

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Indonesia adalah Negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum, setiap perkataan atau perbuatan orang berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang dilindungi oleh hukum serta disebut juga subjek hukum, tidak hanya orang yang dapat disebut sebagai subjek hukum, termasuk didalamnya adalah badan hukum. Dengan demikian boleh dikatakan bahwa setiap manusia baik warga Negara maupun orang asing adalah pembawa hak serta mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum termasuk melakukan perjanjian dengan pihak lain. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum yang lazim disebut dengan *rechtsbekwaamheid* (kecakapan hukum) dan *rehtsbevoegdtheid* (kewenangan hukum).

Setiap orang/subjek hukum mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian kredit. Dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan, dikarenakan dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>1</sup> Terlebih dalam buku III KUH Perdata menganut system terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis yang dilindungi oleh hukum.

Para pihak yang dimaksud dalam perjanjian kredit adalah Kreditur dan Debitur dalam Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 11 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Kreditur yaitu adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Debitur yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.<sup>2</sup> Sedangkan dalam Undang-undang Perbankan, Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan yang menyediakan modal atau kata lainnya mempunyai piutang karena perjanjian kredit. Debitur adalah badan usaha atau badan lain yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian kredit.

Pasal 1313 KUHPadata yang berbunyi:“perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.” Selanjutnya Gatot Supramono menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPadata dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan).<sup>3</sup> Perjanjian kredit dalam KUHPadata diatur didalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata. Menurut Pasal 1754 KUHPadata: “Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPadata antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

Dari perjanjian kredit tersebut maka terlahirlah perikatan untuk memenuhi hak dan kewajiban jika debitur melaksanakan semua isi perjanjian dinamakan prestasi tetapi jika tidak melaksanakan isi dari perjanjian maka dapat dinyatakan wanprestasi.

---

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 2 dan 3 Undang Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>3</sup> Priyo Handoko.2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, hlm .106

Wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan, dengan kata lain suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian dengan sama sekali, melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Menurut Ahmad Miru dapat berupa empat macam wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya, seperti melakukan kegiatan yang diluar perjanjian, debitur keliru terhadap isi perjanjian.<sup>4</sup>

Akibat dari wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yaitu ‘penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah melampaui waktu yang ditentukan’. Selain ganti rugi debitur juga beresiko untuk pembatalan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara kalau sampai perkara didepan hakim/ pengadilan.

Pelaksanaan perjanjian kredit pihak kreditur sering dirugikan pihak debitur yang melakukan wanprestasi. Kreditur tersebut harus dilindungi oleh hukum agar pelaksanaan hak-hak kreditur bisa terlindungi dan terpenuhi. Pada pasal 28D ayat 1 UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Di Indonesia perlindungan hukum perdata terdapat dalam KUHPerdata. Yang mana, di dalamnya terdapat aturan perlindungan untuk korban atau para pihak yang mengalami kerugian berupa ganti rugi. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 1365

---

<sup>4</sup> Ahmadi Miru, Op, Cit, hlm. 74

KUH Perdata yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Banyaknya fenomena-fenomena yang terjadi di dalam masyarakat luas tentang perjanjian kredit seperti, **contoh kasus yang pertama** terjadi di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta melawan debitur yang tidak bisa disebutkan namanya, melakukan perjanjian kredit dalam pengajuan kredit ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah apabila debitur sudah menikah, Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Surat Ijin Usaha, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan lain sebagainya. Apabila syarat tersebut terpenuhi maka kreditur memberi pinjaman kredit yang kemudian timbullah sebuah perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit.

Pada perjanjian kredit debitur menyerahkan sebuah jaminan berupa hak atas tanah yang ditandai dengan sertifikat hak atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan yang menyebabkan kreditur dan debitur mempunyai hubungan yang berdasarkan kepercayaan, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Seiring berjalannya waktu debitur mengulah dalam pembayaran utang, antara lain :

- a. Debitur sulit untuk dihubungi.
- b. Debitur melarikan diri atau pindah domisil
- c. Debitur mengajukan gugatan hukum atas eksekusi lelang hak tanggungan yang telah diberikan kepada kreditur, dan
- d. Debitur tidak mau mengosongkan objek lelang.<sup>5</sup>

Jadi permasalahan yang timbul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan itu berasal dari debitur sendiri yang tidak dapat melunasi hutangnya serta tidak ada itikad baik dari debitur. Dalam permasalahan yang dialami oleh PT. Bank

---

<sup>5</sup> Diani Damayanti, Staff Divisi Hukum, Wawancara Pribadi, PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, Rabu, tanggal 7 Desember 2016, Pukul 10.00 WIB.

Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta terdapat cara untuk mengatasi permasalahan permasalahan tersebut, yaitu dengan:

- a. Bank Capital Cabang Surakarta akan melakukan pemeriksaan dengan cermat secara berkala terhadap jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh debitur,
- b. Bank Capital Cabang Surakarta meminta kepada debitur untuk memberitahukan di bank mana saja ia membuka rekening untuk usahanya,
- c. Bank Capital Cabang Surakarta melakukan pendekatan dan memberikan penjelasan kepada debitur yang wanprestasi untuk melunasi hutangnya atau menyerahkan jaminannya secara sukarela.

**Kasus kedua,** PT Bank Mutiara Tbk, dengan calon debitur yang ingin melakukan perjanjian kredit sehingga debitur harus mengajukan pinjaman dan harus mengikuti beberapa proses sebelum adanya perjanjian yang telah ditetapkan PT Bank Mutiara Tbk. Setelah kreditur dan debitur mengikatkan diri dalam perjanjian kredit maka melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi masing masing pihak. Seiring berjalannya perjanjian kredit debitur tidak melaksanakan kewajibannya/ terlambat membayar angsuran kredit. Tanggung Jawab Hukum Jika Terjadi Masalah Perjanjian Kredit antara PT Bank Mutiara Tbk, dengan Debitur, Kesalahan yang dimaksud dapat berupa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Apabila terjadi masalah-masalah baik karena wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum sebagai tanggung jawab adalah dengan upaya penyelesaiannya yaitu dengan penyelesaian kredit secara damai, atau Penyelesaian kredit melalui saluran atau mekanisme hukum. Tetapi debitur memilih jalur hukum dikarenakan tidak terima aset objek/ agunan telah dilelang oleh PT Bank Mutiara Tbk padahal kreditur telah mengikuti sesuai dengan alur pelelangan agunan

Hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara perjanjian kredit antara PT Bank Mutiara Tbk, dengan debitur. Dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim mengambil kesimpulan yang pada intinya yaitu,

- a. Bahwa Debitur telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak pernah melakukan kewajiban membayar hutang pokok dan hutang bunga maupun denda sesuai dengan ketentuan perbankan yang berlaku.
- b. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang terkait dengan objek perkara a quo adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan dari Kreditor
- c. Bahwa proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku.
- d. Majelis Hakim memutuskan/mengadili gugatan Debitur tersebut substansi hukum yang tidak jelas.

**Kasus ketiga**, PT BPR Mranggen Mitra Persada selaku kreditor dengan Sujono selaku debitur, awalnya mereka melakukan mengikatnya dengan melakukan perjanjian kredit. Berjalannya waktu dari awal perjanjian debitur telah melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya. Kreditor telah melaksanakan tugasnya sebagai BPR untuk meminjamkan uang sejumlah uang kepada debitur yang membutuhkan sesuai dengan tujuan BPR untuk membantu dan mensejahterakan masyarakat. Debitur juga telah melaksanakan prestasinya dengan mengajukan sejumlah jaminan untuk syarat mengajukan kredit yang dibutuhkan dan debitur pada awal angsuran pembayaran kredit melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya dan sesuai dengan poin-poin yang terdapat di dalam perjanjian kredit. Namun pada sisa pengembalian kredit debitur mulai memperlihatkan itikad tidak baik dengan tidak membayarkan sisa angsuran yang sudah ditetapkan sehingga debitur dikatakan wanprestasi. Penyelesaian dalam kasus ini PT. BPR Mranggen Mitra Persada selaku kreditor melakukan permohonan gugatan ke PN Blora untuk pelaksanaan sita jaminan yang diajukan oleh debitur sebagai syarat pengajuan kredit.

Debitur yang tidak melaksanakan prestasinya sampai tanggal jatuh tempo ada beberapa kemungkinan tergantung dari keputusan pihak kreditor, bila kreditor memberi kesempatan kembali kepada debitur maka setoran pembayaran yang dititipkan diterima oleh kreditor dan pihak kreditor memberi jangka waktu kembali untuk debitur dapat melunasi sisa kekurangan pembayaran. Kemungkinan kedua bila kreditor tidak memberikan jangka waktu kembali kepada debitur untuk melunasi

kekurangan pembayaran maka debitur bisa dianggap melakukan wanprestasi meskipun debitur telah menitipkan setoran pembayaran namun belum mencapai jumlah yang disepakati antara pihak kreditur dan debitur. Maka debitur wajib membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi), dan membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan dimuka pengadilan.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*exaequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, selain itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung. Pertimbangan hakim dibagi menjadi 2 (dua) yaitu bersifat yuridis dan non yuridis. Dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa atau fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benardan adil. Dalam putusan ini kreditur berharap semoga majelis hakim memberi penetapan tentang eksekusi objek hak tanggungan dalam putusan serta penetapan wanprestasinya debitur dalam perjanjian kredit.

Perlindungan hukum yang dimiliki kreditur ketika debitur wanprestasi terletak pada jaminan hak tanggungan yang eksekusinya dapat dilakukan secara sepihak sebagai bentuk tanggungan dari wanprestasi debitur yang tidak melakukan pembayaran cicilan ataupun pembayaran yang terhambat atau tidak tepat waktu dengan cara pelelangan benda yang dibebani jaminan hak tanggungan yang didahului oleh surat somasi sebanyak tiga kali jika debitur tidak ada itikad baik ataupun tetap tidak melakukan prestasinya. Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu preventif dan represif, biasanya preventif menanggulangi terjadi sengketa wanprestasi seperti somasi, penurunan suku bunga/ bunga kredit, perpanjangan waktu serta

penundaan pembayaran utang. Sedangkan represif lebih ke upaya untuk menyelesaikan sengketa seperti yang tercantum dalam Undang-Undang

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melelang objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan. Hak kreditur yang didahulukan (preference) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (privilege), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan preference, sedangkan krediturnya disebut kreditur preference. Hak preference atau privilege ini diatur juga dalam Buku II KUHPerdara tentang “Piutang piutang yang Diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diman bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai:

- a. Piutang-piutang yang diistimewakan;
- b. Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
- c. Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya

Melihat sering terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian kredit seperti dalam karya ilmiah penulisan skripsi ini Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MEDAN, dimana penggugat CV. Indo Media Center, selaku debitur melawan tergugat I PT. Bank Cimb Niaga, Tbk, selaku kreditur. Penulis berpendapat bahwa Tergugat I telah tepat dalam proses perjanjian kredit hingga pelaksanaan lelang agunan dan seharusnya dalam putusan tersebut Penggugat dinyatakan wanprestasi dan kreditur diberi hak untuk melelang jaminan hak tanggungan. Maka dari itu, inilah yang mendasari penulis tertarik untuk meneliti karya ilmiah berbentuk skripsi ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS ADANYA WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 671/Pdt/2022/ PT MDN)”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas mengenai latar belakang, penulis merumuskan masalah untuk mempermudah pembahasan dari materi pokok penulisan skripsi ini. Maka rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut :

- a. Bagaimana Pertimbangan Hakim terhadap perbuatan wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak Tanggungan menurut Studi Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MDN ?
- b. Bagaimana Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah menurut Studi Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MDN ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana Pertimbangan Hakim terhadap perbuatan wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak Tanggungan menurut Studi Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MDN
- b. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit serta eksekusi jaminan hak tanggungan menurut Studi Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MDN.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

- a. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, penulisan ini diharapkan secara akademis bertujuan menambah wawasan pengetahuan ilmu hukum serta sebagai bahan kajian dan acuan bagi seluruh mahasiswa khususnya di bidang hukum perdata, maupun di masyarakat luas, mengenai Perlindungan Hukum terhadap kreditur ketika debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penulis berharap dapat memberikan sumbangan serta masukan pemikiran yang bermanfaat bagi instansi perbankan, lembaga pembiayaan, instansi pemerintah maupun swasta serta instansi penegak hukum seperti hakim, jaksa, polisi, pengacara. seperti dalam menyelesaikan kasus-kasus terkait dengan hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

c. Manfaat bagi Peneliti

Dalam penelitian ini penulis mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap kreditur atas adanya wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah serta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S-1) di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen

Medan

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

#### 1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (*kreditur*) percaya bahwa penerima kredit (*debitur*) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.<sup>6</sup> Perjanjian kredit merupakan suatu bentuk perjanjian yang berkembang dalam masyarakat, pada hakikatnya perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjian pinjam meminjam uang.

Pasal 1754 KUHPerduta disebutkan bahwa: “Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”<sup>7</sup>

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa perjanjian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.<sup>8</sup>

Berikut beberapa pengertian perjanjian kredit yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

- a. Perjanjian kredit menurut Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga

---

<sup>6</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014) hlm 163

<sup>7</sup> Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerdara dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan.<sup>9</sup>

2. Perjanjian kredit menurut Remy Sjahdeini mengatakan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yakni:<sup>10</sup> “Perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Dari berbagai pengertian perjanjian kredit yang dikemukakan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian suatu perjanjian yang dilakukan antara bank (kreditor) dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya (nasabah) yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

## **2. Prinsip – Prinsip Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit yang diberikan oleh suatu lembaga perbankan didasarkan atas kepercayaan, sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Sebelum suatu fasilitas diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan yang diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Biasanya prinsip perjanjian kredit yang harus dilakukan oleh bank dalam mendapatkan atau pemberian nasabah dilakukan dengan sebagai berikut:<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, (Jember, 2006) hlm .106

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, (Jakarta, 1993) hlm. 158-160

<sup>11</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014) hlm 172

a. *Prinsip Kepercayaan*

Suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan ini tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit

b. *Prinsip Kehati-hatian*

Prudential banking principles atau prinsip kehati-hatian ialah suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatannya wajib menerapkan prinsip ini dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.<sup>12</sup>

c. *Prinsip 5C* yang terdiri dari :

1. *Character*: suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik latar belakang pekerjaan, maupun lainnya.
2. *Capacity*: untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan ketentuan pemerintah
3. *Capital*: untuk melihat penggunaan modal apakah efektif dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rug/laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas/solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya.
4. *Collateral*: merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

---

<sup>12</sup> Agus Iskandar, *Penerapan Prinsip 5C's dalam Perjanjian kredit perbankan sebagai dasar prinsip kehati-hatian* (pranata hukum 2008) hlm 133

