

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Insan manusia merupakan makhluk individu sekaligus makhluk sosial yang diciptakan oleh Tuhan. Setiap kehidupan masing-masing manusia pasti akan terus mencari kebutuhan yang harus dipenuhi setiap harinya demi bertahan hidup, baik untuk diri sendiri maupun keluarga yang menjadi tanggung jawabnya, setiap manusia pasti akan berbeda perihal pengeluaran, keinginan maupun kebutuhan hidup. Keperluan manusia akan selalu ada bahkan bertambah selama masih berpijak pada bumi, hal ini beriringan dengan tekanan atas perkembangan zaman yang sangat cepat dan tentunya berpengaruh terhadap perekonomian yang semakin tinggi. Akan tetapi usaha untuk memenuhi segala hal tersebut sebagian orang terkadang mengalami keterbatasan sehingga memilih jalan pintas dan berbagai cara, salah satunya melakukan perjanjian bersama pihak lain yang berkaitan dengan uang (I Wayan Yasa, 2022, hal. 50).

Seseorang yang melakukan pengikatan dirinya sendiri kepada orang lain merupakan perjanjian perkataan ini secara terminologi sedangkan etimologinya bahwa perjanjian yaitu ikatan. Perjanjian juga dikatakan sebagai persetujuan dan pada hakikatnya merupakan sebuah perbuatan hukum yang dilakukan oleh manusia dengan tujuan untuk

sarana pengikatan diri bersama orang lain, hal ini juga memberikan kesadaran kepada para pihak agar antara hak dan kewajiban harus dijalani serta dipenuhi, bahwa mengenai perjanjian yang merupakan suatu perbuatan mengikat bagi pembuatnya juga sudah diatur dan tertulis secara jelas di dalam KUHPerdara Pasal 1313 (Anggraeny & Al-Fatih, 2020, hal. 3–4).

Hubungan hukum yang berkaitan dengan beberapa pihak lalu mengikatkan satu dengan lainnya dikatakan sebagai perjanjian maka mengenai segala hak didalamnya akan dijamin dan dilindungi oleh hukum. Apabila terdapat hak salah satu diantaranya tidak dipenuhi oleh pihak lainnya, maka seseorang yang telah dirugikan dapat menuntut melalui beberapa proses hukum atau melalui pengadilan, agar nantinya dapat terpenuhi serta ditegakkan atas apa yang seharusnya didapatkan (Widjaya & Sudrajat, 2007, hal. 21–22).

Perjanjian merupakan peristiwa yang pasti akan menimbulkan suatu hubungan hukum karena terdapat perbuatan hukum di dalamnya, serta nantinya memunculkan akibat-akibat hukum. Dengan adanya hal tersebut dipastikan terdapat hak dan kewajiban yang mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya perihal ini dikatakan sebagai prestasi, bahwa prestasi di dalam suatu perjanjian harus berdasarkan apa yang telah ditetapkan oleh Undang-undang.

Globalisasi yang melanda dunia tentunya sangat berpengaruh terhadap tumbuh kembangnya perekonomian serta usaha, maka dari itu

untuk memperoleh modal yang besar cenderung dari sebuah lembaga keuangan atau bank (Anton, 2016, hal. 8). Modal atau uang yang cukup memadai merupakan faktor pendukung terhadap bidang ekonomi di dalam kehidupan sehari-hari maupun dunia usaha, hal tersebut juga merupakan salah satu titik berat dalam rangka meningkatkan taraf kehidupan masyarakat, selain itu juga berpengaruh pada tumbuh kembangnya pembangunan nasional.

Seiring berkembangnya zaman untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan terdapat salah satu bentuk perjanjian yang sering ditemukan pada ruang lingkup masyarakat yaitu kredit, sebagaimana hal ini termasuk kedalam kategori perjanjian pinjam meminjam. Bahwa perjanjian ini kreditur dapat memberikan uang kepada debitur sebagai pinjaman, maka debitur harus mengembalikan sesuatu yang telah disepakati oleh keduanya dibersamai dengan tepat waktu serta prestasi lain. Apabila tidak bisa memenuhi suatu prestasi yang sudah ditentukan maka pihak kreditur berhak mengambil harta kekayaannya untuk mendapatkan pemenuhan atas apa yang sudah disepakati (Supramono, 2013, hal. 6).

Perjanjian kredit secara rincinya tidak dibahas oleh Undang-undang Perbankan dan didalamnya hanya menjelaskan mengenai kredit. Menurut Rachmadi Usman bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian kredit beberapa hal di dalamnya mirip dengan perjanjian pinjam meminjam, karena peraturan yang digunakan sebagian masih

tunduk terhadap KUHPerdana dan separuhnya pada UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No.7 tentang Perbankan (Usman, 2003, hal. 96).

Perjanjian kredit perbankan merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian tambahan, serta harus dibuat secara tertulis atau akta dibawah tangan dan dibersamai dengan akta autentik (Tumbelaka et al., 2020, hal. 249). Para pihak yang membuat perjanjian kredit dapat dikatakan sebagai kreditur dan debitur, keduanya mempunyai peran penting dalam menjalankan suatu perjanjian yang akan maupun sedang dilakukan, sebagaimana bahwa debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu maksud kepada kreditur sedangkan kreditur memiliki hak atas sesuatu dari debitur dan sebaliknya begitu (Widjaya & Sudrajat, 2007, hal. 23).

Bank dapat memberikan pelayanan berupa fasilitas kredit yang berhubungan dengan harta kekayaan seorang debitur karena dijadikan jaminan sebagai sarana untuk pelunasan utang dan salah satu bentuk perlindungan bagi bank jika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan, karena bank memberikan fasilitas tersebut tidak mungkin tanpa adanya resiko maka dari itu harus dibuatkan perjanjian yang menggunakan sarana jaminan.

Melihat pada Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan (dikatakan sebagai UU Perbankan) bahwa kredit

didefinisikan sebagai 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.

Sejak beberapa puluh tahun lalu layanan perbankan merupakan bagian dari lembaga keuangan yang memiliki nilai strategis karena sangat berpengaruh untuk perekonomian negara dan meliputi kegiatan usaha serta cara pengelolaan dalam proses kegiatan usaha, fasilitas yang sering disalurkan yaitu kredit selalu digunakan dan dipraktikkan oleh masyarakat untuk meningkatkan taraf kehidupan dalam menambah modal usaha, kredit merupakan salah satu layanan perbankan dengan meminjamkan uang namun menggunakan jaminan harta berharga milik debitur (Rahman et al., 2023, hal. 1).

Lembaga keuangan (bank) mempunyai pengaruh penting pada masyarakat mengenai urusan ekonomi dan merupakan salah satu sumber keuangan yang dapat memenuhi kebutuhan manusia dengan memberikan dana pinjaman atau kredit, maka dari itu bank selaku kreditur dalam memberikan kreditnya kepada debitur mengajukan beberapa syarat yang harus dipenuhi dan tertuang didalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan aspek utama pengikat dan lahirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur, selain itu menimbulkan hak dan kewajiban. Perlu diketahui juga bahwa saat melaksanakan perjanjian kredit agar

mendapatkan suatu kepastian dan perlindungan maka kreditur akan meminta jaminan kepada debitur berupa barang berharga atau harta kekayaan yang dimiliki debitur (Setiono, 2018, hal. 11–12).

Sarana untuk menghindari resiko atas pemberian fasilitas kredit tersebut diwujudkan dengan menggunakan jaminan yang merupakan penyerahan harta kekayaan atau benda debitur kepada kreditur sebagai salah satu bentuk untuk meyakinkan kreditur (bank) atas pemberian kreditnya tersebut, dengan ini membuat kreditur yakin dan percaya mengenai kemampuan debitur untuk memenuhi suatu prestasinya, jaminan suatu hal yang penting dalam memberikan kepastian hukum, obyek jaminan akan dikuasai oleh kreditur apabila debitur tidak memenuhi prestasinya, selain itu salah satu syarat dalam kelancaran pemberian kredit (Zaeni & Rahma, 2018, hal. 1).

Jaminan sebagai suatu alat yang digunakan debitur agar kreditur yakin atas kesanggupan pelunasan kredit yang telah dibuat dalam perjanjian. Jaminan yang diberikan pada hak tanggungan tentunya sangat bernilai karena tanah maupun bangunan akan terus meningkat setiap waktu, sehingga sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Keterkaitan antara jaminan dengan kredit sebagai pengamanan serta kepastian hal tersebut dapat dilihat yang telah tercantum pada Pasal 1131 KUHPerdara yaitu upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu ingkar janji kepada bank. Intinya bahwa keseluruhan harta debitur

sebagai jaminan atas segala utang yang dibuatnya (Christiawan & Saputera Agung, 2021, hal. 21).

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan yang biasanya dipakai oleh lembaga keuangan atau bank dan tertuang pada perjanjian kredit, bank akan meminta jaminan terikat sebagaimana berupa hak milik atas tanah, bangunan, tanaman dan lainnya yang diperlukan oleh bank itu sendiri, hal tersebut merupakan pengamanan harta debitur sebagai bentuk untuk pelunasan hutang apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi (Gandawidura, 2019, hal. 4).

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hukum jaminan yang mengatur objek jaminannya berupa tanah dan benda lain seperti bangunan, lembaga ini mempunyai kekuatan eksekutorial serta sudah berkekuatan hukum tetap sama seperti putusan pengadilan serta didalamnya dibubuhkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Menurut Undang- undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang terdapat pada Pasal 1 ayat (1), maksud dari Pasal tersebut bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan yaitu diberatkan pada tanah serta benda-benda melekat pada tanah dan telah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan hal ini juga tercantum pada UUPA. Maka dari itu sejak berlakunya UUHT untuk mengikatkan suatu objek jaminan utang berupa tanah maupun benda yang melekatnya harus melalui lembaga jaminan hak tanggungan (Bahsan, 2010, hal. 22).

Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* dikarenakan suatu perjanjian tambahan yang sangat berkaitan dan terjadi atas perjanjian pokok mendasarinya yaitu perjanjian kredit, hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan dan pasti menimbulkan hubungan hukum yaitu adanya utang piutang dan menggunakan jaminan akan pelunasannya, perihal ini terdapat pada Pasal 10 ayat (1) UUHT. Harta yang dimiliki debitur harus diserahkan kepada kreditur untuk dijadikan jaminan sebagai pelunasan utang debitur apabila gagal bayar, bahwa hak tanggungan sendiri objeknya bisa berupa tanah saja atau segala sesuatu yang bersatu pada tanah, selain itu dengan adanya hak tanggungan maka kreditur mendapatkan prioritas yaitu lebih dahulu untuk mendapatkan bayaran daripada kreditur lain (Fuady, 2015, hal. 85).

Realitanya terdapat ketidaksesuaian di dalam sebuah perjanjian kredit yang diberikan pada jaminan hak tanggungan, sebagaimana saat waktunya pembayaran fasilitas kredit yang telah diberikan oleh bank, terdapat suatu permasalahan yaitu debitur melanggar apa yang telah disepakati dengan tidak memenuhi prestasinya maka hal tersebut dikatakan wanprestasi, timbulnya hal tersebut dikarenakan adanya suatu perjanjian terlebih dahulu apabila tidak ada maka tiada pula wanprestasi (Apriani, 2021, hal. 4).

Debitur dalam melaksanakan perjanjian kredit seringkali lalai dalam janjinya yaitu tidak tepat waktu perihal pelunasan atas hutangnya sering dikatakan sebagai gagal bayar atau wanprestasi, dengan ini juga

menyebabkan kredit bermasalah sehingga membuat kreditur merasa dirugikan atas debitur karena perputaran dana yang seharusnya lancar tanpa hambatan menjadi tersendat. Oleh karena itu untuk melindungi dan pemenuhan atas hak kreditur dengan menggunakan jalan alternatif yaitu melaksanakan sita ataupun eksekusi jaminan (Rahman et al., 2023, hal. 2).

