

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya manusia sendiri memiliki kebutuhan dimana kebutuhan yang dimaksud terbagi menjadi dua, yakni kebutuhan primer dan ada pula kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi terlebih dahulu untuk melangsungkan kehidupan seperti kebutuhan untuk makan, kebutuhan untuk pakaian dan juga kebutuhan tempat tinggal. Dan untuk kebutuhan sekunder sendiri merupakan kebutuhan manusia yang di penuhi setelah kebutuhan primer dicukupi. Apabila suatu kebutuhan primer ini tidak lagi terpenuhi akan muncul suatu ketimpangan dalam kehidupan manusia tersebut. Oleh karena itu manusia sendiri terlahir sebagai makhluk sosial dimana membutuhkan bantuan orang lain untuk keberlangsungan hidupnya, manusia tidak dapat untuk berdiri sendiri dan melakukan pemenuhan kebutuhan hidupnya sendiri. Uang merupakan alat pembayaran penting yang dibutuhkan untuk dapat membeli kebutuhan-kebutuhan tersebut dimana dengan adanya uang akan dapat membeli segala sesuatu yang dibutuhkan, di era sekarang ini banyak masyarakat yang kesulitan dalam mendapatkan uang tersebut. Oleh karena itu salah satu usaha yang dilakukan oleh masyarakat adalah dengan meminjam atau dengan melakukan kredit. Di Indonesia sendiri terdapat Lembaga Bank yang salah satu fungsinya dapat memberikan pinjaman kredit ke pada masyarakat

Dimana pada dasarnya Lembaga Bank ini memiliki peran yang sangat besar dalam mendorong perekonomian nasional dengan memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat. Pinjaman yang dilakukan oleh bank dapat diberikan kepada siapa saja bagi mereka yang mempunyai kemampuan untuk mengembalikan kembali dengan suatu prosedur perjanjian utang piutang kepada debitur dan kreditur.¹

Bank merupakan suatu Lembaga keuangan yang juga memiliki peran menghimpun dana yang lahir dari masyarakat untuk dapat disalurkan Kembali kepada masyarakat, juga kepada pengusaha untuk dapat membiayai sector riil melalui kredit.² Berdasarkan dengan pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, berbunyi:

*“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”*³

Dan juga dalam pasal 1 angka 11 terdapat juga pengertian tentang kredit yang dimaksud diatas, yakni :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

¹ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. 2000. *Jaminan Fidusia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. hal 29.

²M.Bahsan. 2003. *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: CV.Rejeki Agung. hal. 1.

³ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998.

*pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*⁴

Dengan adanya kredit yang diberikan oleh bank maka akan timbul suatu peristiwa hukum, yakni suatu bentuk perjanjian kredit dimana akan menjadi terikat satu sama lain menjadi kreditur dan debitur sehingga menimbulkan juga hak dan kewajiban. Dimana yang menjadi kreditur atau pihak pertama adalah bank selaku pemberi dana dan konsumen dari bank adalah sebagai debitur atau pihak kedua selaku penerima dana. Perjanjian kredit sendiri merupakan suatu elemen penting karena dengan adanya perjanjian kredit dapat berfungsi sebagai alat bukti dan batas-batas antara kreditur dan debitur dalam memenuhi hak dan kewajibannya selain itu juga berfungsi untuk monitoring kredit.⁵

Pemberian jaminan kredit yang dilakukan oleh Lembaga Bank seharusnya mendapatkan perlindungan hukum untuk pemberi maupun penerima kredit serta pihak-pihak yang terlibat, melalui suatu lembaga jaminan hukum.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri tepatnya pasal 1131 mengatur ketentuan jaminan yang sifatnya umum dimana hal ini aturan tersebut berlaku bagi kreditur dan debitur serta berlaku demi hukum untuk para pihak yang terkait, yang berbunyi :

⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998.

⁵ Ch. Gatot Wardoyo. 1995. *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, bank dan Manajemen*. Yogyakarta : Andi. hal. 3.

*“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan datang di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.*⁶

Setelah itu terdapat penegasan dalam pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

*“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutang padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah di dahulukan”.*⁷

Namun disisi lain terdapat kelemahan dalam jaminan umum dimana semua harta kekayaan berpindah tangan kepada pihak yang lain, dikarenakan bukan merupakan kepemilikan dari debitur maka tidak dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang milik debitur, jika nanti seluruh penjualan dari jaminan tidak dapat terbayarkan seluruh piutang dari debitur maka akan memperoleh pembayaran piutang Sebagian dengan jumlah piutang masing masing.

Terdapat ketidaksesuaian ketentuan-ketentuan asas-asas hukum tanah nasional dengan undang-undang pokok agraria maka akan muncul perbedaan pandangan dan perspektif penafsiran berbagai masalah dalam praktek pelaksanaan hukum jaminan atas kepemilikan rumah misalnya tentang mekanisme prosedur pemberian kredit dengan jaminan hak kepemilikan rumah dan terdapat hal lain.

⁶ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Maka dari itu untuk memberikan suatu perlindungan terhadap kreditur maupun debitur segala sesuatu yang terdapat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan haruslah mengacu kepada aturan yang telah berlaku dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Adapun pengertian Hak Tanggungan dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 yang berbunyi :

“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 lain.”⁸

Dalam hal ini sering terjadi berbagai kendala dalam Kredit, dimana sering kali debitur mengalami kredit macet yang mengakibatkan jaminan tersebut menjadi berpindah tangan kepada kreditur. Tentunya hal ini menjadi suatu kajian yang menarik tentang bagaimana seharusnya pengaturan tentang Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Salah satu masalah yang sering kali muncul dalam kredit. Maka dari itu muncul ketertarikan penulis untuk menulis tentang perjanjian

⁸ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

kredit dengan hak tanggungan ini untuk dianalisa kesesuaiannya dengan peraturan yang berlaku dan bagaimana penyelesaian kredit macet yang seharusnya dilakukan menurut hukum positif, sehingga terjadi kesesuaian dan keselarasan antara perjanjian, isi perjanjian dan juga pelaksanaannya. Dengan uraian diatas penulis mewujudkannya dalam bentuk tulisan skripsi yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”

B. Rumusan Masalahh

1. Bagaimanakah keabsahan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?
2. Bagaimana proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan?

C. Tinjauan Pustaka

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang biasa kita kenal dengan KUHPer telah menjelaskan dan mengatur bagaimana perjanjian itu berlangsung. Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menjelaskan pengertian menurut hukum tentang perjanjian, yakni :

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Secara garis besar dalam pasal tersebut telah dijelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau biasa yang disebut perjanjian yang obligatoir.⁹

Sedangkan dalam perjanjian sendiri terdapat beberapa perjanjian, kali ini yang akan di muat oleh penulis merupakan perjanjian kredit yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan lebih jelasnya terdapat pengertian yakni dalam pasal 1 ayat 11. Selain itu terdapat penjelasan atas perjanjian kredit dalam literatur lain, Perjanjian Kredit merupakan suatu perjanjian pendahuluan dari pemberian uang. Perjanjian pendahuluan yang dimaksud ini merupakan hasil dari permufakatan antara kreditur dan debitur pinjaman mengenai hubungan-hubungan dan akibat hukum antar keduanya.¹⁰ Sementara itu dalam perjanjian kredit sendiri dapat mengajukan suatu tanggungan untuk dapat menjadi jaminan dalam perjanjian tersebut. Dimana pengertian dari Hak Tanggungan itu sendiri dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, lebih spesifiknya pasal 1 ayat 1.

Selain itu dalam perjanjian terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, sehingga perjanjian tersebut dikatakan sah dan berlaku menurut

⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 3.

¹⁰ Mariam Darus Baruldzaman, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia* (Bandung: PT Citra Aditya Bahkti, 1991), h. 28.

hukum, dimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, antara lain : terdapat kesepakatan yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam perjanjian sering kali terdapat beberapa kendala yang mengakibatkan sengketa dan permasalahan. Dalam KUHPerdara kita menganal dengan nama Wanprestasi yang diatur dalam pasal 1243, yang berbunyi :

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 melampaui waktu yang telah ditentukan.

Dalam pasal tersebut jelas terdapat suatu kewajiban untuk mengganti atas kerugian yang diakibatkan oleh pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Adanya wanprestasi dikarenakan telah dilanggarnya kesepakatan yang telah di setujui oleh kedua belah pihak. Maka dari itu untuk meminimalisir adanya wanprestasi biasanya suatu perjanjian di ikuti dengan jaminan sebagai penjamin. Dalam hal ini terdapat jaminan Hak Tanggungan yang dapat diajukan dalam perjanjian. namun terdapat juga prosedur yang harus dilakukan, antara lain :

1. Menemui PPAT/Notaris dalam hal ini untuk mendapatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau yang disingkat APHT,

2. Setelah mendapatkan APHT, dapat mengajukan permohonan pendaftaran dengan datang ke Badan Pertanahan Nasional dengan mengisi Formulir Pendaftaran,
3. Yang terakhir membayar biaya pendaftaran atas Hak Tanggungan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan Surat Perintah Setor (SPS) di kantor pertanahan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengetahui Perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit yang ada telah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia atau tidak
 - b. Mengetahui penyelesaian kredit macet yang terjadi dengan hak tanggungan yang sebelumnya telah ditanggungkan

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menjadi kontribusi yang dapat dipakai dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai pengembangan pemikiran di bidang kredit, perjanjian, ataupun kredit di dalam perbankan.

- b. Manfaat Praktis

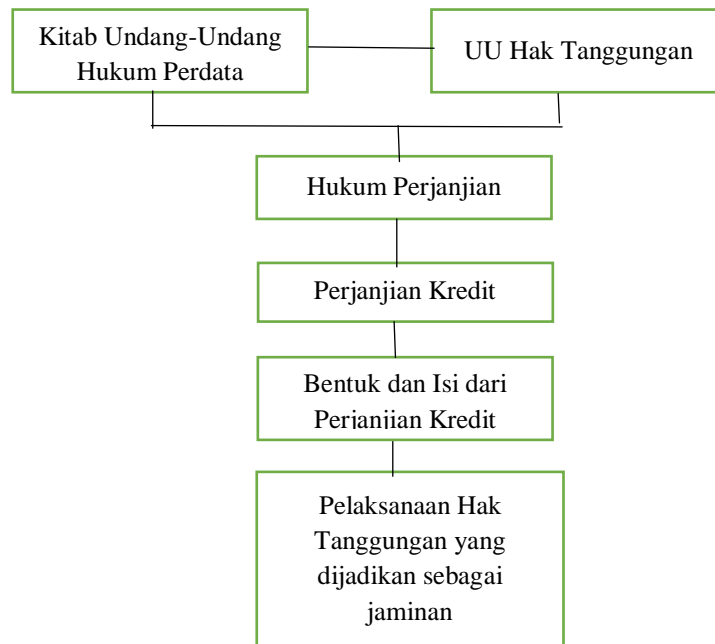
Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan bagi masyarakat untuk dapat mengerti bagaimana kredit yang sah dan aman serta penyelesaian yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi.

E. Hipotesis

Dalam suatu perjanjian undang-undang bagi kedua belah pihak adalah perjanjian itu sendiri. Yang berarti dalam suatu perjanjian haruslah mengedepankan keabsahan dari perjanjian itu sendiri, perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat serta memiliki kekuatan hukum apabila perjanjian tersebut sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam segala aspek yang tertera dalam perjanjian sendiri haruslah sesuai dengan segala aturan normatif hukum positif di Indonesia. Dan apabila terdapat suatu kecacatan dalam perjanjian itu sendiri maka dapat menjadikan suatu perjanjian tersebut batal, baik batal demi hukum maupun dapat dibatalkan. Dalam KUHPerdara lebih tepatnya pasal 1320 telah dijelaskan suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila substansinya telah memenuhi dari pasal tersebut.

Sementara itu apabila perjanjian tersebut sudah dikatakan sah dan berlaku mengikat bagi kedua belah pihak sudah menjadi kewajiban mereka untuk mentaati segala bentuk aturan yang berlaku didalamnya terdapat hak dan juga kewajiban yang harus terpenuhi. Apabila terdapat suatu pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan kewajibannya atas perjanjian tersebut maka terdapat wanprestasi. Dalam hal ini perjanjian kredit biasanya terdapat kredit macet, apabila terdapat kredit macet dalam pinjaman kredit yang sebelumnya dijaminakan menggunakan hak tanggungan maka jaminan tersebut telah berpindah tangan kepada kreditur yang diberikan atas jaminan tersebut. Untuk melunasi segala utang piutang yang terjadi akibat wanprestasi tersebut.

F. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran pada skema diatas dapat memberikan suatu gambaran yang sistematis terkait alur pikiran dalam menjawab permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini. Kerangka pemikiran tersebut juga menunjukkan bagaimana jalannya proses hukum dari perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Lembaga Bank merupakan suatu Lembaga yang memiliki kemampuan dalam hal memberikan Kredit kepada masyarakat sebagai pemenuh kebutuhan dalam hal ini, Lembaga bank bertindak sebagai kreditur dan masyarakat yang hendak meminjam dinamakan debitur. Untuk terciptanya suatu kredit tentu diperlukanya suatu perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri memuat bagaimana perjanjian dikatakan sebagai perjanjian sah. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

“Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.* “¹¹

Jika unsur perjanjian tersebut terpenuhi maka, perjanjian tersebut dapat berlaku sebagai hukum bagi para pihaknya. Sementara itu untuk kredit sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pasal 1 angka 11 menyebutkan:

*“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.”*¹²

Agar terciptanya suatu perlindungan bagi kreditur maupun debitur dalam perjanjian kredit diatur menggunakan jaminan, dalam penelitian ini jaminan yang diberikan kepada pihak kreditur berupa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Lebih jelasnya dalam pasal 2 ayat 2 telah dijelaskan tentang mekanisme penanggungan menggunakan Hak Tanggung atas tanah, yang berbunyi :

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan

¹¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹² Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”¹³

Dengan aturan-aturan tersebut maka dapat dijadikan sebagai landasan tentang bagaimana melakukan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan. Dimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri mengenal Asas Kebebasan berkontrak yang mana kreditur dan debitur bebas dalam membuat perjanjian untuk kedua belah pihak dengan mengedepankan aturan-aturan yang berlaku jika norma yang telah dibuat dan disetujui sesuai dengan aturan yang berlaku dan disepakati kedua belah pihak maka sejak saat itu perjanjian itu telah mengikat kedua belah pihak. Dengan sesuainya perjanjian dengan aturan dan undang-undang yang berlaku akan meminimalisir kemungkinan untuk terjadinya wanprestasi dan terciptanya perlindungan untuk pihak yang bersangkutan. Jadi dengan adanya aturan yang dijadikan sebagai landasan dalam membuat suatu perjanjian dan substansi yang berada dalam perjanjian tersebut juga harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku akan menjadikan suatu perjanjian itu sah atau legal dan tidak mengandung kecacatan materiil ataupun formil yang nantinya akan menimbulkan suatu permasalahan dibelakang. Maka dari itu penulis melakukan analisisnya terhadap perjanjian kredit yang menggunakan hak tanggungan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan.

¹³ Pasal 2 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

G. Metode Penelitiann

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian kali ini merupakan metode pendekatan yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu Penelitian hukum yang dapat dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap berbagai bahan Pustaka atau juga bisa berupa data sekunder sebagai suatu bahan yang dijadikan dasar dan diteliti dengan cara melakukan suatu penelusuran terhadap peraturan yang berlaku saat ini dan juga literatur-literatur yang juga berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.¹⁴ Dimana dalam hal ini peraturan yang berlaku atau norma atau hukum dipandang sebagai *das sollen*, karena pada dasarnya untuk membahas penelitian ini yang akan digunakan adalah data sekunder.

Pendekatan Normatif ialah suatu metode penelitian yang akan dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka dan juga data sekunder lainnya. Pendekatan ini merupakan suatu bentuk pendekatan yang digunakan untuk mengetahui tentang kebenaran menurut aturan yang berlaku.

2. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam menyelesaikan penelitian ini ialah penelitian deskriptif. Dimana penelitian deskriptif sendiri merupakan suatu penilaian yang mengedepankan suatu metode pemecahan suatu masalah yang diselidiki dengan cara menggambarkan

¹⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 13-14.

suatu keadaan subjek atau objek penelitian yang terjadi sekarang berdasarkan fakta yang tampak.¹⁵

Dalam penelitian ini juga menggunakan dan mengimplementasikan penelitian hukum normatif yaitu suatu penelitian hukum yang juga dapat dilakukan dengan cara meneliti berbagai bahan pustaka atau dapat juga dengan meneliti data sekunder, dimana yang berisi dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tersier. Bahan - bahan hukum tersebut disusun secara sistematis , dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.¹⁶

3. Bentuk dan Jenis Data

Sumber data merupakan suatu sumber yang dimaksud dimana data itu diperoleh. Data dari penelitian ini berupa :

a. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan suatu data yang didapat dalam keadaan sudah siap atau sudah jadi untuk dijadikan suatu data penelitian biasanya berupa publikasi atau laporan.¹⁷

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer merupakan suatu aturan yang mengatur terkait dengan penelitian yang berupa suatu aturan atau norma yang mengikat, ialah :

¹⁵ Soerjono Soekanto.2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press). hal. 10.

¹⁶ Soerjono Soekanto.2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. hal. 52.

¹⁷ J.Suprpto.2003.*Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: PT.Rineka Cipta. hal. 2.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau (KUHPerdata),
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah,
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
- Dan Lain-Lain.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah suatu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

- Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data yang akan digunakan dalam penelitian ini ialah :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan adalah suatu teknik pengumpulan data dengan cara menelaah dan mencari jawaban dari setiap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan dan juga laporan-laporan, yang berhubungan dengan masalah penelitian yang akan dipecahkan.¹⁸

¹⁸ M. Nazir. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia. hal. 27.

b. Analisa Data

Analisis Data sendiri merupakan suatu konsep penyederhanaan dari setiap data dan akan diubah ke dalam bentuk yang mudah untuk dipahami dan dibaca serta diinterpretasikan.¹⁹ Semua Data yang telah terkumpul akan dianalisis dengan jenis penelitian diskriptif kualitatif, dimana itu berarti menghubungkan dan menganalisa hasil penelitian yang ada dengan data yang sudah dikumpulkan serta menjelaskan dan memaparkan suatu persoalan hingga memperoleh kesimpulan yang diinginkan.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah memahami penelitian ini dan dapat menggambarkan hasil dari penyusunan skripsi, secara umum terdapat empat bab dimana saling berkaitan satu sama lain dan didalamnya terdapat sub-bab, maka sistematikanya akan dibuat seperti dibawah ini :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tinjauan Pustaka
- D. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- E. Hipotesis
- F. Kerangka Pemikiran
- G. Metode Penelitiann

¹⁹ Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi.1989.*Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES. 1989. hal. 263.

H. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian
2. Subyek dan Obyek Perjanjian
3. Syarat Sah Perjanjian
4. Hak dan Kewajiban Kreditur dan Debitur
5. Wanprestasi
6. Berakhirnya Perjanjian

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit
2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit
3. Fungsi Kredit
4. Dasar Hukum Kredit

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan
2. Objek Hak Tanggungan
3. Prosedur Mengajukan Hak Tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Keabsahan Isi Perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

B. Proses Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak
Tanggung

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA