol. 5, No. 2 (2024)*: 185, https://doi.org/10.37010/fcs.v5i2.1692.

[17] Richard A. Posner, *Economic Analysis of Law, 9th ed,* (New York: Wolters Kluwer Law & Business, 2014): 57.

[18] PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), "Profil Perusahaan," accessed May 15, 2025, 12:17 p.m, *https://www.smf-indonesia.co.id/profil-perusahaan/*.

sehingga mendukung terciptanya kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat.

Dalam konteks pembiayaan infrastruktur, khususnya yang berkaitan dengan sektor perumahan, PT. SMF menerapkan skema pemberian kredit yang mengedepankan mekanisme sekuritisasi aset dan pembiayaan yang terstruktur untuk meminimalisir risiko wanprestasi. Sebagai fiscal tools pemerintah, PT. SMF juga berperan dalam menjaga likuiditas pasar pembiayaan perumahan melalui kegiatan sekuritisasi aset berbasis kontrak investasi kolektif efek beragun aset (KIK-EBA), yang memungkinkan pendanaan berkelanjutan dan efisien.[19]

3. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam penelitian hukum berfungsi sebagai fondasi konseptual yang menghubungkan teori, praktik, dan konteks empiris untuk menjawab persoalan penelitian secara sistematis. Dalam menganalisis wanprestasi dalam skema pembiayaan infrastruktur PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), kerangka ini dibangun melalui integrasi antara Teori Efektivitas Hukum dan Teori Penyelesaian

[19] "PT SMF Dorong Pembiayaan Perumahan melalui Instrumen EBA Ritel," *Media Keuangan* Kementerian Keuangan RI, 2025, accessed May 15, 2025, at 1:13 p.m, *https://mediakeuangan.kemenkeu.go.id/article/show/pt-smf-dorong-pembiayaan-perumahan-melalui-instrumen-eba-ritel*.

Sengketa, yang bersama-sama memberikan lensa komprehensif untuk menilai aspek normatif dan prosedural dalam dinamika hukum.

a. Teori Efektivitas Hukum

Secara gramatikal, efektivitas mempunyai tiga makna, yaitu: (1) terdapat adanya suatu efek/akibat/pengaruh/(2) manjur dan mujarab dan (3) dapat memberikan hasil dan hasil guna. Efektivitas juga bisa diartikan sebagai pengukuran keberhasilan untuk mencapai tujuan.[20] Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum didefinisikan sebagai sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya, di mana suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila mempunyai akibat hukum yang positif, dengan hukum mencapai tujuannya untuk mengarahkan atau mengubah tingkah laku manusia sehingga menjadi tingkah laku yang berhukum.[21]

Teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto dibangun atas dasar pemahaman bahwa suatu hukum bisa efisien dan efektif bila determinan pengaruhnya dalam hukum itu bisa bekerja sebaik mungkin. Undang-undang dapat dikatakan efisien ketika masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau diinginkan oleh undang-undang tersebut, dalam hal mana

[20] Mardani, *Teori Hukum: Dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer Ed.1*, (Jakarta: Kencana, 2024): 327.
[21] Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, (Bandung: CV, Ramadja Karya 1988): 80.

perilaku tersebut menunjukkan efektivitas dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan dapat dilihat dari perilaku masyarakat dalam mematuhi hukum tersebut, dan apabila telah mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum tersebut telah tercapai.[22]

Soerjono Soekanto mengidentifikasi bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh lima faktor utama yang saling berkaitan erat satu sama lain.[23] *Pertama*, adalah faktor hukum atau undang-undang itu sendiri, yang melayani tiga nilai fundamental yaitu keadilan, kepastian, dan kebermanfaatan. Dalam faktor ini, Soekanto mengakui bahwa dalam praktik penegakan hukum, seringkali terjadi konflik antara kepastian hukum yang bersifat aktual dan konkrit dengan keadilan yang bersifat abstrak.

Kedua, adalah faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk dan menerapkan hukum, termasuk hakim, jaksa, polisi, dan petugas penegak hukum lainnya. Soekanto menekankan bahwa dalam penerapan hukum, cara berpikir dan kepribadian dari aparat penegak hukum memegang peranan

[22] M.Abas, Chaidir Ali, et al, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jambi: Nawala Gama Education, 2024): 101.
[23] Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007): 5.

yang sangat penting. Meskipun peraturannya baik, jika kualitas dan integritas penegak hukumnya kurang baik, akan menimbulkan permasalahan serius dalam penegakan hukum.