Jaminan dengan hak tanggungan yang tertera pada UUHT telah mengatur dan memberikan tambahan perlindungan bagi kreditur apabila debitur gagal bayar atau wanprestasi, sebagaimana bahwa kreditur merupakan pemegang hak tanggungan berhak melaksanakan eksekusi maupun sita lalu dengan menjual atau melelang obyek hak tanggungannya dengan dibantu lembaga yang berwenang (Tumbelaka et al., 2020, hal. 5). Pasal 21 UUHT menyebutkan bahwa kreditur berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya, karena UUHT memberikan kedudukan utama kepada pemegang hak tanggungan. Pasal 6 UUHT berbunyi sebagai berikut apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila terdapat perlawanan maka pelunasan dapat dilakukan melalui eksekusi lelang pada pengadilan serta diletakan letakan sita.

Penulis tertarik untuk meneliti terhadap permasalahan (kasus) yang terjadi di Kota Bandung yaitu sebagai berikut, berawal dari

perjanjian kredit yang dibuat di sebuah lembaga keuangan yaitu Bank Panin terletak di Jalan Banceuy Bandung, Jawa Barat, bahwa yang melakukan perjanjian kredit dengan pihak bank (kreditur) yaitu berinisial Tn. E selaku debitur sekaligus pemimpin pada perusahaan yang berada di Kota Bandung Jawa Barat yaitu PT. B, perjanjian kredit tersebut dimulai sejak 22 Oktober tahun 2017 dengan pinjaman sebesar Rp.18.000.000.000 (Delapan Belas Milyar Rupiah) menggunakan jaminan SHM (sertifikat hak milik) No. 1938 dan No.1939 berupa tanah dan bangunan atas nama Tn. E pada awal menjalankan perjanjian kredit pada debitur membayar tagihan kreditnya dengan baik, namun setelah saat jatuh tempo untuk sisa pelunasan di bulan Oktober tahun 2019 debitur tidak kunjung juga melunasi utangnya.

Bank memberikan keringanan bagi debitur dengan restrukturisasi kredit hingga Juli 2022 dan diberi perpanjangan waktu untuk pelunasan hingga desember 2022. Setelah diberi kesempatan tersebut debitur tetap belum melunasi utangnya, kreditur telah memberikan somasi terhadap debitur namun tidak ada tanggapan apapun, malah berdalih tidak mendapatkan surat penagihan ataupun surat peringatan dari kreditur, padahal pihak kreditur telah memberikan pada alamat yang telah tertera dan sesuai pada isi perjanjian maka dari itu upaya bank agar tidak dialihkan serta adanya pelunasan utang penyelesaiannya melalui eksekusi. Namun demikian, pada pelaksanaannya, Tuan E melakukan perlawanan dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

terhadap PT Bank Panin Tbk sehingga menimbulkan permasalahan yang cukup rumit.

Dengan hadirnya permasalahan tersebut, maka dilampirkan matriks perbandingan untuk membuktikan dan menunjukkan bahwa penelitian yang saya buat belum pernah diteliti maupun digunakan oleh peneliti lain, dapat dilihat sebagai berikut:

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Sedang Dilakukan Sita Eksekusi Oleh Pihak Lain (Studi Putusan No.61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb)	Ditulis Oleh Annisa Puspita Azani, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta	2021	Dalam penelitian ini penulis membahas diantaranya mengenai kedudukan hukum objek hak tanggungan, lalu perihal perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan yang sebagaimana objek Hak tanggungannya di sita eksekusi oleh pihak lain. Penulisan ini menggunakan metode silogisme pola pikir deduktif

2.	Pelaksanaan Kewenangan Eksekusi Terhadap Benda Sita Jaminan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Cirebon Dalam Perspektif Hukum Islam	Ditulis: Raja Munajat, Fakultas Hukum, Institut Agama Islam Negeri (Iain) Syekh Nurjati Cirebon	2022	Penelitian ini penulis membahas mengenai bentuk wanprestasi yang dilakukan debitur kepada kreditur, pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan dalam Pandangan Hukum Islam
3.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Tgl)	Ditulis oleh: Rosianto Hendri, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal	2020	Pada penelitian ini penulis membahas mengenai risiko yang dialami oleh kreditur akibat dari Kelalaian debitur yang melakukan ingkar janji (wanprestasi), mengacu pada undang-undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berdasarkan putusan nomor: 27/Pdt.G/2019/PN. Tgl. menggunakan sumber kepustakaan Dan data analisa secara normatif

				kualitatif
--	--	--	--	------------

Perbedaan dalam penelitian yang saya teliti adalah mengenai perjanjian kredit menggunakan jaminan hak tanggungan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) dijaminan kepada bank (kreditur), saat pertengahan pelaksanaan perjanjian kredit debitur gagal bayar mengakibatkan kerugian bagi kreditur yang mengharuskan melakukan eksekusi melalui permohonan sita namun terdapat perlawanan dari debitur. Pembahasannya perihal perlindungan hukum bagi kreditur Sita Jaminan Harta Debitur Dalam Perjanjian Kredit yang Gagal Bayar (*Default*) Dalam Perspektif Hukum Perdata, lalu akibat hukum terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan dan perlawanan oleh debitur dan upaya penyelesaian jaminan hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh kreditur.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan pada latar belakang terdapat beberapa hal tidak sesuai dari ketentuan hukum, maka dari itu penulis tertarik untuk mengkaji, dan akan melakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS SITA JAMINAN HARTA**

## **DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG GAGAL BAYAR (*DEFAULT*) DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas dalam penelitian ini, menguraikan identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Sita Jaminan Harta Debitur Dalam Perjanjian Kredit yang Gagal Bayar (*Default*) Perspektif Hukum Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan dan perlawanan oleh debitur?
3. Bagaimana upaya penyelesaian jaminan hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam perjanjian kredit yang gagal bayar (*default*)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas maka dengan hal ini penulis mengharapkan tujuan yang akan dicapai yaitu :

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis mengenai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Sita Jaminan Harta Debitur Dalam Perjanjian Kredit yang Gagal Bayar (*Default*) Perspektif Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis mengenai akibat hukum terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan dan

perlawanan oleh debitur.

3. Untuk memberikan solusi bagi kreditur dalam melakukan upaya penyelesaian terhadap jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit yang gagal bayar (*default*)

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Untuk mencapai suatu tujuan dari penelitian yang dilakukan, maka diharapkan terdapat kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, adapun kegunaan dari penelitian yang saya buat ini sebagai berikut :

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber pijakan dalam mencari referensi tambahan pada perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan, juga diharapkan penelitian ini akan menambah wawasan bagi mahasiswa - mahasiswi serta para akademisi terkhususnya di bidang hukum Perdata, selanjutnya untuk suatu perkembangan, penegasan serta penyempurnaan regulasi mengenai fasilitas kredit yang menggunakan jaminan hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi kreditur atas sita harta debitur dalam Perjanjian Kredit yang gagal bayar (*Default*).

##### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Hasil Penelitian diharapkan sebagai bahan pertimbangan bagi pembaca dan para calon peneliti hukum untuk mengkaji sekaligus memberikan pemahaman yang lebih

mendalam mengenai permasalahan-permasalahan yang terdapat dalam kehidupan sekitar, dan hasil dari penelitian ini diharapkan bermanfaat baik untuk dokumen Fakultas Hukum Universitas Pasundan serta sebagai informasi para pembaca, terlebih spesifiknya dalam kajian Yuridis atas perlindungan hukum bagi kreditur atas sita harta debitur dalam perjanjian kredit yang gagal bayar (*default*) dalam perspektif hukum Perdata.

- b. Hasil Penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi semua kalangan, baik akademik maupun praktisi dalam pembaharuan ilmu hukum serta memberikan masukan yang berguna terhadap perlindungan hukum.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila merupakan sebuah payung untuk Negara Indonesia dan memperlihatkan tujuan dari aturan-aturan yang diberlakukan, pada sila ke 5 (lima) begitu banyak mengandung makna yaitu “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, kata keadilan mengandung arti bahwa keadilan selalu memegang terhadap segala sesuatu yang benar, memperlakukan kepada siapapun dengan sama beratnya dan tidak memihak kepada salah satu pihak saja, berpegangan pada segala sesuatu yang sungguh-sungguh benar, dan tidak mengindahkan hak orang lain. Dengan demikian bahwa butir ke lima yang tercantum dalam Pancasila

dijadikan sebagai acuan oleh masyarakat maupun pemerintah negara Indonesia terkait dengan seluruh aktivitas kehidupan, cara bersikap maupun berperilaku adil terhadap sesama manusia, baik dari sisi agama, budaya, suku, ras, warna kulit, umur, mempunyai kedudukan tinggi maupun tidak memiliki jabatan, kaya ataupun miskin, semua harus diperlakukan secara adil tanpa adanya diskriminasi. Keadilan harus menciptakan serta menghidupkan suasana yang harmonis dan sejahtera di dalam ruang lingkup masyarakat sehingga menghasilkan kehidupan yang tentram (Octavian, 2018).

Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk selanjutnya disebut NKRI yang berlandaskan hukum, maksudnya dalam menjalankan pemerintahan dan kenegaraan berdasarkan pada hukum yang berlaku, NKRI dikatakan negara hukum dapat dilihat secara jelas dan fakta dalam amandemen ke IV Undang- undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang terdapat pada Pasal 1 Ayat (3), maksud dari bunyi Pasal ini yaitu segala aturan kehidupan baik dalam kegiatan kebangsa, bermasyarakat, dan bernegara berdasarkan pada hukum yang berlaku tidak berdasar hanya pada kekuasaan belaka (Azhary, 1995, hal. 89).

Tujuan untuk bangsa Indonesia yang berkualitas tercantum dalam dasar negara yaitu terdapat pada pembukaan Alinea ke-IV yang bermakna serta memberikan pesan moral bahwa Indonesia mempunyai pemerintahan yang akan terus melindungi bangsanya serta warga negaranya guna memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan

kehidupan, dan melaksanakan ketertiban dunia yang berdasar kepada kemerdekaan, selain itu pula negara harus menciptakan keharmonisan.

Tujuan negara dalam mensejahterakan sudah sesuai dengan *welfare state* sebuah konsep yang digunakan oleh negara sistem demokrasi untuk kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut guna mengurangi penderitaan warga negara sehingga penerapannya merupakan tanggung jawab negara sebagai bentuk melayani, membantu, melindungi atau mencegah masalah masyarakat (Miftachul, 2009, hal. 73).

Pemikiran Jan M. Boeckman mengenai *welfare state* yaitu “*The welfare state is generally understood as the integration of economics facts and general and general ideas about justice. It also includes the pervasive presence and functioning of law in various aspects of social life. It is thus evident that law is intertwined with the welfare state*”. Maksud dari perkataan tersebut segala aspek kehidupan masyarakat terkait dengan kesejahteraan negaranya serta keadilan yang menjadi hal utama merupakan sebuah tujuan dari negara sejahtera (Ardiansyah, 2022, hal. 84).

Indonesia sebagai negara yang berlandaskan dengan hukum, maka seluruhnya mempunyai kedudukan yang sama dihadapan hukum tanpa membeda-bedakan baik antara masyarakat maupun dengan pemerintah sesuai dengan amanat yang tercantum pada Pasal 27 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kedudukan yang

sama dihadapan hukum tentunya terdapat suatu perlindungan hukum bagi warga negaranya. Menurut Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa Perlindungan hukum adalah “perlindungan atas hak asasi manusia yang mengakibatkan kerugian atas perbuatan orang lain, serta perlindungan tersebut diberikan kepada warga negara guna merasakan hak yang tercantum didalam hukum (Rahardjo, 2000, hal. 178).

Hukum memiliki 3 (tiga) tujuan diantaranya memberikan kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Mengingat dengan adanya kepastian hukum maka akan terdapat kejelasan aturan sehingga dapat dijadikan acuan warga negara untuk menjalankan kehidupannya, selanjutnya kemanfaatan hukum perlu dijalankan sesuai dengan asas-asas. Selain itu untuk menciptakan keadilan hukum yang dicita-citakan dan tidak berpihak sebelah, harus disertakan dengan kepastian hukum untuk menjamin kesejahteraan dan ketertiban yang tercipta di masyarakat.

Hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan hak dan kewajiban sebagaimana telah ada aturannya dalam perUndang-undangan apabila terjadi pelanggaran akan dimintai pertanggungjawabannya. Antara hubungan hak dan kewajiban yang ada dalam diri masing-masing manusia tentu terdapat kepentingan yang berbeda sehingga bisa menimbulkan suatu konflik maka dengan inilah hukum dihadirkan untuk meminimalisir, karena di dalam hukum itu sendiri memiliki aturan yang akan melindungi kepentingan, dan penegakan seluruh sebab akibat yang

timbul pada kehidupan masyarakat (Hendrianto, 2019).

Kepentingan serta hak setiap manusia akan dilindungi oleh hukum karena memang peranannya yang senantiasa dan seharusnya mengayomi agar merasakan kehidupan adil, aman dan terlindungi. Dalam menegakkan peraturan hukum yang telah diberikan harus dilaksanakan dengan seimbang juga diharapkan secara benar, baik oleh masyarakat, negara maupun pemerintah. Apabila terdapat sesuatu hal menyimpang dari peraturan hukum yang sudah ditetapkan maka permasalahan tersebut harus ditegakkan, sebab masyarakat mengharapkan hukum berperan dan bermanfaat pada setiap perjalanan hidup yang dialaminya, hukum harus menghasilkan kepastian untuk menciptakan suatu keamanan dan kenyamanan dalam ruang lingkup masyarakat (Mertokusumo & Pitlo, 1993, hal. 1).

Manusia sebagai makhluk sosial yang selalu berdampingan dengan kehidupan manusia lainya maka harus tercipta hubungan yang baik serta ideal, keadilan berperan sebagai unsur paling penting atas kesetaraan dan persamaan antara hubungan manusia, keduanya saling berkaitan apabila terdapat perlakuan yang berbeda antara seorang dengan orang lainnya, hal ini dapat dikatakan sebagai ketidakadilan yang serius, keadilan merupakan nilai-nilai penting untuk menumbuhkan sebuah hubungan antar manusia yang dicita- citakan (Munir, 2007, hal. 101).

Hadirnya teori kepastian hukum mencerminkan bahwa segala kehidupan masyarakat telah diatur sebagaimana terdapat pada peraturan-

peraturan hukum yang ada dan pasti, kepastian hukum harus mewujudkan rasa adil dan tertib agar terpenuhinya suatu tujuan maupun nilai-nilai hukum, setiap individu pasti mengharapkan adanya kepastian hukum agar setiap masalah hukum yang terjadi mendapat jaminan perlindungan, adanya kepastian hukum maka semuanya harus ditaati sesuai aturan hukum agar tidak ada perilaku sewenang-wenang (Moho, 2019, hal. 7).

Kepastian hukum memberikan pengaturan yang tidak pasti atau keraguan menjadi pasti, perbenturan serta konflik pada norma masyarakat tidak akan ada apabila adanya kepastian didalamnya, Gustav Radbruch mengatakan bahwa kepastian hukum dan keadilan merupakan suatu bagian yang tetap dari hukum, karenanya perlu dijaga, diperhatikan, selain itu pula hukum positif harus selalu ditaati demi ketertiban suatu negara (Ode, 2019, hal. 7).

Sudikno Mertokusumo dalam teori kepastian hukum mengungkapkan bahwa :

“Kepastian hukum merupakan jaminan hukum yang telah dijalankan, dan masyarakat berhak menuntut atas kepastian hukum agar dapat memperoleh hak serta mendapatkan bentuk pengadilan dari hukum (Mertokusumo, 2007, hal. 160)”.

Teori keadilan hadir sebagai salah satu pandangan untuk menegakkan rasa adil, *John Rawls* berpendapat bahwa konsep mengenai nilai terhadap keadilan harus ditegakkan dan tidak dapat ditawar-tawar dengan apapun hal ini demi kesejahteraan masyarakat, *John Rawls*

menyatakan *Justice as Fairnes* yang artinya bahwa keadilan berkaitan dengan moralitas hidup seseorang, keadilan yang berkembang dimasyarakat tidak boleh sampai mempertaruhkan hak orang lain, teori keadilan menurut *John Rawls* menitik beratkan pada dua prinsip yaitu kebebasan yang sama (*equal liberty*) semua manusia mempunyai hak dan kebebasan yang setara dengan manusia lainnya, memiliki kesempatan yang sama (*equal opportunity*). Pada intinya memberikan kesempatan yang adil dan sama rata bagi setiap manusia untuk melindungi dari segala ketidakadilan dari sisi manapun (Judiasih, 2015, hal. 39–40).

Teori perlindungan hukum sangat penting karena, hukum harus juga memberikan jaminan perlindungan kepada masyarakat, agar hak asasi setiap orang dapat terlindungi dan juga memberikan pengayoman kepada seseorang dari perbuatan kesewenang-wenangan dan haknya yang telah dirugikan orang lain, perlindungan hukum hadir sebagai upaya untuk memenuhi rasa aman kepada masyarakat sebagaimana menurut Satjipto Rahardjo mengenai teori perlindungan bahwa “usaha untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan seseorang dengan memberikan kebebasan atas hak-hak yang dimilikinya atau hak asasi atas kekuasaan dirinya untuk bertindak terhadap kepentingannya tersebut” (Maros & Juniar, 2016, hal. 1).

Perlindungan hukum merupakan sebuah gambaran dari fungsinya sebagaimana bahwa hukum harus memberikan keadilan, kepastian, kemanfaatan, kedamaian serta ketertiban. Perlindungan hukum

merupakan sebuah sarana untuk pengayoman dan pemenuhan hak asasi kepada siapapun yang membutuhkan terutama pada seseorang yang lebih lemah (Moertiono & Utara, 2021, hal. 5).

