

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam dunia usaha perjanjian mempunyai peranan yang sangat penting sebagai pegangan, pedoman, alat bukti bagi para pihak. Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan / hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagai mana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat. Umumnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak, dan perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Sehingga dengan adanya perjanjian perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat kedua belah pihak.¹

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Ada hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada hubungan

¹ Niru Anita Sinaga, 2019, *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 10 No. 1, hlm 2

yang tidak mempunyai akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hal ini membuat hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan di bidang hukum dan perundangan.²

Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang” Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, ketentuan umum mengatur tentang ketentuan yang dapat diberlakukan baik terhadap perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun diluar KUH Perdata misalnya tentang bagaimana lahirnya perikatan, macam perikatan dan hapusnya perikatan. Ketentuan khusus memuat tentang peraturan-peraturan yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang mempunyai nama tertentu misal jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata. Ketentuan khusus disebut juga Perjanjian Bernama.³

Pasal 1338 KUH Perdata yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa

²H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 25

³*Ibid*, hlm 40

Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*).⁴

Perkembangan di dunia bisnis biasanya tidak terlepas dari sebuah perjanjian dan kredit. Pengertian perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) yang berisi “suatu peristiwa yang dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seseorang atau pihak lain atau dimana dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.” Perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebegitu jauh mengangkut tentang tenaga kerja.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil, dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu akta di bawah tangan dan akta notariil. Kegiatan pinjam-meminjam uang sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang dari pihak kreditur kepada pihak debitur. Jaminan utang disebut juga dengan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit berfungsi untuk mengamankan pelunasan kredit ketika debitur cidera janji atau disebut wanprestasi. Praktik jaminan kredit yang digunakan umumnya jaminan khusus

⁴R. Subekti, 1982, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, hlm 127

yaitu jaminan kebendaan berupa tanah.⁵ Perjanjian penjaminan maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit, yang berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkannya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁶

Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko

⁵Poesoko, Herowati, 2008, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 4

⁶Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 291.

kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).⁷ Salah satu hal yang dipersyaratkan sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya protection atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur.⁸

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut

⁷Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm 2

⁸Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, hlm 75.

UUHT) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 1 angka (1) UUHT menyatakan bahwa: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bersikan janji-janji melindungi kreditor kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan. Proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditor dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditor apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Pada prakteknya, apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi), maka kreditur atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitur supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitur tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitur dapat dikatakan wanprestasi sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan. Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut.

Tata cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT tersebut biasa disebut dengan *Parate Executie*. Berdasarkan pasal tersebut, hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian, tidak berarti hak tersebut demi hukum ada

melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.⁹

Berdasarkan UUHT terdapat tiga macam eksekusi hak tanggungan yaitu *Title Executorial*, *Parate Executie*, dan Eksekusi Dibawah Tangan. Membedakan ketiga macam eksekusi hak tanggungan tersebut yaitu terdapat pada prosedur pelaksanaannya. Eksekusi hak tanggungan dengan *Title Executorial* yaitu penjualan barang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Sedangkan untuk Eksekusi Dibawah Tangan harus memenuhi unsur yang tercantum dalam Pasal 20 UUHT yaitu adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.¹⁰

Perlindungan hukum terhadap para pihak atas jaminan hutang dalam penulisan ini berdasarkan kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/PN.Pdg Duduk perkara dalam putusan ini yaitu PT. JAPFA COMFEED INDONESIA Tbk. (Penggugat) adalah perusahaan yang bergerak dibidang produsen/penjualan Pakan Ternak Ayam yang memiliki cabang/unit di beberapa daerah di Indonesia, diantaranya adalah cabang/unit Padang dan Tangerang, sedangkan Tergugat adalah pelanggan/pembeli Pakan Ternak Ayam dari Penggugat dari cabang/unit Padang dan Tangerang, selaku

⁹Kartini Mulydi and Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm 38

¹⁰Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 28

pemilik usaha peternakan ayam DIAN GUSTI yang bergerak dibidang budidaya peternakan ayam dan agen penjualan pakan ternak dalam rangka melaksanakan kegiatan jual beli tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat menjalin kerja sama dalam hubungan jual beli pakan ternak, dan sepakat menuangkan kerjasama jual beli pakan ternak tersebut dalam bentuk Perjanjian Kredit, namun demikian kemudian hubungan hukum kerjasama jual beli pakan ternak tersebut yang semula berjalan dengan baik dan lancar kemudian mulai ada masalah, sekitar bulan April tahun 2015 Tergugat mulai tidak melakukan pembayaran tagihan pengambilan/pembelian pakan ternak dengan baik, sehingga banyak tagihan- tagihan dari Penggugat yang tidak dibayar, bahkan kemudian Tergugat sudah berhenti sama sekali membayar tagihan- tagihan dari Penggugat.