5. *Condition*: dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan untuk masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta diakibatkan dari prospek bidang usaha sektor yang dijalankan
- d. *Prinsip 7 P* yang terdiri dari:<sup>13</sup>
1. *Personality*: menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.
  2. *Party*: mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
  3. *Purpose*: mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.
  4. *Prospect*: menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, memiliki prospek atau tidak
  5. *Payment*: merupakan ukuran mengetahui cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk menambalian kredit.
  6. *Profitability*: menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
  7. *Protection*: bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan, yang berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi kredit dengan jaminan.
- e. *Prinsip 3R* yang terdiri dari:<sup>14</sup>
1. *Return*: merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitur dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditur

---

<sup>13</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014) hlm 174

<sup>14</sup> Agus Iskandar, *Penerapan Prinsip 5C's dalam Perjanjian kredit perbankan sebagai dasar prinsip kehati-hatian* (Pranata hukum 2008) hlm 137

2. *Repayment*: kemampuan bayar dari debitur tentu harus dipertimbangkan, apakah seimbang serta terjadwal.
3. *Risk Bearing Ability*: hal yang diperhatikan untuk mengantisipasi hal hal yang terjadi diluar perjanjian kedua belah pihak.

### 3. Sahnya Suatu Perjanjian Kredit.

Setelah kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan sesuatu hal maka kemudian kesepakatan tersebut dituangkan kedalam suatu bentuk perjanjian. Agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak sah menurut hukum maka para pihak harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat bagi para pihak menurut Pasal 1320 KUHPerduta.<sup>15</sup> Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta ada 4 (empat) syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:<sup>16</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya bahwa pada pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan/kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu :
  - a. Orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 330 KUHPerduta, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Sedangkan menurut Pasal 47 UndangUndang Nomor 1 Tahun 1974

---

<sup>15</sup><https://e-journal.uajy.ac.id/17288/3/MIH028312.pdf> Diakses pada tanggal 09 Agustus 2023Pukul 17.00 Wib

<sup>16</sup><https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131182-T%2027321-Perlindungan%20hukum-Analisis.pdf> Diakses pada tanggal 09 Agustus 2023Pukul 17.30 Wib

Tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak di bawah umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan;

- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, menurut Pasal 1330 Jo. Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros;
  - c. Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas ("PT") maka syarat kecakapan ini terpenuhi bila PT tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.
3. Suatu hal tertentu, artinya sesuatu yang akan diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal atau barang yang sudah jelas dan tertentu, artinya bahwa ketentuan mengenai hal tertentu ini berkaitan dengan obyek hukum atau mengenai bendanya .
  4. Suatu sebab/causa yang halal, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum

Syarat ke 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek yang diperjanjikan dalam perjanjian<sup>17</sup>. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap, atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian batal

---

<sup>17</sup> *Ibid*

demikian hukum yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Syarat mengenai kesepakatan terjadi secara bebas atau dengan kebebasan, adanya kebebasan bersepakat yang dimiliki subjek hukum dapat terjadi karena:<sup>18</sup>

- a. Secara tegas baik dengan mengucapkan kata atau tulisan
- b. Secara diam baik dengan suatu sikap atau dengan syarat

Suatu perjanjian dinyatakan tidak memuat unsur kebebasan apabila menganut salah satu dari diantara 4(empat) unsur dari cacat kehendak sebagai berikut:

- a. Unsur Paksaan (*dwang*)
- b. Unsur Kekeliruan (*dwaling*)
- c. Unsur Penipuan (*bedrong*)
- d. Penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence*)

#### **4. Tujuan Perjanjian Kredit**

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan tujuan untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat membuktikan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun pihak yang memberi kredit, secara materil harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan pertimbangan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit.

Adapun tujuan utama dalam pemberian perjanjian kredit antara lain:<sup>19</sup>

- a. Mencari keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut hasilnya terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah

---

<sup>18</sup> <https://e-journal.uajy.ac.id/17288/3/MIH028312.pdf> Diakses pada tanggal 09 Agustus 2023 Pukul 17.10 Wib

<sup>19</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014) hlm 166

- b. Membantu usaha nasabah, antara lain dari pemberian kredit untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja
- c. Membantu pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan oleh bank maka semakin baik peningkatan pembangunan di berbagai sektor

Suatu kredit mencapai tujuannya apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh pada tahapan yang lebih baik. Maksudnya, baik pihak debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka mengalami keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan dan masyarakat pun atau negara mengalami suatu penambahan dari penerimaan pajak, kemajuan ekonomi, baik yang bersifat mikro maupun makro. <sup>20</sup>Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka kredit dalam perekonomian dan perdagangan mempunyai tujuan yaitu sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

## **B. Tinjauan Tentang Jaminan Hak Tanggungan**

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

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Istilah hak tanggungan dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI) adalah sebagai *Tanggungan* diartikan sebagai

---

<sup>20</sup> <http://repository.unpas.ac.id/28026/3/J.%20BAB%20%202.pdf> Diakses pada tanggal 09 Agustus 2023 Pukul 19.30 Wib

<sup>21</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014) hlm 168-169

barang yang dijadikan jaminan, sedangkan *Jaminan* itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>22</sup>

Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

Berikut beberapa pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

- a. Boedi Harsono, mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.<sup>23</sup>
- b. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA<sup>24</sup>

Menurut Peneliti pengertian dari hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yaitu hak tanggungan dapat membereskan dan menyelesaikan pembayaran utang debitur kepada kreditur apabila cedera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan.

<sup>22</sup> Faud Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid II*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm. 899.

<sup>23</sup> Boedi Harsono *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan, Pelaksanaan*, (Jakarta Djambatan, 1999), hlm. 24

<sup>24</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.13

## 2. Prosedur Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah

Prosedur pembebanan hak tanggungan atas tanah yaitu, secara sistemik pemberian, pembebanan jaminan hak tanggungan atas tanah. Awal dari adanya pemberian dan pembebanan hak tanggungan, ialah adanya janji antara pemberi dan penerima hak tanggungan dimana pemberi berjanji akan memberikan dan menyerahkan hak miliknya sebagai jaminan pelunasan terhadap utang hak tanggungan terpisahkan dengan perjanjian utang piutang itu sendiri. Saat ini prosedur pembebanan hak tanggungan atas tanah dapat dilalui melalui 2 (dua) tahap, yaitu sebagai berikut<sup>25</sup>:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional, yang meliputi beberapa tahapan yaitu sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Utang (Perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak tanggungan. Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir (*pactum de contrahendo*), sifat obligator artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek hak tanggungan kepada kreditur.
  - b. Pemberian Hak tanggungan, diatur didalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Pasal 10 tentang cara pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung dan Pasal 15 tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:
    1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
    2. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
    3. Nilai tanggungan;
    4. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Arba, dan Diman Ade Mulada, , *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Benda di Atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020) hlm. 116

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 91.

## 2. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan atau pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelaksanaan ini dilakukan oleh kantor pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Permen Agraria No 3 Tahun 2019) kemudian dapat dijelaskan tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Mekanisme prosedur pembebanan jaminan hak tanggungan atas tanah melalui sistem elektronik sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui sistem
- b. Selain berkas persyaratan permohonan, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik.
- c. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.
- d. Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak.
- e. Setelah pembayaran, maka sistem hak tanggungan elektronik akan memproses pencatatan hak tanggungan pada buku tanah
- f. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang akan dikeluarkan berupa sertifikat dan catatan pada buku tanah.

---

<sup>27</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik>

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan Atas Tanah

#### A. Subjek Hak Tanggungan Atas Tanah

Untuk mengetahui siapa subjek hak tanggungan tersebut, maka terlebih dahulu kita harus mengetahui apa itu subjek hukum. Istilah subjek hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *Legal subject*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtssubject* memiliki peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, karena para subjek hukumlah yang akan melakukan perbuatan hukum.<sup>28</sup>

Berikut beberapa pengertian subjek hukum yang dikemukakan oleh ahli, yaitu :

- a. Menurut Algra, dkk., mengartikan subjek hukum (*rechtssubject*) adalah “setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban, jadi mempunyai wewenang hukum (*rechtsbevoegheid*).<sup>29</sup>
- b. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, subjek hukum atau *subjeck van een recht* yaitu “orang” yang mempunyai hak manusia pribadi atau badan hukum yang berhak atau yang melakukan perbuatan hukum.<sup>30</sup>

Pengaturan mengenai subjek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur dalam 2(dua) yaitu Pasal 8 dan Pasal 9. Dalam kedua pasal ini ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

#### a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah dijelaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

#### b. Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah dijelaskan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

---

<sup>28</sup> Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science)*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2019), hlm. 56

<sup>29</sup> Algra, dkk., dalam Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *Ibid.*, hlm 56

<sup>30</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 120

## B. Objek Hak Tanggungan

Istilah objek hukum hak tanggungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *law of attraction/law of the object* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet vanaantrekking* mempunyai arti yang penting dalam lintas hukum karena objek hukum berkaitan erat dengan benda atau sasaran di dalam setiap transaksi yang dilakukan subjek hukum.

Berikut beberapa pengertian objek hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

- a. Menurut Chidir Ali yang dimaksud dengan objek hak tanggungan adalah: “segala sesuatu yang bermanfaat bagi subjek hukum (manusia dan badan hukum) dan dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum (dapat pula disebut hak) karena segala sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.<sup>31</sup>
- b. Menurut Chainnur Arrasjid yang dimaksud objek hak tanggungan adalah “segala sesuatu yang berada dalam pengaturan hukum dan dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum (manusia dan badan hukum) berdasarkan hak dan kewajiban objek hukum yang bersangkutan.<sup>32</sup>

Dengan demikian maka yang dimaksud dengan objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, seperti ketentuan Pasal 4 yang menyebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara
5. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah atau akan ada.

---

<sup>31</sup> Chaidir Ali, dalam Chainur Arrasjid, *op.cit.*, hlm. 121

<sup>32</sup> Chainnur Arrasjid, *op.cit.*, hlm 132

#### 4. Tujuan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah

Di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan, bahwa masyarakat kita membutuhkan suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Bahwa lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* sekarang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan.<sup>33</sup> Di samping itu juga Undang-Undang Hak Tanggungan juga menampung hak atas tanah lain yang selama ini bukan merupakan objek hak jaminan hipotek maupun *credietverband*, yaitu hak pakai atas tanah tertentu, yang wajib didaftar dan dapat dialihkan. Dengan demikian, kita mestinya boleh berharap, bahwa ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun pelaksanaannya di dalam praktik, akan memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada para pihak dalam perjanjian penjaminan dan suatu kepastian hukum yang lebih besar mengenai hak-hak mereka dari pada yang telah diberikan oleh lembaga hipotek. Dengan demikian Undang-Undang Hak Tanggungan menyingkirkan ketentuan-ketentuan tentang hipotek dan mengaturnya sendiri.

Tujuan dilakukannya pembebanan hak tanggungan atas tanah bagi pemberi dan pemegang hak adalah:<sup>34</sup>

- a. Bagi Pemberi Hak Tanggungan, dengan dilakukan pembebanan hak tanggungan maka pemberi hak tanggungan dapat memperoleh pinjaman kredit dari kreditur, karena lahirnya hak tanggungan itu ketika telah dilakukannya pendaftaran terhadap objek hak tanggungan. Hal ini dibuktikan dengan diberikannya sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan yang diberikan kantor pertanahan kepada pemegang hak tanggungan.
- b. Bagi Pemegang Hak Tanggungan, dengan demikian di kemudian hari ternyata pemberi hak tanggungan tidak dapat melaksanakannya kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, sehingga oleh pemegang

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm 17

<sup>34</sup> Arba, dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Benda di Atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020) hlm. 115

hak tanggungan objek hak tanggungan itu dapat dilakukannya eksekusi untuk menyelesaikan kewajibannya dari pemberi hak tanggungan

## C. Tinjauan Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Kata wanprestasi sudah jamak terdengar oleh kita, biasanya wanprestasi digunakan ketika seseorang tidak menepati janjinya membayar utang kepada yang memiutangi, itulah praktik sederhananya. Hampir semua literatur mengatakan bahwa wanprestasi berasal dari kata bahasa belanda “*wanprestatie*” yang bermakna kealpaan, kelalaian, atau tidak memenuhi/menepati kewajibannya seperti dalam perjanjian.<sup>35</sup>

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 KUHPerdota (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan pasal 1239 KUHPerdota (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1243 KUHPerdota menyatakan bahwa “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan memenuhi perikatanya, tetap melalaikanya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

Berikut beberapa pengertian mengenai wanprestasi yang dikemukakan oleh para ahli yaitu:

- a. Menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, artinya suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa

---

<sup>35</sup> Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, (Semarang: CV Aneka, 1977), hlm. 897

Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”<sup>36</sup>

- b. Menurut J.Satrio bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>37</sup>

Menurut peneliti pengertian dari wanprestasi atau cidera janji adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi.

## 2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Terdapat beberapa unsur-unsur seseorang melakukan wanprestasi antara lain yaitu:

- a. Adanya Unsur Kesalahan

Maksud dari unsur kesalahan harus dipenuhi syarat syarat yaitu sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan
2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur “objektifnya dan subjektif”. Objektif yaitu kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 1235 KUHPerdara disebutkan bahwa “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajinan siberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang

---

<sup>36</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian* (Pembimbing Masa, 1970), hlm. 50

<sup>37</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, yang lahir Undang-Undang Bagian Pertama*(Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 122

<sup>38</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.20

<sup>39</sup> Medika Andarika Adati, *Lex Privatum Vol. VII/No.4/Jun/2018*, hlm. 10

bapak rumah yang baik sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1236 KUHPerdata kewajiban penyerahan benda tersebut berupa ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

Intinya terpenuhinya unsur salah (*schuld*) dalam arti luas, maka kesalahan yang dilakukan oleh debitur dapat terjadi karena adanya unsur kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*onachtzaamheid*) atau karena keadaan memaksa (*force majeure*).

#### b. Kesalahan Karena Disengaja

Perbuatan disengaja atau sifat kesengajaan pada suatu perbuatan adalah tindakan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui pelaku. Maka kategori ini paling mudah menetapkan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan.<sup>40</sup>

Menurut pendapat J.Satrio mengatakan bahwa untuk menentukan seseorang atau debitur sengaja atau tidak dalam melakukan kesalahan, tidak dilihat atau disandarkan atas dasar apakah debitur bertujuan merugikan kreditur, karena bisa saja saat membuat kesalahan tersebut debitur tidak bermaksud merugikan kreditur.<sup>41</sup>

Pasal 1453 KUHPerdata digunakan istilah “apabila ada kesalahan untuk itu,”pitlo berpendapat bahwa hal tersebut diartikan kalau ada unsur kesengajaan dari pihak lawan janjinya yang intinya membuat kerugian terhadap kreditur<sup>42</sup>

#### c. Kesalahan Karena Kelalaian

Menurut KBBI Kemendikbud artinya tidak mengindahkan kewajiban, pekerjaan, dan sebagaimana mestinya. Dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi, yaitu

<sup>40</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian...Op.cit.*, hlm.46

<sup>41</sup> Amran Suadi (II), *Op, cit.*, hlm. 131

<sup>42</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 90

sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1238 KUHPerdata debitur dianggap melakukan wanprestasi.

Seperti yang sudah diulas, secara garis besar menurut sebab wanprestasi tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Dikarenakan kesengajaan; dan
2. Dikarenakan kelalaian dari debitur

Wanprestasi baik yang terjadi karena kesengajaan maupun kelalaian sama-sama mengandung unsur “salah” dalam arti luas atau karena debitur menghadapi keadaan memaksa.<sup>43</sup> Dalam Pasal 1270 KUHPerdata mempunyai arti bahwa kreditur tidak boleh menuntun prestasi kepada debitur sebelum waktu yang telah ditentukan sehingga dengan lewatnya waktu saja belum berarti seorang debitur sudah dalam keadaan lalai.<sup>44</sup>

d. Pernyataan Lalai dan Somasi (Teguran)

Somasi adalah teguran atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk melaksanakan kewajibannya dalam waktu tertentu. Somasi dapat dilakukan secara resmi dan tidak resmi. Somasi atau teguran yang dilayangkan kreditur terhadap debitur harus memenuhi hal-hal sebagai berikut<sup>45</sup> :

1. Teguran supaya debitur segera melaksanakan prestasi atau kewajiban
2. Memuat dasar teguran dilakukan
3. Mencantumkan tanggal batas waktu paling lambat untuk memenuhi prestasi

Keberadaan tenggat waktu dalam somasi kepada debitur, menjadi suatu hal yang sangat penting, karena bila ternyata dalam somasi tidak ditentukan waktu kapan batas akhir bagi debitur lalai sekalipun disomasi ribuan kali.<sup>46</sup> Pernyataan lalai bersifat konstitutif sehingga ketika debitur tidak menjalankan kewajibannya sampai batasan waktu yang ditentukan, maka secara hukum debitur tersebut telah dalam keadaan lalai dan wanprestasi

---

<sup>43</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 105

<sup>44</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 120

<sup>45</sup> *Ibid*

<sup>46</sup> J. Satrio, *Op.cit.*, hlm. 106

### 3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila dengan bentuk bentuk sebagai berikut:<sup>47</sup>

#### a. Debitur Tidak Memenuhi Prestasi Sama Sekali

Artinya debitur tidak memenuhi kewajibann yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang. Secara praktik, debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali dapat terjadi dengan berbagai faktor dan alasan pemicu, antara lain karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga debitur tidak mungkin berprestasi lagi.

#### b. Debitur Memenuhi Prestasi, Tetapi Tidak Sebagaimana Mestinya

Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau yang ditetapkan Undang-Undang. Dalam hal ini debitur menurutnya telah melaksanakan prestasinya akan tetapi menurut kreditur prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak sama dengan yang diperjanjikan. Meskipun demikian hal ini tetap saja dianggap wanprestasi karena melakukan sesuatu kewajibannya tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan

#### c. Debitur Memenuhi Prestasi, Tetapi Tidak Tepat Pada Waktunya (Terlambat)

Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat dikarenakan waktu yang ditentukan tidak dipenuhi. Artinya prestasi dilaksanakan dan objek yang diperjanjikan benar tetapi pelaksanaannya tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan

#### d. Melaksanakan Perbuatan Yang Dilarang Dalam Kontrak.

Bentuk ini adalah wujud yang lebih mudah untuk menentukan seseorang wanprestasi yaitu saat seseorang melakukan sesuatu yang dilarang dalam kesepakatan. Bentuk wanprestasi tersebut yaitu:<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 20

<sup>48</sup> R.Surbakti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hlm. 50

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru

Somasi atau penetapan lalai itulah yang akan membawa kreditur sampai pada keputusan dan ketetapan bahwa debitur telah wanprestasi, kemudian dengan dasar teguran tersebut kreditur membawa ke pengadilan untuk meminta debitur dinyatakan lalai secara hukum dan menghukum untuk melakukan pembayaran kerugian. Bentuk somasi dalam Pasal 1238 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Surat perintah berasal dari hakim yang berbentuk penetapan. (exploit juru sita)
- b. Akta sejenis
- c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

#### **4. Akibat Hukum Wanprestasi**

Ada beberapa akibat hukum ataupun sanksi yang dapat diterima oleh debitur yang telah wanprestasi yaitu:<sup>49</sup>

1. Debitur membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUHPerdara). Ganti rugi ini menjadi beban debitur meliputi tiga unsur yakni:
  - a. Biaya adalah segala pengeluaran atau pengrongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak
  - b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur
  - c. Bagi hasil atau *fee* adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dihitung oleh kreditur<sup>50</sup>
2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian, ini bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum adanya

---

<sup>49</sup> Amran Suadi II, Op. cit., hlm.132

<sup>50</sup> Elsa Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, (Jakarta: Gramedia, 2008), hlm. 34

perjanjian diadakan. Terkait dengan ini ketentuan pengaturannya terdapat pada Pasal 1266 KUHPerdara.

3. Peralihan Resiko Di Mana Benda Yang Dijanjikan Berupa Objek Perjanjian, Sejak Saat Tidak Dipenuhinya kewajiban Menjadi Tanggung Jawab Debitur,<sup>51</sup> hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara
4. Membayar biaya perkara atas tuntutan yang dilaungkan oleh kreditur. Tentu ini didasarkan pada pihak yang kalah sebagaimana disebut pada Pasal 181 ayat 1 HIR, adapun kerugian yang harus diganti seperti kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dan kerugian yang merupakan akibat langsung serta-merta dari wanprestasi.

Selain akibat hukum terhadap debitur di atas, kreditur dapat melakukan beberapa hal terhadap debitur yang telah wanprestasi, yaitu<sup>52</sup>:

- a. Tuntutan pembatalan perjanjian
- b. Tuntutan pemenuhan perjanjian
- c. Tuntutan ganti kerugian
- d. Tuntutan agar debitur melaksanakan perjanjian

---

<sup>51</sup> Ibid

<sup>52</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar hukum Perikatan* (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.12

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup penelitian ini untuk membatasi permasalahan agar sesuai dengan pembahasan. ruang lingkup penelitian adalah sebuah metode untuk pembatasan permasalahan dalam ilmu yang akan dikaji, penulis mengangkat ruang lingkup penelitian yaitu bagaimana Pertimbangan Hakim terhadap perbuatan wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak Tanggungan menurut Studi Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MDN. Dan bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah menurut Studi Putusan Nomor 671/Pdt/2022/PT MDN?

### **B. Metode Penelitian**

Suatu penelitian ilmiah harus menggunakan metode, karena inilah ciri khas dari suatu ilmiah untuk membatasi secara tegas bahasa yang digunakan dalam ilmu tertentu terkhusus ilmu hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Van Eikema Hommes bahwa setiap ilmu pengetahuan memiliki metodenya sendiri. Penelitian hukum tentu menggunakan metode dan bahasa hukum yang dipahami oleh para sejawat sekeahlian dan setiap pengemban hukum. Dapat dipahami bahwa, penemuan terhadap hasil penelitian ilmiah harus diakui sifat keilmiahannya (*wetenschappelijkheid*), dapat ditelusuri kembali oleh sejawat yang berminat dan merupakan hal yang baru (*nieuw moet zijn*).<sup>53</sup>

Maka dari itu, penelitian ilmiah ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative law research*) atau dapat disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Menurut Soetandyo Wignyosoebroto, bahwa penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengubah keadaan (*ex ante*), dan melalui analisis terhadap bahan

---

<sup>53</sup> Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, “Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris”, (Depok: Prenada Media, 2018).

hukum positif dan menawarkan penyelesaian terhadap problem kemsyarakatan yang konkret. Secara umum penelitian ini yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka.

### **C. Metode Pendekatan Masalah**

Pada umumnya, pendekatan dalam penelitian hukum normatif terdiri dari: pendekatan perundang-undangan atau statute approach, pendekatan konseptual atau conceptual approach, pendekatan sejarah hukum atau historical approach, pendekatan kasus atau case approach, dan pendekatan perbandingan atau comparative approach.<sup>54</sup> Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya. Adapun Undang-Undang yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 142 R.Bg, ketentuan dalam R.V serta Peraturan perundang-undang lain yang bersangkutan

Sedangkan metode pendekatan kasus adalah metode pendekatan yang melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi, dimana telah menjadi putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini penulis melakukan dengan studi kasus terhadap Putusan Nomor 671/Pdt/2022/ PT Medan

---

<sup>54</sup> Made Pasek Diantha, “*Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*”, (Prenada Media, 2016), hlm. 156.

#### D. Sumber Bahan Hukum

Sumber data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data primer, data sekunder dan data tersier.

##### a. Data Hukum Primer

Data hukum primer adalah pernyataan yang memiliki otoritas hukum yang ditetapkan oleh suatu cabang kekuasaan pemerintahan yang meliputi: Undang Undang yang dibuat parlemen, putusan pengadilan No. 671/Pdt/2022/PT MDN, dan peraturan eksekutif/administratif.<sup>55</sup> Adapun yang menjadi bahan digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
2. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

##### b. Data Hukum Sekunder

Data hukum sekunder merupakan data yang diambil sebagai penunjang tanpa harus terjun ke lapangan, data hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku kepustakaan, skripsi, karya ilmiah, dokumen yang relevan dengan pokok pokok hukum perdata, perjanjian kredit, jaminan hak tanggungan, wanprestasi, serta kamus hukum .

##### c. Data Hukum Tersier

Data hukum tersier merupakan bahan atau rujukan yang berupa petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks/internet, dan sumber informasi lain yang dapat mendukung penelitian ini.

---

<sup>55</sup> Ibid. hlm. 143.

### **E. Metode Analisis Hukum**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis secara kualitatif. Analisis kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat pada Peraturan Perundang-undangan serta norma-norma dalam masyarakat. Bagian dari proses analisis dimana data-data yang dikumpulkan lalu diproses untuk menghasilkan kesimpulan. Dalam penelitian ini menggambarkan studi dokumen yang dilakukan secara tidak langsung digunakan untuk memperoleh data dengan membaca, mempelajari, meneliti dan mengidentifikasi literatur peraturan perundang-undangan.