Apabila telah dibersamai dengan teori hukum maka segala yang berhubungan hukum harus berdampingan pula dengan asas, hal tersebut diperlukan untuk praktik hukum maupun pada saat menjalani kegiatan akademis, karena teori serta asas memberikan landasan teoritis baik dari segi penerapan hukum maupun pembuatan hukum (Peter, 2008, hal. 26).

Setiap kegiatan yang berhubungan dengan perjanjian diharapkan selalu mengedepankan asas-asas dikarenakan sebuah pengikat atas apa yang sedang diperjanjikan dan nantinya apabila telah mengindahkan keseluruhan tersebut akan tercipta suatu keadilan dan perlindungan bagi para pihak yang membuat perjanjian (Sinaga, 2018, hal. 11–12).

Ketika melakukan perjanjian tentunya harus memperhatikan dan juga harus berdasarkan atas apa yang terdapat pada asas-asas atau prinsip yang berlaku pada perjanjian sebagai pedoman dalam melakukan perjanjian, asas- asas tersebut berpengaruh sangat kuat terhadap hubungan kontraktual pihak - pihak yang berkaitan, antara lain sebagai berikut :

1. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, bahwa ketika melakukan perjanjian pihak-pihak yang bersangkutan dengan perjanjian yang dibuat mereka bebas dalam mengadakan maupun menetapkan isi di dalam perjanjian asalkan

tidak bertentangan dengan koridor hukum yaitu terhadap Undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum (Nugroho, 2017, hal. 111). Akan tetapi apabila para pihak telah menandatangani suatu perjanjian tersebut maka sudah terikat atau dikatakan tidak bebas lagi.

2. Asas kedua yaitu konsensualisme yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata, merupakan ruh dari perjanjian karena apabila telah tercapai kata sepakat di antara para pihak maka suatu perjanjian tersebut telah mengikat dan sah, apabila syarat sahnya suatu perjanjian pula telah terpenuhi, meskipun perjanjian tersebut tidak dibuat secara tertulis maka sejak saat itu juga perjanjian sudah menimbulkan akibat hukum serta hak dan kewajiban, tetapi hal tersebut tentunya belum sampai memindahkan hak (Fuady, 2015, hal. 182).
3. Asas Keseimbangan, asas ini mengharuskan para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang dibuat harus melaksanakan perjanjian secara seimbang seperti kreditur berhak menuntut prestasi kepada debitur tetapi kreditur pun harus melaksanakan janji yang dimaksud dengan sebaik- baiknya, maka dari itu hak kreditur seimbang dengan kewajiban dengan memperhatikan itikad baiknya, sehingga debitur dan kreditur seimbang.
4. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*), merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari adanya suatu perjanjian yang

dibuat secara sah maka menimbulkan kewajiban hukum dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya serta harus dilaksanakan, kepastian ini merupakan suatu kekuatan mengikat pada perjanjian karena perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat pada perjanjian hal ini tersirat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara (Setiawan, 2019, hal. 48).

5. Asas Itikad Baik sangat berperan penting dalam perjanjian karena sebagai pandangan dalam menjalankan suatu perjanjian, setiap pelaksanaan perjanjian harus berdasarkan itikad yang baik, hal tersebut telah ditetapkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa maksud daripada itu setiap pelaksanaan perjanjian dilaksanakan berdasarkan keadilan serta kepatutan (Adonara Floranta, 2014, hal. 105).

Mengenai kata “Jaminan” dapat pula dijumpai pada peraturan PerUndang-undangan yaitu dalam Pasal 1131 KUHPerdara serta Pasal 1 angka 23 UUP, namun pada Pasal tersebut tidak menjelaskan secara detail, pada intinya jaminan merupakan sebuah benda tambahan yang bernilai ekonomis untuk pelunasan yang diberikan oleh debitur apabila terjadi gagal bayar atau wanprestasi.

Beberapa literatur menerapkan bahwa terdapat asas-asas penting yang mengatur tentang jaminan, ada 5 (lima) asas penting sebagai berikut:

1. Asas *Publiciteit*
2. Asas *Specialiteit*,
3. Asas Tidak Dapat Dibagi,
4. Asas *Inbezittsteling*
5. Asas Horizontal (Salim, 2017, hal. 9–10).

Mariam Darus Badruzaman mengungkapkan bahwa asas -asas yang ada pada hukum jaminan mencakup asas filosofis, asas konstitusional, asas politis serta asas operasional yang bersifat umum. Asas operasional dibagi lagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas specialitet, asas publisitas asas perlekatan, asas totalitas, asas pemisahan horizontal, asas konsistensi serta yang terakhir asas perlindungan hukum (Badruzaman et al., 2014, hal. 10–11).

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan dibebankan pada tanah serta memberikan kedudukan dan mengutamakan kreditur tertentu daripada kreditur lainnya untuk pelunasan atas utang-utangnya. Maka perlunya asas-asas hak tanggungan dalam menjalani perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan karena sebagai pedoman untuk menjalaninya, asas-asas penting tersebut yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) bagi kreditur. Maksud dari asas ini kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki hak untuk diutamakan dalam pelunasan daripada kreditur lainnya hal ini terdapat pada Pasal 1 ayat (1)

UUHT.

2. Tidak dapat dibagi-bagi pada Pasal 2 ayat (1) UUHT
3. Dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT
4. Hak tanggungan juga dapat dibebankan selain tanah yaitu benda lain yang berkaitan atau melekat dengan tanah tersebut, selain itu pula bisa dibebankan pada benda lain yang berkaitan pada tanah baru ataupun yang akan ada, hal ini terdapat pada Pasal 4 ayat (4) UUHT.
5. Dapat dijadikan jaminan utang baru, Pasal 3 ayat (1), dan dapat menjamin lebih dari satu utang Pasal 3 ayat (2)
6. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada hal ini terdapat pada Pasal 7 UUHT. Maksudnya suatu benda yang telah dijadikan objek hak tanggungan masih memiliki status yaitu dibebankan hak tanggungannya meskipun benda yang dijadikan jaminan tersebut kedudukannya sudah ditangan seorang lainnya tetapi status hak tanggungan masih melekat terhadap objeknya selain itu juga memiliki keterikatan yang kuat.
7. Sifat perjanjiannya merupakan tambahan (*accessoir*) Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT.
8. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti (Salim, 2017, hal. 102–103).
9. Wajib didaftarkan hal ini terdapat pada Pasal 13 UUHT hal ini juga termasuk kedalam Asas Publisitas dan Asas Spesialitas. Suatu asas publisitas telah diatur pada Pasal 13 ayat (1) UUHT

sebagaimana maksud dari asas tersebut, untuk dibebankannya suatu hak tanggungan harus memenuhi salah satu syarat wajib dan mutlak yaitu mendaftarkan APHT yang didaftarkan pada kantor pertanahan tujuannya agar diketahui oleh umum dan hak tanggungan tersebut terikat pada pihak ketiga. Selain itu Asas Spesialitas terdapat pada Pasal 11 ayat (1) UUHT maksud dari asas tersebut yaitu mengenai APHT yang sebagaimana harus menjelaskan secara nyata serta lengkap mengenai objek, subjek dan utang yang dijamin atau dibebankan pada hak tanggungan, apabila di dalam APHT tidak lengkap maka aktanya batal demi hukum (Mukhidin, 2021, hal. 78).

Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara para pihak yang membuat karena terdapat hubungan antara keduanya yaitu saling berjanji, perjanjian merupakan rangkaian dari kata-kata yang dibuat para pihak, serta didalamnya terkandung kemampuan maupun janji-janji para pihak yang dibuat baik secara lisan maupun dengan tulisan, hal tersebut merupakan bentuk dari sebuah perjanjian (Subekti, 2005, hal. 1).

Perjanjian yang berhubungan dengan kredit sebagaimana selalu hadir didalam kehidupan masyarakat maka dengan ini prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang wajib diterapkan dan merupakan salah satu bentuk kepatuhan bank pada peraturan hukum yang telah ada, dengan diterapkannya prinsip tersebut oleh bank sebagai antisipasi dari berbagai resiko yang kemungkinan akan terjadi, pihak bank dalam

mengimplementasikan prinsip kehati-hatian harus menganalisis atau menilai pihak yang akan diberikan kredit agar memperoleh kepercayaan serta menghasilkan kesepakatan dan dapat menganalisa kemampuan debitur pada saat dilaksanakannya perjanjian kredit, selain itu pula menjaga kredibilitas debitur untuk kedepannya.

Sutarno mengatakan bahwa perjanjian kredit merupakan sebuah ikatan antara nasabah dengan bank itu sendiri, yang mana didalamnya mengatur serta menentukan perihal hubungan pemberian kredit atas dasar agar terpenuhinya hak dan kewajiban kedua belah pihak (Christiawan & Saputera Agung, 2021, hal. 15).

Prinsip kehati-hatian harus dimiliki oleh bank sebagai penyalur dan penghimpun dana, agar pihak bank memiliki keyakinan bahwa debitur sanggup untuk memenuhi segala prestasi dalam perjanjian yang telah dibuat. Prinsip kehati-hatian terdapat pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 8 meliputi 5 prinsip diantaranya yaitu *Character* (watak), *Capital* (permodalan), *capacity* (kemampuan membayar), *collateral* (agunan) dan *condition of economic* (prospek usaha) (Abubakar, 2018, hal. 5).

Terjadinya wanprestasi karena adanya keterlambatan ataupun tidak terpenuhinya prestasi hal ini pula dikatakan sebagai gagal bayar, serta terdapat ketidaksesuaian pada saat pelaksanaan dengan apa yang ada dalam isi perjanjian, prestasi yang dimaksud telah diatur di

ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, wanprestasi bisa saja dilakukan oleh pihak debitur maupun kreditur, dikatakan wanprestasi apabila prestasi yang sangat penting (*substansial*) tidak terpenuhi (Fuady, 2015, hal. 207).

Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat pada waktu telah ditentukan ataupun tidak dilaksanakan sama sekali merupakan wanprestasi, salah satu pihak baik dalam perjanjian pinjam meminjam maupun kredit lalai pada kewajibannya dikatakan wanprestasi. Melihat Pasal 1233 KUHPerdara, perbuatan tersebut membuat kerugian terhadap mitra kontraknya, mendapatkan dan meminta perlindungan hukum bagi seseorang yang telah dirugikan itu semua merupakan sebuah hak dari orang tersebut. Terdapat di dalam Pasal 1236,1239,1243 KUHPerdara orang yang telah melakukan wanprestasi mendapat hukuman dengan mengganti segala kerugian dengan bentuk yang memungkinkan (Lestari & Andriyani Shinta, 2023, hal. 5).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian hukum ini spesifikasi yang digunakan dan dipilih yaitu deskriptif analitis, merupakan metode yang mengungkapkan, menguraikan dan menggambarkan kebenaran-kebenaran untuk menarik suatu kesimpulan untuk menghasilkan suatu konsep jawaban dari apa yang sudah didapatkan dari peraturan perundang-

undangan dan dihubungkan pada teori hukum maupun hukum positif Indonesia (Z & Amirudin, 2003, hal. 118). Maka dengan ini penulis juga melakukan penelitian lapangan untuk mendapatkan bahan hukum sesuai topik masalah yang diangkat kemudian diteliti dan nantinya menghasilkan jawaban lalu disimpulkan.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu metode pendekatan Yuridis Normatif lebih difokuskan mengkaji terhadap bahan pustaka seperti asas-asas, norma-norma hukum, perundang-undangan dalam hukum positif, putusan-putusan pengadilan. Metode pendekatan ini pada penelitian memiliki manfaat secara teoritis maupun praktis (Peter Mahmud Marzuki, 2006, hal. 93).

Penelitian normatif pastinya menggunakan 2 (dua) pendekatan diantaranya peraturan hukum terutama pada Undang-undang (*statute approach*) yang berhubungan dan mengatur tentang segala kegiatan maupun kehidupan manusia maka dengan itu terhadap penelitian ini yang diteliti mendasar pada aturan hukum yang ada. Lalu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) memahami segala konsep dan teori berkaitan dengan putusan (Soerjono, 2003, hal. 13).

## **3. Tahap Penelitian**

Tahapan penelitian digunakan agar arah penulisan jelas selain itu untuk mendapatkan data primer dan data sekunder, maka

dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) bagian yaitu studi kepustakaan melalui cara mengambil data literatur tulisan dan studi lapangan dengan wawancara sebagaimana yang dimaksud yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Serangkaian kegiatan mencari, membaca, mengumpulkan maupun mencatat menggunakan data-data pustaka untuk mendapatkan konsep dan teori terhadap pokok permasalahan yang diambil dikatakan sebagai studi kepustakaan, dalam penelitian hukum normatif biasanya cenderung menggunakannya dengan mengolah dan mengkaji data yang memiliki sifat teoritis.

Ronny Hanitijo Soemitro mengatakan, bahwa dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu penggunaan data-data valid sebagaimana pada bidang hukum dilihat dari sudut kekuatan yang mengikat dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian diantaranya bahan hukum primer, sekunder dan tersier (Soemitro, 1990, hal. 11–13). Penelitian kepustakaan yang digunakan terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum penunjang yang bersifat terikat pada peraturan, terdiri dari perundang – undangan, yurisprudensi, traktat maupun bahan hukum lainnya, yaitu:

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

(KUHPER)

- b) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- c) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d) Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.7 tentang Perbankan.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer yang berasal dari pustaka yang terdiri dari buku-buku, jurnal-jurnal ilmiah, artikel, laporan penelitian, karya ilmiah lainnya dan berasal dari pendapat para ahli, sarjana, pakar hukum yang berkorelasi pada penulisan penelitian ini (Ali, 2009, hal. 106).

## 3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan penunjang yang memberikan informasi mengenai bahan hukum primer dan sekunder, mengenai kamus hukum, kamus bahasa baik KBBI maupun kamus bahasa asing, ensiklopedia dan situs yang ada pada internet.

### **b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Penelitian lapangan merupakan hal yang sangat penting sebagai penunjang kelengkapan pada proses penelitian untuk mendukung data sekunder *library research*, dilakukan pada tempat yang berhubungan dengan objek penulisan atau penelitian, sehingga data-data yang didapatkan secara nyata, sesuai dan tidak dibuat-buat. Penelitian lapangan salah satu cara untuk mengumpulkan serta melengkapi data lalu dianalisis apa yang telah didapatkan secara langsung melalui metode wawancara, agar memiliki gambaran dan terarah mengenai penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi (Soemitro, 1990, hal. 228).

## **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu studi dokumen dan studi lapangan, sebagai berikut:

### **a. Studi Dokumen**

Studi dokumen yang digunakan berdasarkan data primer dan sekunder yaitu pengumpulan data terlebih dahulu (inventarisasi), mengklasifikasi data tertulis (buku) seperti literatur-literatur, lalu mencatat, sistematika perUndang-undangan yang masih berlaku, serta landasan teori seperti karya

ilmiah atau pendapat para ahli, hal tersebut demi memperoleh data sekunder sesuai dengan permasalahan pada penelitian, lalu analisis atau mengolah bahan dari data yang ada (Efendi Jonaedi dan Ibrahim Johnny, 2016, hal. 190).

b. Studi Lapangan

Wawancara untuk mendapatkan sumber informasi yang relevan, berkomunikasi secara langsung kepada pihak-pihak yang bersangkutan pada permasalahan sesuai dengan judul serta adanya dokumentasi gambar.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat Pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Kepustakaan

Bahan pustaka penelitian ini berdasarkan dengan data yang relevan untuk memperkuat materi pembahasan sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti, dan menggunakan literatur yang terdiri dari buku, karya ilmiah maupun perundang-undangan. Alat yang digunakan pengumpulan data yaitu alat tulis kantor (ATK) dan laptop untuk menyusun hasil atau data yang telah didapatkan.

b. Lapangan

Alat penelitian lapangan ini menggunakan catatan hasil wawancara dengan adanya daftar pertanyaan, didukung dengan media elektronik yaitu menggunakan Handphone sebagai alat pembantu untuk merekam pada saat wawancara, laptop, flashdisk, alat tulis kantor (ATK), buku dan lain sebagainya yang setidaknya berguna dalam penelitian ini.

## **6. Analisis Data**

Analisa data dalam penelitian ini merupakan proses penjelasan yang diperoleh secara yuridis kualitatif, disusun secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu serta dikaji berdasarkan kebenaran demi tercapainya kepastian hukum, penggunaan yuridis kualitatif digunakan untuk mengungkap realitas pada permasalahan dan menghasilkan data deskriptif, data yang digunakan merupakan suatu bagian yang utuh, lalu dipaparkan secara narasi dan tidak menggunakan rumusan angka-angka statistik, karena yuridis normatif yang bersifat kualitatif merupakan penelitian yang mengacu terhadap norma maupun teori hukum (Ali, 2009, hal. 105).

## 7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan pendukung dalam melengkapi data- data, adapun lokasi dalam penelitian ini yaitu, berikut:

### a. Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,

Jalan Lengkong Dalam No.17, Kota Bandung, Jawa Barat.

- 2) Perpustakaan Graha Soeria Atmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung,

Jalan Dipatiukur No. 35, Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat.

### b. Lapangan (Instansi)

- 1) Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung,

Jl. Soekarno Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat.

- 2) PT. Bank Panin Tbk

Jl. Banceuy No.8-10, Braga, Kec. Sumur, Kota Bandung, Jawa Barat 40111

- 3) Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung

Jl. L. L. R.E. Martadinata No.74-80, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40114.