Faktor *ketiga*, adalah faktor sarana atau fasilitas pendukung penegakan hukum yang mencakup baik aspek hardware maupun software. Menurut Soerjono Soekanto, unsur atau fasilitas pendukung berupa peralatan, kendaraan, dan sarana komunikasi yang memadai merupakan hal yang sangat penting karena penegak hukum tidak dapat berfungsi dengan baik kecuali dilengkapi dengan sarana-sarana tersebut. Oleh karena itu, lembaga dan fasilitas memainkan peran yang sangat penting dalam penegakan hukum.

Faktor *keempat*, adalah faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Soekanto mengakui bahwa penegak hukum berasal dari masyarakat dan berjuang untuk kedamaian di dalam masyarakat itu sendiri.

Faktor *kelima*, dan terakhir adalah faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Kebudayaan pada hakikatnya terdiri dari nilai-nilai yang mendasari hukum-hukum yang berlaku, yaitu pengertian-pengertian abstrak tentang apa yang dianggap baik (yang patut dipatuhi) dan apa

yang dianggap buruk (yang patut dihindari). Dengan demikian, kebudayaan menjadi landasan atau dasar bagi hukum adat yang berlaku, serta juga berlaku untuk hukum tertulis (legislasi) yang dibentuk oleh kelompok sosial tertentu yang memiliki kekuasaan dan otoritas.

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa dikembangkan dan dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf, Dean G. Pruitt, Jeffrey Z. Rubin, Simon Fisher, Laura Nader, dan Harry F. Todd Jr. Teori ini dikembangkan pada tahun 1958-an. Teori ini berorientasi kepada stuktur dan instutusi sosial. Ralf Dahrendorf berpendapat bahwa masyarakat mempunyai dua wajah, yaitu; sengketa dan konsensus. Oleh karena itu, ia berpendapat bahwa teori sosiologi harus dibagi kepada dua bagian, yaitu teori sengketa dan teori konsensus.[24] Teori sengketa menganalisis sengketa kepentingan dan penggunaan kekerasan yang mengikat masyarakat bersama di hadapan tekanan itu. sementara teori konsensus menguji nilai integritas dalam masyarakat.

Dalam konteks PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), sengketa wanprestasi dapat diselesaikan melalui pendekatan

[24] Mardani, *Op Cit*, 329.

litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (Alternative Dispute Resolution/ADR), seperti arbitrase, mediasi, dan negosiasi. Menurut Fisher dan Ury dalam *Getting to Yes*, pendekatan ADR bertujuan mencapai *win-win solution* dengan memisahkan masalah dari pihak yang bertikai (*separate the people from the problem*), fokus pada kepentingan bersama (*focus on interests*, not positions), serta menghasilkan opsi solusi yang saling menguntungkan (*invent options for mutual gain*).[25]

Roger Fisher menegaskan bahwa "setiap negosiasi yang efektif harus berorientasi pada kepentingan, bukan posisi", yang menjadi landasan bagi PT SMF dalam merancang klausul restrukturisasi kredit saat debitur menghadapi kesulitan likuiditas.[26] Misalnya, dalam proyek perumahan subsidi, PT SMF dapat mengalihkan sementara alokasi dana ke sektor lain yang lebih mendesak sambil mempertahankan hubungan kerja sama dengan debitur. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip *efficient breach* yang diadvokasi Richard Posner, di mana sanksi hukum harus dirancang untuk meminimalkan kerugian sosial tanpa menghambat produktivitas proyek.[27]

[25] Melatiningsih, Budhi Sri, and Harmonis, "Strategi Komunikasi Yang Efektif Dalam Negosiasi," *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial, Vol. 4, No. 10* (2024): 6.
[26] Risnawati, Anggil, Kasirul Fadli, and Rohid Nurfadillah, "Analiasa Bentuk-Bentuk Konflik Dalam Lingkungan Kerja," *Journal of Communication and Islamic Broadcasting, Vol. 4, No. 6* (2024): 2113–2114, https://doi.org/10.47467/dawatuna.v4i6.5398.
[27] *Ibid.* Richard A. Posner: 57.

Dalam proyek infrastruktur yang kompleks, sengketa teknis seperti pelanggaran spesifikasi konstruksi atau keterlambatan pembayaran seringkali memerlukan resolusi cepat untuk mencegah dampak sistemik terhadap kelayakan ekonomi proyek dan stabilitas sistem keuangan. Klaus Peter Berger, pakar arbitrase internasional, menekankan pentingnya klausul *force majeure* yang spesifik untuk menghindari ambiguitas dalam menangani keterlambatan akibat bencana alam atau perubahan regulasi.[28]

Lawrence Susskind dan Patrick Field dalam *Dealing with an Angry Public* menambahkan bahwa pendekatan resolusi sengketa juga harus mengutamakan transparansi dan partisipasi publik, terutama dalam proyek infrastruktur strategis yang berdampak luas pada masyarakat.[29] Dalam hal jika terjadi protes masyarakat akibat keterlambatan proyek perumahan dari pihak developer, PT SMF dapat membentuk forum dialog multipihak untuk mengakomodasi aspirasi masyarakat sambil memastikan kelanjutan pembiayaan. Pendekatan ini tidak hanya memenuhi prinsip keadilan prosedural, tetapi juga memperkuat legitimasi sosial proyek.

[28] *Ibid.*, Klaus Peter Berger: 155.

[29] Susskind, Lawrence, and Patrick Field, *Dealing with an Angry Public: The Mutual Gains Approach to Resolving Public Disputes* (New York: Free Press, 1996): 35–40, accessed May 24, 2025, at 12:38 PM, *https://www.pon.harvard.edu/shop/dealing-with-an-angry-public-the-mutual-gains-approach-to-resolving-public-disputes/*.

Patricia McCoy (Boston College Law School) menambahkan bahwa keberhasilan model pembiayaan infrastruktur bergantung pada kerangka regulasi yang ketat dan transparansi risiko.[30] PT SMF, sebagai BUMN, harus memastikan bahwa setiap klausul penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit selaras dengan tata kelola pembiayaan infrastruktur. Misalnya, klausul arbitrase harus mencantumkan batas waktu penyelesaian maksimal 180 hari untuk mencegah penundaan strategis (delay tactics) oleh debitur.

Dengan demikian, regulasi utamanya yakni PT SMF dalam hal bertindak sebagai lembaga pembiayaan sekunder, mengadopsi mekanisme arbitrase domestik melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau merujuk pada UNCITRAL Arbitration Rules untuk proyek yang melibatkan investor asing. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, yang mengatur bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mengikat (*final and binding*).

F. Metode Penelitian

Metode penelitian biasanya didefinisikan sebagai kegiatan penelitian ilmiah yang dilakukan secara bertahap, dimulai dengan menemukan topik, mengumpulkan data, dan menganalisisnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk

[30] Patricia A. McCoy, "Inside Job: The Assault on the Structure of the Consumer Financial Protection Bureau," *Minnesota Law Review, Vol. 103, No. 6 (*2019): 2547–2555

mendapatkan pemahaman dan pemahaman yang lebih baik tentang topik, fenomena, atau masalah tertentu.

Penelitian hukum adalah proses menemukan kebenaran ilmiah tentang hukum dengan menggunakan metode ilmiah yang sistematis, sistematis, dan logis untuk menemukan apa yang benar atau apa yang salah tentang peristiwa hukum yang terjadi secara teoritis atau praktis.[31] Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis wanprestasi dalam pembiayaan infrastruktur, khususnya melalui skema kredit yang dikelola oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), serta implikasi hukumnya terhadap perlindungan kepentingan para pihak dan efektivitas pelaksanaan program pembiayaan infrastruktur nasional.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang berorientasi pada studi kepustakaan dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan terkait, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perjanjian serta wanprestasi, serta peraturan khusus yang mengatur peran PT SMF dalam pembiayaan infrastruktur. Bahan sekunder mencakup doktrin hukum, jurnal akademis, dan hasil penelitian sebelumnya yang membahas wanprestasi, serta skema kredit pembiayaan infrastruktur di Indonesia. Sementara itu, bahan tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia untuk memperkuat definisi konseptual.

[31] Solikin, Nur, *Buku Pengantar Penelitian Hukum*, (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), p. 9 dan 30.

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian yuridis normatif. Untuk mendukung jenis penelitian yuridis normatif dari penulisan ini, sangat diperlukan data yang akurat dan terpecaya mengenai pendekatan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach*, pendekatan konseptual atau *conceptual approach*, dan pendekatan perbandingan atau *comparative approach*.[32]

a. Pendekatan peraturan perundang-undangan, dilakukan dengan menganalisis secara komprehensif peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pelaksanaan pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF). Analisis ini mencakup ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta peraturan khusus yang mengatur peran dan fungsi PT SMF dalam mendukung pembiayaan infrastruktur nasional, khususnya terkait pengaturan hak dan kewajiban para pihak serta mekanisme penanganan wanprestasi.

b. Pendekatan perbandingan, digunakan dengan membandingkan model pembiayaan infrastruktur yang diterapkan oleh SMF dengan praktik serupa di negara lain, khususnya dalam hal penanganan dan mitigasi risiko wanprestasi. Contohnya, sistem

[32] "Metode Penelitian Yuridis Normatif di Bidang Hukum," Penerbit Deepublish, accessed May 15, 2025, *https://penerbitdeepublish.com/metode-penelitian-yuridis-normatif/*.

Fannie Mae di Amerika Serikat yang menerapkan berbagai mekanisme untuk menjaga stabilitas dan kelancaran pembiayaan infrastruktur. Melalui pendekatan ini, penelitian dapat mengidentifikasi keunggulan dan kelemahan sistem PT SMF dalam konteks global serta memperoleh wawasan mengenai praktik terbaik dalam penyelesaian wanprestasi.

c. Pendekatan konseptual, digunakan untuk menganalisis dan mengkritisi konsep-konsep hukum yang mendasari pembiayaan infrastruktur oleh PT SMF, khususnya terkait aspek wanprestasi. Pendekatan ini menelaah teori-teori hukum perjanjian dan prinsip-prinsip dasar dalam pelaksanaan perjanjian kredit, seperti asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik. Dengan demikian, penelitian ini dapat mengevaluasi kesesuaian pelaksanaan perjanjian pembiayaan infrastruktur oleh PT SMF dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta menelaah efektivitas mekanisme penyelesaian wanprestasi yang diterapkan dalam praktik. Pendekatan ini juga menyoroti pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak dalam setiap tahapan pelaksanaan pembiayaan infrastruktur.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif-analisis. Penelitian deskriptif-analisis yaitu menggambarkan

peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

3. Jenis dan Sumber Data

Fokus penelitian ini adalah analisis implementasi suatu hukum positif dalam peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat. Oleh karena itu, data sekunder dibutuhkan oleh jenis penelitian ini. Sumber penelitian ini diperoleh dari bahan kepustakaan. Adapun data sekunder yang dimaksud adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang diperinci:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan serta terdapat pula putusan hakim. Selain itu bahan hukum yang berkaitan dengan penulisan ini juga diperoleh dari peraturan perundang-undangan diantaranya:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

2) Peraturan Khusus terkait PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur peran PT SMF sebagai lembaga pembiayaan infrastruktur perumahan nasional.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Buku-buku bacaan yang berkaitan dan dijadikan acuan serta jurnal, artikel-artikel dari media elektronik yang digunakan sebagai bahan hukum sekunder dalam penulisan ini. Kemudian bahan yang dipakai adalah berasal dari masalah konkrit yang sudah dipublikasi dan divalidasi kebenarannya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan penunjang yang mengelaborasikan bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif (doktrinal) dengan menganalisis konstruksi hukum yang mendasari skema pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), khususnya terkait wanprestasi dalam perjanjian kredit. Bahan

hukum primer yang digunakan meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1238 yang mengatur mengenai wanprestasi.

Penelitian ini juga merujuk pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.05/2022 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan sehingga menjadi dasar pengaturan tata kelola, manajemen risiko, dan mekanisme penanganan wanprestasi di sektor pembiayaan, termasuk oleh PT SMF.

Bahan hukum sekunder berupa jurnal akademis, buku, dan doktrin hukum digunakan untuk mengkaji koherensi antara teori hukum wanprestasi dengan praktik pembiayaan infrastruktur di Indonesia. Misalnya, studi komparatif terhadap model Fannie Mae di Amerika Serikat sebagaimana dikemukakan oleh Philip Wood dalam *Law and Practice of International Finance* menjadi acuan untuk mengevaluasi efektivitas skema risk-sharing dan pengelolaan risiko wanprestasi di Indonesia. Bahan hukum tersier seperti *Black's Law Dictionary* digunakan untuk memperjelas definisi konsep-konsep kunci seperti force majeure yang relevan dalam interpretasi klausul wanprestasi pada perjanjian pembiayaan infrastruktur.

Penelusuran data hukum dilakukan melalui platform hukum terpercaya seperti Hukumonline, JDIH Kementerian Keuangan, serta repositori akademik seperti Google Scholar dan Sinta, dengan fokus

pada putusan pengadilan dan literatur yang mengkritisi implementasi doktrin wanprestasi dalam pembiayaan infrastruktur oleh PT SMF.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yuridis yang komprehensif mengenai upaya pencegahan, penanganan, dan penyelesaian wanprestasi dalam skema pembiayaan infrastruktur yang melibatkan PT SMF sebagai kreditur.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis untuk mengkaji hubungan sistematis antara peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan implementasinya dalam konteks wanprestasi pada skema pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF). Data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan meliputi bahan hukum primer (seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan khusus terkait pembiayaan infrastruktur oleh PT SMF), bahan hukum sekunder (jurnal, doktrin, dan penelitian terdahulu), serta bahan hukum tersier (kamus hukum), yang seluruhnya dianalisis secara kualitatif. Teknik deskriptif-analitis diterapkan untuk mendeskripsikan karakteristik setiap sumber data secara mendalam, termasuk konteks normatif, praktik pembiayaan oleh SMF, dan dinamika sosial-ekonomi yang mempengaruhi pelaksanaan proyek infrastruktur.

Menurut Hayati, analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan pemahaman holistik melalui penalaran kritis terhadap setiap sumber

data, bukan sekadar melakukan generalisasi. Dalam penelitian ini, data kualitatif direduksi dengan menyeleksi informasi yang relevan dengan pertanyaan penelitian, seperti efektivitas peraturan perundang-undangan dalam mitigasi risiko wanprestasi atau kendala implementasi perjanjian kredit oleh PT SMF. Proses reduksi mencakup identifikasi tema-tema kunci, seperti mekanisme penyelesaian wanprestasi, klausul force majeure, dan pengaturan hak serta kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit, yang kemudian dikaitkan dengan kasus konkret dalam pembiayaan infrastruktur. Hasil analisis disintesis untuk merumuskan kesimpulan yang menjawab permasalahan utama, yakni bagaimana mekanisme perlindungan hukum dan penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan infrastruktur oleh PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya memetakan ketentuan hukum formal, tetapi juga mengkritisi kesenjangan antara norma dan realitas, seperti kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit, serta efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa. Dengan fokus pada konteks spesifik PT SMF, analisis ini diarahkan untuk memberikan rekomendasi praktis guna memperkuat efektivitas skema pembiayaan infrastruktur yang berkeadilan, sesuai mandat konstitusi dan prinsip *welfare state*.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini adalah suatu penjabaran secara deskriptif tentang hal-hal yang akan ditulis dan mengacu pada buku Pedoman Penulisan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Secara garis besar terdiri bagian awal, bagian isi, dan bagian akhir. Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1) Bagian Awal
    a) Halaman Judul;
    b) Halaman Persetujuan;
    c) Halaman Pengesahan;
    d) Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi;
    e) Persetujuan Publikasi;
    f) Halaman Pernyataan Keaslian Tesis;
    g) Motto dan Persembahan;
    h) Kata Pengantar;
    i) Berisi uraian singkat tentang tujuan penyusunan Tesis, ungkapan peneliti baik terkait dengan deskripsi penyusunan Tesis maupun ucapan terima kasih;
    j) Abstrak;
    k) Daftar Isi;
    l) Daftar Tabel.

1) Bagian Isi

    BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan mengenai Latar Belakang Penulisan, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian (Memuat: Pendekatan Masalah, Spesifikasi Penelitian, Jenis Data, Metode Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data), Sistematika Penulisan, dan Orisinalitas Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini mengenai konsep dan teori yang akan diterapkan sebagai pedoman konseptual dan teoritik dalam tesis yang berbasis penelitian. Bab ini adanya berbagai konsep dan teori yang dieroleh lewat bahan-bahan pustaka, peneliti lalu menetapkan konsep dan teori yang akan dipakai sebagai kerangka analisis guna untuk menjawab permasalahan dan tujuan penulisannya.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi paparan mengenai hasil penelitian sekaligus analisis atas permasalahan hukum. Penyusunan sub bab dituangkan sebagaimana perumusan masalah.

BAB IV PENUTUP

Bab ini terdiri dari simpulan dan saran yang berisi mengenai jawaban atas permasalahan hukum yang disajikan secara ringkas dan padat.

2) Bagian Akhir

   a) Daftar Pustaka

   b) Lampiran

H. Jadwal Penelitian

Tabel 1: Jadwal Penelitian

Kegiatan		Bulan									
		Apr	Mei	Juni	Juli	Agst	Sept	Okt	Nov	Des	Jan
1.	Penyusunan Proposal Tesis										
2.	Revisi Proposal Tesis										
3.	Seminar Proposal Tesis										
4.	Pengumpulan Data Tesis										
5.	Pengolahan dan Penyusunan Laporan Tesis										
6.	Seminar Hasil										

I. Orisinalitas Penelitian

Tabel 2: Orisinalitas Penelitian

Penelitian Sebelumnya				Penelitian Sekarang
No	**Nama Peneliti (Tahun, Universitas)**	**Judul Penelitian**	**Hasil Penelitian**	**Kebaruan**
1.	Martin Putri Nur Jannah (2019, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)	Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013 /PN.Bantul)	Penelitian ini membahas wanprestasi akibat keterlambatan pekerjaan konstruksi pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka yang hanya diselesaikan 84,2462%. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui litigasi di Pengadilan Negeri Bantul dengan putusan yang mewajibkan penyedia jasa menyerahkan pekerjaan dalam keadaan layak dan baik serta membayar ganti rugi beserta bunga	Penelitian Jannah fokus pada wanprestasi keterlambatan dalam pelaksanaan konstruksi fisik dengan penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan). Sementara penelitian saat ini berfokus pada penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan infrastruktur yang melibatkan aspek kredit/pembiayaan bank dan mekanisme penyelamatan kredit, restrukturisasi, serta eksekusi jaminan hak tanggungan.
2.	Anggi Mahendra Sari (2021, Universitas Islam Sultan Agung Semarang)	Penyelesaian Kredit Macet dan Pelaksanaan Eksekusi Atas Jaminan Yang Diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal	Penelitian ini menganalisis penyelesaian kredit macet melalui tahapan: penyelesaian damai, pembinaan, dan penyelamatan kredit (rescheduling, reconditioning, restructuring). Eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui lelang dengan hambatan internal	Penelitian Sari fokus pada kredit macet secara umum di perbankan dengan penekanan pada eksekusi hak tanggungan melalui lelang. Penelitian saat ini lebih spesifik membahas wanprestasi dalam pembiayaan infrastruktur yang melibatkan PT SMF (Sarana Multi Infrastruktur) dengan karakteristik khusus pembiayaan jangka panjang proyek infrastruktur, risiko

			(dokumen tidak lengkap, kesalahan administratif, nilai agunan rendah) dan eksternal (persepsi risiko lelang, harga agunan tinggi).	teknis dan finansial yang kompleks, serta mekanisme penyelesaian yang melibatkan koordinasi multi-stakeholder.
3.	Andhyta Larasati (2016, Universitas Diponegoro)	Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surakarta	Penelitian ini menganalisis sistem dan prosedur pemberian kredit konstruksi yang meliputi analisa kredit, pemantauan, penyelamatan, pengendalian, dan kebijakan kredit. Penanganan kredit bermasalah (NPL) dilakukan melalui Memorandum Analisa Penyelamatan (MAP) dengan upaya restrukturisasi kredit: rescheduling, restructuring, dan reconditioning.	Penelitian Larasati membahas prosedur pemberian dan penanganan kredit konstruksi dengan fokus pada prinsip kehati-hatian perbankan (prudential banking) dan analisis 5C serta 4P. Sementara penelitian saat ini lebih fokus pada penyelesaian wanprestasi yang telah terjadi dalam pembiayaan infrastruktur, dengan penekanan pada mekanisme penyelesaian sengketa, evaluasi efektivitas resolusi wanprestasi, dan tantangan implementasi di lapangan khususnya untuk proyek infrastruktur skala besar.