Sampai dengan tanggal 23 Desember 2019 sisa saldo hutang Tergugat untuk pengambilan/pembelian pakan ternak dari Cabang/Unit Padang yang masih belum dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.998.682.700,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Enam Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah), dengan demikian seluruh sisa hutang Tergugat yang masih belum dibayar kepada Penggugat berdasarkan data konfirmasi piutang dan diakui oleh Tergugat dari Cabang/unit Padang dan cabang/unit Tangerang adalah sebesar Rp. 2.625.407.700,- (Dua Miliar Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Empat Ratus Tujuh Ribu Tujuh Ratus Rupiah), oleh karena masih adanya hutang Tergugat yang belum terbayar maka Penggugat sudah beberapa kali memberikan peringatan baik secara lisan maupun tertulis, yaitu secara tertulis Pertama kali (Somasi ke-I) pada tanggal 20 November

2019, Teguran secara tertulis untuk kedua kalinya (Somasi ke-II) pada tanggal 03 Desember 2019 dan Ketiga kalinya (Somasi ke-III) pada tanggal 18 Desember 2019 akan tetapi Tergugat sama sekali tidak mengindahkan dengan melakukan pembayaran atau melakukan cicilan atas hutang milik Tergugat yang ada pada Penggugat.

Dikarenakan tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayartunggakan pembelian pakan ternak maka Penggugat memberikan surat pemberitahuan bahwa Penggugat akan mengajukan lelang atas jaminan Tergugat yang ada pada Penggugat, namun demikian Tergugat tetap tidak mengindahkan pemberitahuan tersebut, sehingga sesuai perjanjian kredit No. 20/Eks.EF.PK-JCI/L&LDS-TS/15 tanggal 26 Oktober 2015 atas APHT no.180 tanggal 22 Oktober 2012 dan SHT No. 237 tanggal 23 Januari 2013 terhadap SHM No. 241, APHT No. 511 tanggal 11 November 2015 dan SHT No. 4246 tanggal 11 Noveber 2015 terhadap SHM No. 247 serta APHT No. 512 tanggal 11 November 2015 dan SHT No. 4236 tanggal 18 November 2015 terhadap SHM No. 224, maka Penggugat mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru untuk menjual melalui lelang jaminan milik Tergugat untuk membayar hutang Tergugat yang masih tertunggak kepada Penggugat.

Kemudian pada tanggal 17 April 2020 seluruh jaminan milik Tergugat yang ada pada Penggugat telah dijual dengan dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dengan hasil bersih total penjualan sebesar Rp. 1.387.587.305,- (Satu Milyar Tiga Ratus Delapan Puluh

Tujuh Juta Lima Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Lima Rupiah). Berdasarkan hal di atas maka Tergugat telah melakukan wanprestasi dan ada sisa hutang Tergugat yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.1.237.820.395,- (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Dua Puluh Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah).

Fakta-fakta diatas tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah Wanprestasi dan melalaikan kewajibannya untuk memenuhi kewajiabnnya yaitu membayar hutang kepada Penggugat, meskipun secara finasiil Tergugat mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan pembayaran hutangnya tersebut, dengan lama dan tertundanya kewajiban Tergugat untuk melunasi hutang-hutangnya, maka hal ini jelas telah merugikan dan mempengaruhi perputaran keuangan/financial Penggugat dan kerugian-kerugian lainnya. Lelang jaminan hutang yang dilakukan oleh Pergugat juga masih belum melunasi hutang yang dimiliki oleh Tergugat, untuk mendapatkan pelunasan hutun Pengugat mengeluarkan biaya-biaya untuk menagih hutang kepada Tergugat karena Tergugat susah sekali ditemui, sehingga dengan ini Penggugat meminta penggantian kerugian Immateril.

Atas dasar latar belakang tersebut, maka penulis melakukan pengkajian dalam bentuk penelitian hukum dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Atas Jaminan Hutang Pada Pt. Japfa Comfeed Indonesia Tbk Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/Pn. Pdg”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak atas jaminan hutang apabila terjadi wanprestasi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/PN. Pdg?
2. Bagaimana akibat hukum jika lelang terhadap jaminan hutang tidak melunasi hutang debitur dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/PN. Pdg?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak atas jaminan hutang apabila terjadi wanprestasi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/PN. Pdg?
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jika lelang terhadap jaminan hutang tidak melunasi hutang debitur dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/PN. Pdg

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan sumbang pemikiran bagi perkembangan khazanah ilmu hukum khususnya dalam bidang Kenotariatan tentang suatu Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak atas Jaminan Hutang.

b. Diharapkan dapat melengkapi penjelasan dan/atau tulisan ilmiah yang telah ada mengenai Perlindungan Hukum Para Pihak Terhadap Jaminan Hutang jika terjadi wanprestasi.

2. Kegunaan Praktis

a. Penelitian ini dapat menjadi informasi serta masukan tentang Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak atas Jaminan Hutang

b. Penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat sebagai informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui dan memahami suatu Perlindungan Hukum Para Pihak Terhadap Jaminan Hutang jika terjadi wanprestasi.

E. Keaslian Penulisan

Penelitian mengenai Analisis Yuridis Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak atas Jaminan Hutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/Pn. Pdg sampai saat ini sepengetahuan penulis belum pernah dilakukan. Namun pernah dilakukan penelitian mengenai judul dan topik yang relatif sama, akan tetapi pada tempat penelitian yang berbeda dengan yang akan penulis teliti. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Tesis dari Zarfitson, Program Kenotariatan Universitas Andalas, 2017, dengan judul “Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di Bpr Kabupaten Sijunjung”, dan permasalahan yang di teliti :

a. Bagaimana Pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit diBPR Kabupaten Sijunjung?

b. Bagaimana Faktor–faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung?¹¹

2. Tesis dari Nur Amaliah Ranie, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2008, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo” dan permasalahan yang di teliti adalah

1. Bagaimanakah Perlindungan kreditur terhadap debitur yang tanah dan bangunannya dijadikan sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan yang terkena lumpur lapindo?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi kreditur dalam penyelesaian kredit terhadap utang debitur yang obyek jaminannya musnah terkena lumpur lapindo?¹²

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang di susun secara sistematis. Dalam landasan teori perlu dikemukakan kerangka teori dan kerangka berpikir, selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrumen penelitian. Kerangka

¹¹Zarfitson, Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di Bpr Kabupaten Sijunjung, [hfile:Downloads/TESIS/KESELURUHAN.pdf](file:Downloads/TESIS/KESELURUHAN.pdf) diakses pada tanggal 12/12/2021, pukul 23/36

¹²Nur Amaliah Ranie, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo, file:Downloads/NUR_AMALIAH_RANIE.pdf diakses pada tanggal 12/12/2021, pukul 23/55

teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori (dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku) dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.¹³

a. Teori Kepastian Hukum

Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkahlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang, dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib(*rechtsorde*).

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat

¹³Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cet Ke-14, Alfabeta, Bandung, hlm. 54.

mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan berlain-lainan

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-

norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁴

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :¹⁵

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. **Kaum Positivisme** lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan **Kaum Fungsionalis** mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

¹⁵Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 24 Desember 2021

dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁷

Ajaran **kepastian hukum** ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan

¹⁶Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 59

¹⁷Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁸

b. Teori Pertanggung Jawaban

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Dari pengertian tersebut maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggung jawab (pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan.

Mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig terdapat dua teori yang melandasinya, yaitu:

1. Teori fautes personalles

Adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

2. Teori fautes de services

Adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, tanggungjawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat dan atau

¹⁸Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm.82-83

kesalahan ringan, berat atau ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.

Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan hukum tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*basedon fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).¹⁹

Pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*), prinsip tanggung jawab mutlak adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak, dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu pelaku tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsure kelalaian, kurang hati-hati atau ketidak patutan. Karena itu, tanggung jawab mutlak sering juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan. Menurut Hans Kelsen di dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.

¹⁹Jimly Asshidiqie dan Ali Safaat, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hlm. 61.

c. Teori Jaminan

Lembaga-lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada pihak ketiga, haruslah memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan yang baik termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian pembiayaan. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank atau lembaga-lembaga keuangan harus melakukan penilaian yang seksama baik terhadap watak, kemampuan modal, agunan maupun prospek usaha pihak ketiga.²⁰

Untuk itu perlu diketahui tentang konsep jaminan itu sendiri. Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jadi pihak ketiga yang telah terikat, mempunyai kewajiban untuk membayar. Jaminan tidak hanya bersifat materil misalnya bangunan, tanah kendaraan, tetapi juga bersifat immaterial misalnya jaminan perorangan.²¹

Menurut Hasanuddin Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Sehingga pihak yang telah melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur, maka debitur harus mengembalikan atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, apabila

²⁰Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 68

²¹Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 281

pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pihak kreditur bisa menahan jaminan tersebut.²²

Selain itu menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Jadi bank dalam memberikan kredit kepada debitur harus mengutamakan unsur keyakinan, bahwa debitur sanggup dan mampu untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang di perjanjikan.

2. Kerangka Konseptual

Konsep hukum sangat dibutuhkan apabila kita mempelajari hukum. Konsep hukum pada dasarnya adalah batasan tentang suatu istilah tertentu. Tiap istilah ditetapkan arti dan batasan maknanya setajam dan sejelas mungkin yang dirumuskan dalam suatu definisi dan digunakan secara konsisten. Konsep yuridis (*legal concept*) yaitu konsep konstruktif dan sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan hukum atau sistem aturan hukum.²³

- a. **Perjanjian** Sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Meneliti pengertian perjanjian menurut

²²Hasanuddin Rahman, 1995, Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.175

²³ Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, banyak ahli hukum yang menyatakan lemahnya pengertian perjanjian yang di uraikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut. Sebagai perbandingan, Prof. Subekti kemudian memberikan definisi perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van dunne, yang dikatakan perjanjian adalah: “suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”²⁵ Sedangkan menurut Salim H.S perjanjian merupakan: “hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang telah disepakati.”²⁶

- b. **Kredit** Perkataan “kredit” telah lazim digunakan pada praktik perbankan dalam pemberian berbagai fasilitas yang berkaitan dengan pinjaman. Pengertian “kredit” dalam penggunaan yang semakin meluas perlu untuk ditelusuri, sejauh mana relevansi penggunaannya dalam praktik bisnis umumnya dan perbankan khususnya. Kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya atau “*credo*” atau “*creditum*” yang

²⁴Ricardo Simanjuntak, 2011, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, hlm. 29

²⁵Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar grafika, Jakarta, hlm. 26

²⁶*Ibid*, hlm. 27

berarti saya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.

Bank dalam hal ini untuk meyakinkan bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit meliputi latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman. Sedangkan pengertian kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan 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.

- c. **Hak Tanggungan** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan

memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut: “ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT, yang mengatakan “apabila debitur cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

d. Wanprestasi

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi dalam setiap perjanjian, prestasi merupakan isi daripada perjanjian, apabila debitur tidak

memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka ia dikatakan wanprestasi. Menurut Riduan Syahrani, wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :²⁷

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi, artinya debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan atau dengan kata lain debitur tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya.
- 2) Tidak tunai memenuhi prestasi atau prestasi dipenuhi sebagian, artinya bahwa debitur telah memenuhi prestasi tetapi hanya sebagian saja, sedangkan sebagian yang lain belum dibayarkan atau belum dilaksanakan.
- 3) Terlambat memenuhi prestasi, bahwa debitur tidak memenuhi prestasi pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, walaupun ia memenuhi prestasi secara keseluruhan.
- 4) Keliru memenuhi prestasi, artinya bahwa debitur memenuhi prestasi dengan barang atau obyek perjanjian yang salah. Dengan kata lain prestasi yang dibayarkan bukanlah yang ditentukan dalam perjanjian ataupun bukan pula yang diinginkan oleh kreditur.

Sebagai konsekuensi dari tidak dipenuhinya dari perikatan ialah bahwa kreditur atau pihak lain yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkannya, kerugian atau kerusakan barang miliknya, dan juga bunga atas keuntungan yang seharusnya akan

²⁷ Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan asas-asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung*, hlm. 228.

didapatkan dan telah diperhitungkan. Di dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa apabila debitur dalam keadaan wanprestasi maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan, antara lain yaitu pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian, ganti kerugiannya saja, pembatalan perjanjian, ataupun pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

G. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, metode yang digunakan oleh penulis dalam pencarian data dan informasi yang diperlukan antara lain :

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) dalam penulisan tesis ini yaitu suatu penelitian normatif yang dilakukan penulis dalam usaha mencari kebenaran dengan melihat asas-asas yang terdapat dalam berbagai peraturan undang-undang terutama yang berhubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 156/Pdt.G/2020/PN. Pdg tentang Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Atas Jaminan Hutang.²⁸

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat

²⁸Piter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cet 2, Jakarta, hlm 29

memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek yang akan di teliti.²⁹

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder, Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari :

- a. **Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang – undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan di atas.

Adapun peraturan yang dipergunakan adalah :

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²⁹Soerjono Soekanto, 2012 *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jarkarta, hlm.50.

b. **Bahan Hukum Sekunder**, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum Primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya :

1. Buku-buku yang berkaitan.
2. Makalah-makalah dan hasil penelitian lainnya.
3. Teori-teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. **Bahan Hukum Tertier**, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti berasal dari Kamus Hukum dan Eksiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan

4. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder didapat, lalu dianalisa menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada, kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan analisa dalam penelitian ini tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para pakar dan kenyataan yang ada di lapangan, lalu diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat