



**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR
DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUGAN**

SKRIPSI

OLEH :

SULIHALIZA
NIM : 2020F1A118

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM**

2024

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR
DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

OLEH :

SULIHALIZA
NIM : 2020F1A118

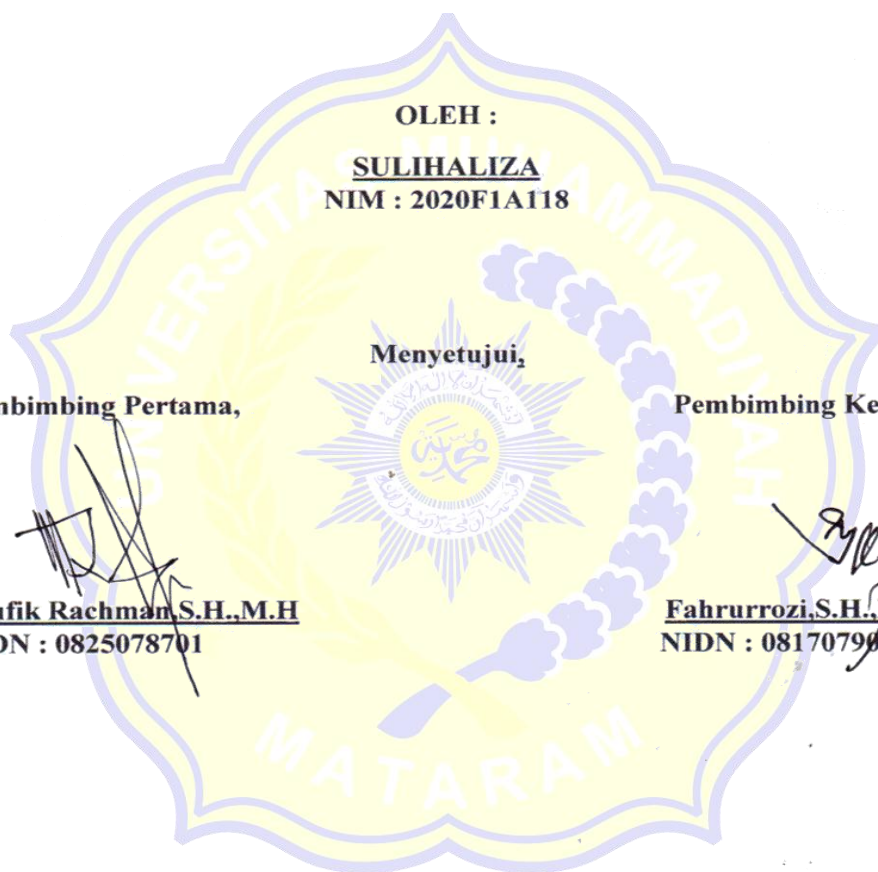
Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

Taufik Rachman S.H.,M.H
NIDN : 0825078701

Fahrurrozi,S.H.,M.H
NIDN : 0817079001




LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM
PENGUJI PADA TANGGAL : 15, JANUARI 2024

Oleh

DEWAN PENGUJI

Ketua,

Edi Yanto, SH.,MH
NIP. 0800058503

()


Anggota I,

M. Taufik Rachman, SH.,MH
NIP.0825078701

()

Anggota II,

Fahrurrozi, SH.,MH
NIDN : 0817079001

()

Mengetahui

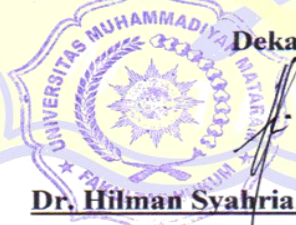
Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan :

Dr. Hilman Syahril Haq, S.H., LL.M

NIDN : 0822098301



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS



Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi yang berjudul :

“Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan” ini merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya tulis saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 7 Desember 2023

Yang Membuat Pernyataan



Sulihaliza

NIM : 2020F1A118



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sulihaliya
NIM : 2020FA118
Tempat/Tgl Lahir : Santong, 6 Mei 2002
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp : 087758642306
Email : Sulihaliya.06@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

Tinjauan Yuridis Peradegan Hukum Bagi Dealer Dalam
Esekusi Pergangan Kredit Dengan Jaminan Hake Tanggungan

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 46%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikain surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 10 Februari 2024
Penulis



Sulihaliya
NIM. 2020FA118

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sulihali Za
 NIM : 2020121118
 Tempat/Tgl Lahir : Santong, 6 Mei 2002
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Fakultas : Hukum
 No. Hp/Email : 087758642308 / Sulihali.za.06@gmail.com
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 15 Februari 2024

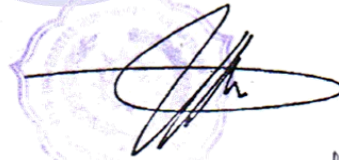
Penulis

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Sulihali Za
 NIM. 2020121118



Iskandar, S.Sos., M.A.
 NIDN. 0802048904

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“WORK UNTIL YOU DON’T HAVE TO INTRODUCE YOURSELF”

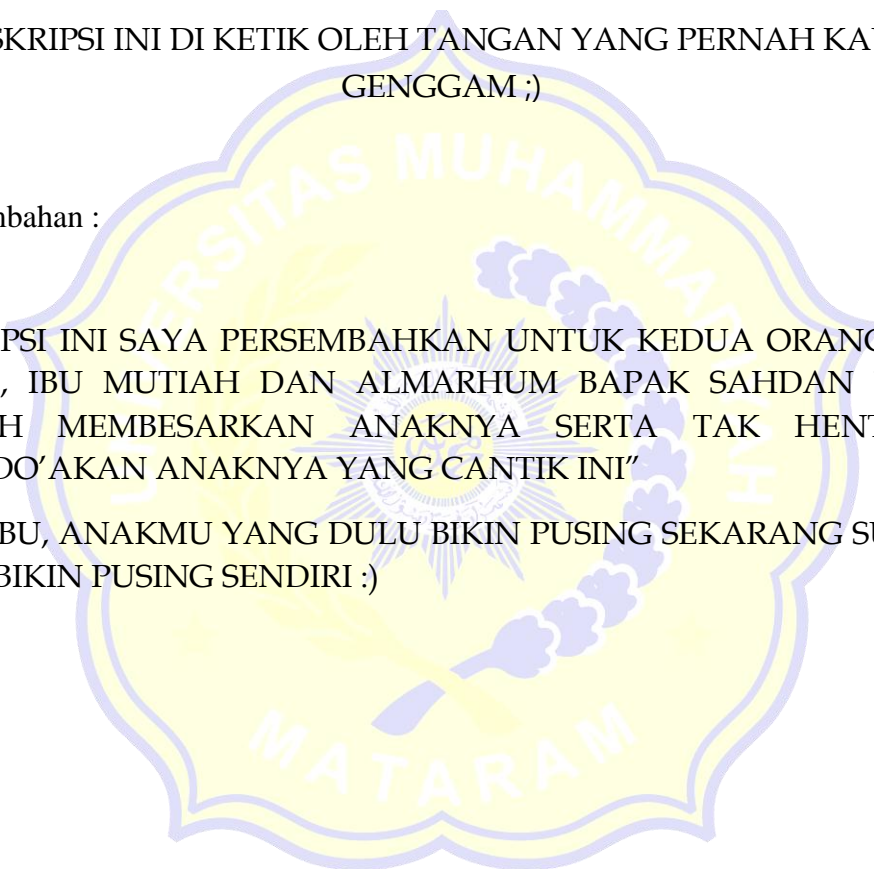
“Ijjaa”

SKRIPSI INI DI KETIK OLEH TANGAN YANG PERNAH KAU
GENGGAM ;)

Persembahan :

“SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN UNTUK KEDUA ORANG TUA
SAYA, IBU MUTIAH DAN ALMARHUM BAPAK SAHDAN YANG
TELAH MEMBESARKAN ANAKNYA SERTA TAK HENTINYA
MENDO’AKAN ANAKNYA YANG CANTIK INI”

PAK, BU, ANAKMU YANG DULU BIKIN PUSING SEKARANG SUDAH
BISA BIKIN PUSING SENDIRI :)



KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT. Yang telah memberikan Rahmat nikmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. Sholawat serta salam tidak lupa pula disampaikan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju alam yang terang benderang ini. Proposal skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mengerjakan atau melaksanakan penelitian pada program S-1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung dan membantu sehingga penyusunan proposal skripsi ini dapat berjalan lancar selama penyusunan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada :

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, M.A, Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Taufik Rachman, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing 1.
4. Bapak Fahrurrozi, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing 2.
5. Semua dosen dan tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

6. Orang tua khususnya Ibu tersayang yang tidak pernah berhenti berdoa dan selalu memberikan semangat, sehingga peneliti dapat menyelesaikan proposal skripsi ini.
7. Semua abang dan adik tercinta peneliti yang selalu bertanya serta menyemangati, mensupport penulis untuk menyelesaikan proposal skripsi ini.
8. Semua teman-teman, sahabat yang telah mendukung serta menyemangati peneliti, sehingga proposal skripsi ini dapat terselesaikan.

Peneliti menyadari proposal skripsi ini tidak luput dari salah dan kekurangan, oleh karena itu diharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan tulisan sehingga proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang hukum dan bisa dikembangkan lagi lebih lanjut.

Mataram, 8 November 2023

Peneliti

Sulihaliza

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan untuk mengetahui tahapan-tahapan dalam proses lelang eksekusi. Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Dimana penelitian hukum normatif merupakan penelitian terhadap apa yang telah dikonsepsikan dalam peraturan perundang-undangan atau norma dan kaidah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memberikan perlindungan hukum kepada debitur terbatas pada larangan kepemilikan objek hak tanggungan oleh kreditur yakni, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji batal demi hukum, perlindungan bagi debitur bahwa penjualan objek hak tanggungan dilakukan dengan cara pelelangan secara terbuka dan hak debitur untuk diberikan sisa hasil penjualan, memberikan perlindungan kepada debitur bahwa diperbolehkan kepada debitur untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan apabila mendapat keuntungan yang lebih dilakukan secara bersama-sama dengan persetujuan kreditur. Dan juga terkait dengan pasal-pasal yang ada pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, seperti pada Pasal 2 ayat (2) sebagai penyimpangan atas Pasal 2 ayat (1), kemudian Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e, Pasal 12 dan Pasal 22, serta adanya Pembinaan, Penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*), yang akan dilakukan oleh pihak bank(kreditur) sebelum menempuh langkah selanjutnya atau sebelum melakukan eksekusi jaminan. Tahapan-tahapan lelang eksekusi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sendiri terdiri dari 3 (tiga) tahapan ketentuan dari Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b yaitu (1). *Parate executie*, (2). *Tittle executorial*, dan (3). Penjualan dibawah tangan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Debitur, Eksekusi, Jaminan Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This study aims to determine the form of legal protection given to the debtor in the execution of a credit agreement with a mortgage guarantee based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and to find out the stages in the execution auction process. Normative research methodologies are used in this study. This study comes to the conclusion that, in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, the only way to give a debtor legal protection is to forbid the creditor from owning the object of the mortgage rights—that is, a pledge that gives the mortgage right holder the right to own the object of the mortgage rights. Suppose the debtor is in breach of promise. In that case, it is null and void protection for the debtor that the sale of the object of mortgage rights is carried out by means of an open auction and the debtor's right to be given the remaining proceeds from the sale, protecting the debtor that it is allowed for the debtor to sell the object of mortgage rights under the hand if it gets more profit jointly with the consent of the creditor. Based on the articles in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, such as Article 2 paragraph (2) as a deviation from Article 2 paragraph (1), then Article 6 jo Article 11 paragraph (2) letter e, Article 12 and Article 22. The stages of the execution auction, according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights itself, consist of 3 (three) stages of the provisions of Article 20 paragraph (1) letters a and b, namely (1). Parate executie, (2). Tittle executorial, and (3). Sale under the hand.

Keywords: *Legal Protection, Debtor, Mortgage Rights.*

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM _____

KEPALA
URT P3B
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

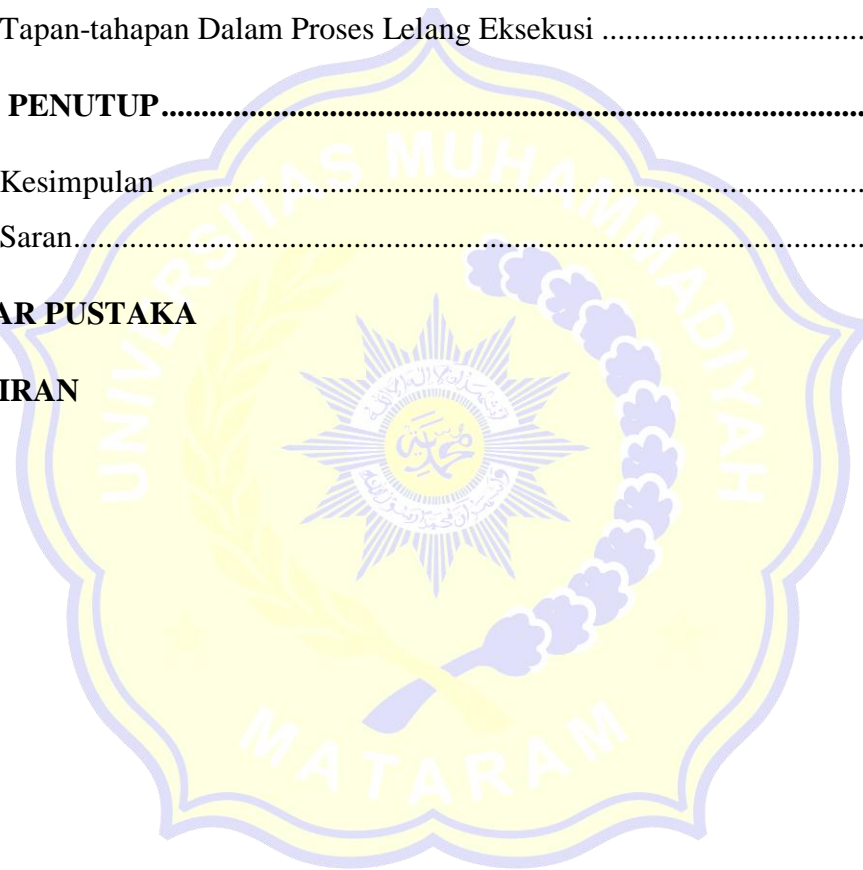


Hilmaira / M.Pd
NIDN. 0803048601

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	v
SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK BAHASA INDONESIA	x
ABSTRAK BAHASA INGGRIS	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Orisinalitas Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum	13
B. Tinjauan Umum Debitur	15
C. Pengertian Perjanjian Kredit	16
D. Tinjauan Jaminan	19
E. Tinjauan Eksekusi Jaminan.....	22
F. Tinjauan Hak Tanggungan	24
BAB III METODE PENELITIAN	31
A. Jenis Penelitian.....	31
B. Metode Pendekatan	31

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	32
D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum.....	33
E. Analisis Bahan Hukum	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	35
B. Tapan-tahapan Dalam Proses Lelang Eksekusi	49
BAB V PENUTUP	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional suatu bangsa mencakup di dalamnya pembangunan ekonomi. Dalam pembangunan ekonomi diperlukan peran serta lembaga keuangan untuk membiayai, karena pembangunan ekonomi sangat memerlukan tersedianya dana. Oleh karena itu, Negara wajib menjamin keberadaan lembaga keuangan dalam pembiayaan pembangunan ekonomi yang sangat diperlukan dalam kelangsungan hidup warga Negara seperti tujuan Negara Republik Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang antara lain membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Salah satu lembaga keuangan yang terlibat dalam suatu pembiayaan pembangunan ekonomi adalah Bank. Dalam berbagai buku perbankan, suatu bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pemberian kredit dari bank (selaku kreditur) kepada nasabah (selaku debitur) harus selalu berdasarkan oleh adanya perjanjian kredit tertulis antara kedua belah pihak yang berfungsi sebagai perjanjian pokok. Dalam

memberikan kredit tersebut, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit.¹

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kemudian pada angka 12 menyampaikan bahwa kredit merupakan 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah yang sama, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Pengertian kredit yang tertuang dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan;

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian ini mendahulukan perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-mengganti). Sedangkan perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit. Dalam praktek dunia perbankan dikenal dengan 2 (dua) macam perjanjian kredit, yaitu perjanjian kredit di bawah tangan dan perjanjian kredit

¹ Ahmad Mustain, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*, Semarang, 2013, hal. 2-3

notarial (otentik). Perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabah yang dibuat hanya di antara mereka (bank dan debitur) tanpa notaris. Sedangkan perjanjian kredit notariil (otentik) yaitu perjanjian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh mereka di hadapan notaris. Perbedaan kedua perjanjian kredit tersebut terletak pada kekuatan pembuktian di hadapan pengadilan yang mana apabila perjanjian kredit di bawah tangan, kekuatannya hanya ada di hadapan para pihak yang mana dalam artian bahwa perjanjian tersebut menjadi undang-undang atau sumber hukum bagi para pihak saja (*pacta sunt servanda*). Sedangkan perjanjian kredit notariil (otentik) yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan.

Konsep kredit dalam bank adalah penyediaan dana kepada debitur dengan perolehan keuntungan yang didapat oleh kreditur berdasarkan persentase bunga. Penyediaan dana yang diberikan oleh bank tidak semata-mata dilakukan tanpa adanya jaminan, dalam kredit yang diberikan oleh bank diberikan juga jaminan oleh debitur sebagai janji untuk pelunasan prestasi kepada kreditur. Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur merupakan jaminan kebendaan yang mana jaminan kebendaan disini dapat berupa jaminan fidusia untuk benda bergerak dan jaminan hak tanggungan untuk benda tidak bergerak. Fidusia berasal dari kata *fiduair* atau *fides* yang mana artinya kepercayaan, fidusia merupakan penyerahan hak milik atas suatu benda secara kepercayaan sebagai jaminan bagi pelunasan hutang-piutang debitur. Penyerahan hak milik atas benda tersebut artinya hanya sebagai

agunan bagi pelunasan utang tertentu yang mana memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia (kreditur) terhadap kreditur-kreditur lain.²

Jaminan yang dimaksud dalam penulisan ini adalah jaminan hak atas tanah yang termasuk dalam jaminan benda tidak bergerak. Jaminan hak atas tanah berupa hak milik yang dapat dibebani hak tanggungan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu: “hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan adalah: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan”.

Jaminan 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, beserta atau tidak beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Jadi hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dikhususkan untuk tanah serta bangunan yang dapat dikenakan hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dengan bank biasanya jaminan yang ditanggungkan atau yang digunakan adalah jaminan hak tanggungan, karena tanah memiliki nilai yang tinggi dibandingkan benda-benda lainnya. Pengaturan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mana Pasal 1 angka 1 menguraikan “Hak tanggungan atas tanah beserta

² Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, 2011, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal.283

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 kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Masing-masing peringkat pemegang hak tanggungan tersebut hanyalah pemegang hak tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan, ketentuan ini tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu; “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 penjualan tersebut.

Hubungan debitur dengan kreditur dalam suatu ikatan hutang yang menyertakan hak tanggungan akan mempunyai akibat hukum tersendiri apabila dikemudian hari pihak debitur *wanprestasi*, debitur tidak punya potensi kemampuan membayar sama sekali atau disebut kredit macet dan tidak dapat membayar hutangnya dalam batas waktu dengan jumlah nominal yang sudah ditentukan, kemudian dicapai solusi penyelesaian atas kredit macet. Dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet ini sering menimbulkan persoalan tersendiri bagi pihak debitur dan pihak kreditur. Pada pihak kreditur telah dilindungi peraturan perundang-undangan yang menjamin atas pelaksanaan

pencairan hak tanggungan yang diserahkan oleh debitur, disisi lain pihak debitur adalah pihak pemberi/pemilik hak tanggungan kadang dalam pelaksanaan penyelesaian pencairan hak tanggungan masih dapat diskriminasi hukum yang tidak seimbang, antara nilai hutang yang harus dilunasi dengan nilai harta yang dijaminakan untuk melunasi hutangnya.

Kedudukan harta pihak penjamin berdasarkan Pasal 1331 KUH Perdata, sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas hutangnya, semua harta pihak peminjam baik harta yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam.³ Dalam penyelesaian akhir dari penjualan hak tanggungan untuk melunasi hutang kemungkinan terjadi kerugian materil bagi pihak pemilik hak tanggungan, hal ini bisa terjadi apabila nilai transaksi penjualan dibawah harga pasaran, sementara pihak kreditur hanya menargetkan pelunasan sisa piutang saja, tanpa memperhatikan hak-hak pihak debitur selaku pemberi hak tanggungan.

Kehadiran dan keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana (kreditur) dan penerima dana pinjaman (debitur). Karena banyak sekali terjadi permasalahan mengenai ketidakpuasan debitur atas penjualan lelang eksekusi hak tanggungan yang mana bukan pada prosesnya saja tetapi pada harga penjualan yang dilakukan terhadap obyek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Hal ini dikarenakan bahwa lelang eksekusi tersebut menjual obyek

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 2012 Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hal 10.

lelangnya dibawah harga pasar, selain itu tidak hanya masalah tersebut yang ditemukan, melainkan ada juga hal-hal lain seperti lamanya proses lelang eksekusi yang memakan waktu berbulan-bulan hingga bertahun-tahun.

Permasalahan jangka waktu lelang ini lah yang sebenarnya merugikan pihak debitur, karena semakin tinggi biaya bunga yang dibayarkan. Hal ini karena walaupun sudah masuk ke dalam lelang, perhitungan bunga juga tetap berjalan sampai obyek lelang tersebut terjual sehingga masyarakat lebih tetap memilih penjualan dibawah tangan terhadap obyek hak tanggungan, karena lebih dirasa adil oleh debitur.

Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan bagi kredit yang telah macet, sangat jelas dan kuat diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diantaranya sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan: “jika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari lelang tersebut”. Namun pada prakteknya banyak kreditur tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati dan bertanggung jawab yang tentu akan menimbulkan kerugian pada debitur. Karena apabila Pasal 1131 KUHPdata tetap diberlakukan setelah terjadinya perbuatan hukum lelang maka pihak penggugat (debitur) akan merasa dirugikan, sehingga menimbulkan akibat hukum perbuatan melawan hukum yang tertera pada Pasal 1365 KUHPdata yang melanggar hak pemilik dan dijual terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku karena telah melaksanakan lelang yang terkait harga lelang terlalu

rendah/dibawah harga pasar sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur).

Adapun beberapa contoh putusan pengadilan tentang gugatan yang berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan sebagai berikut :

- a. Putusan Nomor 329/Pdt.G/2021/PA.Mtr.

Pihak :

Irawadi, SE, (Debitur) Lawan BNI Syariah sekarang menjadi Bank Syariah Indonesia (Kreditur).

- b. Putusan Nomor 0560/Pdt.G/2015/PA.Mtr.

Pihak :

Rudy Murtawadin (Debitur) Lawan PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram/Kantor Cabang Pembantu Mikro Tanjung.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dalam penulisan Tesis dengan judul **“Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, pokok permasalahan yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Bagaimana bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

2. Bagaimana Tahapan-Tahapan dalam Proses Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi debitur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis tahapan-tahapan dalam proses lelang eksekusi jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

a. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat, pemerintah, legislative, praktis hukum dan aparat penegak hukum dalam memecahkan masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

b. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata.

c. Manfaat Akademis

Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan juga mampu dijadikan sebagai referensi bagi para pihak yang membutuhkan serta berminat untuk mengembangkannya dalam tahap lebih lanjut.

D. Orisinalitas Penelitian/ Penelitian Terdahulu

1	Judul Penelitian
	Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan. Yulia Sekar Nada (2022) Universitas Islam Sultan Agung Semarang
	Rumusan Masalah
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan? 2. Bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan sertifikat hak tanggungan yang akan di eksekusi? 3. Apa kelemahan dan solusi pelaksanaan kredit macet dengan objek hak tanggungan?
	Hasil Penelitian
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan dilaksanakan dengan proses lelang melalui KPKNL sebagai langkah terakhir upaya penyelesaian kredit macet. 2. Perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan sertifikat hak tanggungan yang akan di eksekusi dilaksanakan dengan mengajukan gugatan terhadap hasil lelang kepada Pengadilan Negeri dan upaya lainnya yang tidak bertentangan dengan hukum perundang-undangan. 3. Kelemahan pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan seringkali debitur mengajukan permohonan kredit dengan jaminan hak tanggungan bukan atasnamanya sendiri, solusi dari permasalahan tersebut adalah yaitu Hak Tanggungan yang diajukan sebagai jaminan kredit sebaiknya atasnama Devitur guna 	

<p>mengantisipasi Hak Tanggungan dipergunakan sebagai jaminan kredit oleh orang yang tidak bertanggung jawab yang akhirnya pembayaran kredit tidak dibayarkan.</p>
<p>Persamaan</p>
<p>Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah keduanya sama-sama meneliti tentang perlindungan hukum bagi debitur.</p>
<p>Perbedaan</p>
<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yakni penelitian terdahulu menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian sekarang menggunakan metode penelitian normatif.</p>
<p>Judul Penelitian</p>
<p>Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum Jessica A Putri Hutapea (2020) Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta</p>
<p>Rumusan Masalah</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai batas maksimum? 2. Bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan proses lelang eksekusi dan batasan dalam melakukan lelang eksekusi?
<p>Hasil Penelitian</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pada “Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2)” Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara memberikan hak kepada penjual untuk mentukan syarat lelang yang sifatnya khusus, kemudian dengan syarat khusus tersebut tidak dapat bertentangan dengan peraturan umum lelang maupun perundang-undangan yang ada⁴ Agar apabila penjualan lelang dilakukan tidak di muka umum oleh pejabat maka eksekusi lelang dinyatakan batal demi hukum, segala syarat-syarat dan proses untuk meng-eksekusi objek lelang sudah atas peraturan-peraturan yang berlaku atas persetujuan wewenang dari Pemerintah. 2. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan di KPKNL yakni pemerintah yang memiliki kedudukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pelelangan eksekusi dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku demikian.
<p>Persamaan</p>
<p>Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah keduanya sama-sama meneliti tentang perlindungan hukum bagi debitur.</p>
<p>Perbedaan</p>
<p>Perbedaan pertama penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang, yaitu penelitian terdahulu menggunakan metode yuridis normatif, sedangkan penelitian yang sekarang menggunakan metode normatif. Perbedaan kedua yaitu, penelitian terdahulu adalah karya ilmiah berbentuk Jurnal.</p>

⁴ Keputusan Menteri Keuangan Lelang No 27/PMK.06/2016, Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Ayat (2)

Judul Penelitian
Perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (studi penelitian di PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 17)
Rumusan Masalah
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pengaturan mengenai pengaturan hukum dalam hak tanggungan? 2. Bagaimana pemberian kredit di PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 17 dengan jaminan hak tanggungan? 3. Apa peran PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 17 dalam menyelesaikan masalah wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
Persamaan
Persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama meneliti tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
Perbedaan
Perbedaan yang pertama, pada peneliti terdahulu menggunakan metode yuridis-normatif, sedangkan penelitian yang sekarang menggunakan metode penelitian normatif. Perbedaan yang kedua, penelitian terdahulu berstudi kasus di PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 17.
Hasil Penelitian
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. 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. 2. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berbentuk akta otentik. Setelah semua persyaratan dipenuhi selanjutnya keluarlah sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. 3. PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 17 dalam menyelesaikan masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menggunakan upaya mediasi atau kekeluargaan. Untuk penyelesaian wanprestasi terhadap debitur yang memiliki plafon kecil atau menggunakan pengikatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) maupun terhadap plafon besar atau dengan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan), Bank akan melakukan penyelesaian secara kekeluargaan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.⁵

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai pelindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikmo Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hal. 39

manusia akan terlindungi dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.⁶

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulannya yakni, bahwa perlindungan hukum dalam artian sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan

⁶ *Ibid*, hal. 57-61

Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

B. Tinjauan Umum Debitur

1. Pengertian Debitur

Debitur adalah pihak (perorangan, organisasi atau perusahaan) yang memiliki suatu kewajiban untuk membayar dan melunasi hutang-hutang kepada pihak kreditur. Hutang tersebut timbul dikarenakan adanya sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama, dengan adanya suatu transaksi yang timbul dari penjualan suatu barang maupun bentuk jasa atau pinjaman yang diberikan secara tunai, yang kemudian akan di bayarkan oleh pihak debitur di masa yang akan datang antara perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut. Dalam pemberian suatu pinjaman, debitur wajib memberikan suatu agunan, yang akan dijadikan suatu jaminan oleh pihak kreditur ketika dikemudian hari debitur tidak dapat atau tidak mampu untuk melunasi hutangnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

2. Hak dan Kewajiban Debitur

Debitur sendiri sudah kita ketahui dengan adanya pengertian di atas, yakni orang atau lembaga yang memiliki hutang. Dalam hal mengenai hak dan kewajiban seorang debitur merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur, dimana kreditur berkewajiban memberikan pinjaman kepada seorang debitur berupa uang atau mungkin modal untuk sebuah usaha dari debitur atau pengguna lain yang akan digunakan dari pinjaman uang tersebut. Maka dari itu debitur sendiri berkewajiban membayar lunas atas

hutangnya kepada kreditur. Selain itu debitur juga mempunyai kewajiban berupa memberikan jaminan kepada kreditur sebagai jaminan hutangnya, seketika debitur membayar lunas hutangnya maka debitur berhak menerima kembali barang yang dijaminkan sebagai agunan pinjaman kepada pihak kreditur.

Dalam hal ini, orang dikatakan sebagai debitur adalah orang atau perorangan yang dalam hal ini baik laki-laki maupun perempuan dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan jika tidak mampu membayar hutang kepada satu atau lebih kreditur. Perserikatan-perserikatan atau perkumpulan-perkumpulan yang bukan badan hukum seperti *matschap*, firma dan perkumpulan komanditer, perseroan-perseroan atau perkumpulan-perkumpulan yang berbadan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT), Koperasi dan Yayasan.⁷

C. Tinjauan Umum Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*Zekerheid*” mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang tertera dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, dan penjelasan Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia

⁷ Sunarmi, *Hukum Kepailitan*, Kencana, 2017, hal. 66

jaminan maupun agunan sendiri memiliki persamaan makna yaitu “Tanggungan”

Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu ”suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.⁸ Sedangkan pengertian agunan sendiri diatur dalam Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu “Jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syaria’ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

2. Terjadinya Jaminan

Lahirnya jaminan dapat disebabkan karena Undang-Undang dan juga karena perjanjian.

a. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang

Merupakan jaminan yang ditunjuk keberadannya oleh Undang-Undang, tanpa ada perjanjian dari para pihak, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara, seperti jaminan umum, hak *privilege* dan hak *retensi*.

b. Jaminan yang lahir karena perjanjian

Jaminan yang terjadi karena adanya perjanjian antara pihak Sebelumnya, seperti Gadai, Fidusia, Hipotik, dan Hak Tanggungan.

⁸ SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991

Penggolongan jaminan berdasarkan objek atau bendanya adalah :

a. Jaminan dalam bentuk benda bergerak

Benda bergerak karena sifatnya yang bergerak dan dapat berpindah atau dalam Undang-Undang dinyatakan sebagai benda bergerak, semisalnya pengikat hak terhadap benda bergerak. Jaminan dalam bentuk benda bergerak ini dibedakan atas benda bergerak berwujud, pengikatannya dengan gadai dan fidusia, sedangkan benda bergerak yang tidak berwujud pengikatannya dengan gadai, *cessie* dan *account receivable*.

b. Jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak

Jaminan yang berdasarkan sifatnya tidak bergerak dan tidak dapat berpindah, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerduta. Pengikat terhadap jaminan ini berupa hak tanggungan.

3. Fungsi Jaminan

Berdasarkan pengertian jaminan tersebut, maka dapat dikemukakan pula fungsi utama dari jaminan, untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk dapat melunasi hutangnya atau kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati atau ditanda tangani bersama.⁹

4. Jenis-jenis Jaminan

Jaminan kredit atau pembiayaan dapat berupa :

⁹ Chatamarrasajid, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, 2011, hal.74

a. Jaminan perorangan (*Personal Guaranty*)

Pasal 1820 KUHPerdara menyebutkan, jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur atau dapat dikatakan juga sebagai penanggungan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya (wanprestasi).

b. Jaminan Kebendaan

Suatu tindakan berupa sesuatu penjaminan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debiturnya, atau antara kreditur dengan seorang pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur. Dalam konteks KUHPerdara Pasal 1131 menjelaskan bahwa “semua jenis kebendaan, baik bergerak maupun tidak, yang sudah ada atau akan ada di masa depan, menjadi tanggungan dalam segala perjanjian antara pihak”.

D. Pengertian Perjanjian Kredit

Dari pengertian yuridis kredit dan pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Perbankan diketahui bahwa pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank didasarkan pada kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dengan pihak lain nasabah peminjam dan dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai

pembayaran bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbalan jasa.

Pasal 1754 KUHPerdata menentukan bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1765 KUHPerdata memperbolehkan memperjanjikan bunga. Adapun unsur-unsur dari pinjam meminjam yaitu :¹⁰

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan antara peminjam dengan pemberi pinjaman;
2. Adanya suatu jumlah barang tertentu yang dapat habis karena memberi pinjaman;
3. Adanya pihak penerima pinjaman yang nantinya akan mengganti barang yang sama;
4. Peminjam wajib membayar bunga bila diperjanjikan;

Undang-Undang Perbankan memang tidak secara tegas mengatur dasar hukum perjanjian kredit, Namun pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan mengatakan bahwa suatu pemberian kredit didasarkan kepada persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, sehingga termasuk dalam jenis perjanjian tidak bernama di

¹⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 191.

luar KUHPerdato. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit sesungguhnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdato. Menurut R. Subekti “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan 1769.¹¹

Dari rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabis jika verbuiklening termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.¹²

Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa kredit didasarkan atas kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, sehingga tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Buku III KUHPerdato Pasal 1754 yang mengatur tentang pinjam meminjam. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, pihak yang menerima pinjaman

¹¹ Djoni S. Gazali dan Rachnadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 268.

¹² *Ibid*, hal. 268

wajib untuk mengembalikan barang dalam jumlah yang sama dan dari jenis dan mutu yang sama pada waktu tertentu kepada pihak yang memberikan pinjaman. Ketentuan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut sama halnya dengan ketentuan dalam perjanjian kredit.

Di dalam perjanjian kredit, pihak yang meminjamkan adalah kreditur dan pihak yang menerima pinjaman adalah debitur dan barang yang dipinjamkan adalah uang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPdata dalam perjanjian kredit diperbolehkan memperpinjamkan bunga, sehingga debitur tidak hanya berkewajiban mengembalikan uang pinjaman, namun juga wajib membayar bunga apabila diperjanjikan. Dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan menentukan bahwa “ Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”¹³

Oleh Karena itu dalam penyaluran kredit diperlukan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian konsensuil antara Debitur dan Kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh pihak peminjam, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

E. Tinjauan Eksekusi Jaminan

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “*executie*” yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Maksud dari eksekusi

¹³ Widjarto, *Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah*, InfoBank, Jakarta, 1997, hal. 23.

sendiri adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁴

Eksekusi dibedakan menjadi 4 jenis yaitu :¹⁵

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR.
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Diatur dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang memenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi *riil*, pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Eksekusi *riil* tidak diatur dalam HIR akan tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda.
4. Eksekusi parat (*parate executie*) pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau pengadilan. Eksekusi ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai tittle eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 Ayat 2 KUHPerdara).

¹⁴ A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000. hal 314

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007. hal 189

F. Tinjauan Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “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 kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :¹⁶

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur

¹⁶ Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi Yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi, Cet. I, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2014, hal. 98*

pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji;

- c. Memenuhi atas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi

Pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh St. Remy Shahdeini, bahwa hak tanggungan memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah penguasa hak atas tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai sepenuhnya secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹⁷

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypotek* dan *creditverban*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan, Pokok dan Masalah-masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, 2002.

Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Bukum II KUHPerdara Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staasblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁸

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, maka dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hipotik dan *creditverband* dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai objek yang dapat dibebaninya. Hak-hak tersebut telah di konversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam undang-undang Pokok Agraria.

Munculnya istilah Hak Tanggungan ini lebih jelas setelah munculnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada tanggal 9 april 1996

¹⁸ Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan Indonesia*, Legal Center Publishing, Jakarta, 2008, hal. 65-66

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisah Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁹

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak lanjut UUHT, berturut-turut lahirnya ketentuan yang mengatur hak tanggungan tersebut, diantaranya :

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu.

¹⁹ Purwahid patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatuhan dalam Perjanjian*, UNDIP Semarang, 1986, hal. 52.

- c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggunga.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebankan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.
- e. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tertanggal 18 April 1996 perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
- f. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630-1826 tertanggal 26 Mei 1996 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- g. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- h. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630-3433 tertanggal 17 September 1998 kepada Menteri Pertanian perihal Agunan Sertifikst di atas Tanah Hak Tanggungan.
- i. Surat Sekertaris Menteri Negara Agraria Nomor 130-016/sesmen/1996 mengenai 29 Mei 1996 kepada Direksi Bank Exim perihal Penjelasan

mengenai UUHT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.

- j. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/DIR tertanggal 8 Agustus 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil untuk mendukung Program Kemitraan Terpadu dan Pengembangan Koperasi.²⁰

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak piutang.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat:²¹

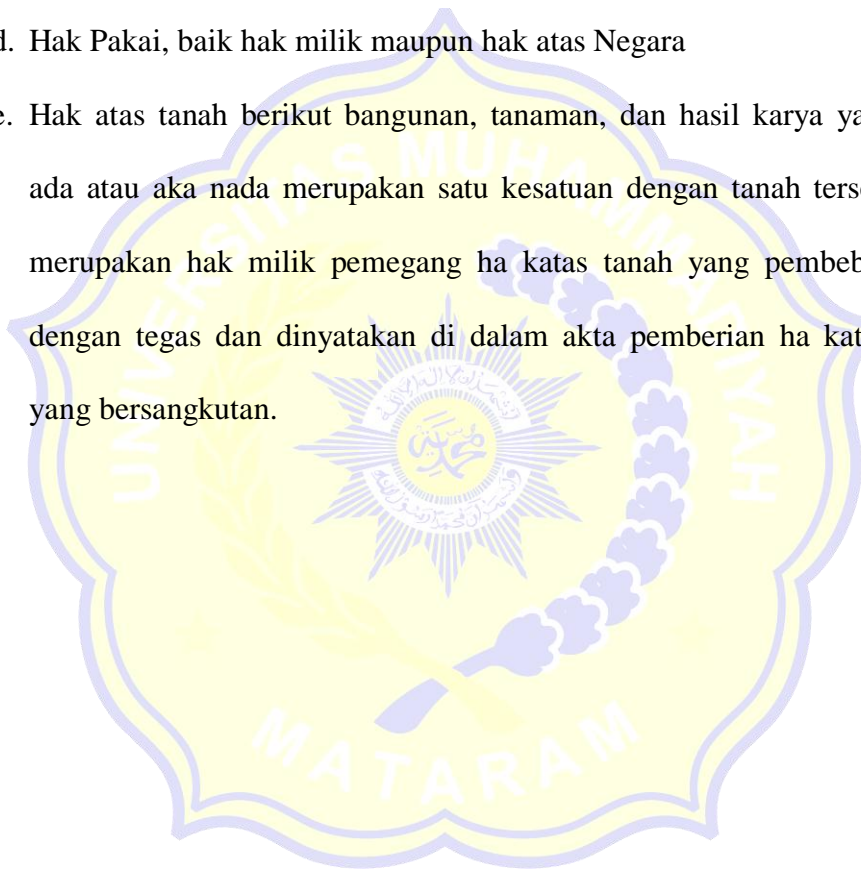
- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila terjadi cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang;

²⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 331.

²¹ H.Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 103-104

Menurut H.Salim HS, terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dan diatur juga pada pasal 6 Undang-U Hak Tanggungan yaitu :²²

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usah
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.



²² H.Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 105

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian terhadap apa yang telah dikonsepsikan dalam peraturan perundang-undangan atau norma dan kaidah. Dimana suatu peraturan perundang-undangan menjadi dasar dalam menjalankan suatu kebijakan maupun perlindungan hukum. Penelitian hukum normatif yaitu menelaah aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi debitur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

B. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan pendekatan :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya

digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, Namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penorma-an dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masuka (input) dalam eksplanasi hukum.²³

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer bersumber dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- b. Undang-Undang Reublik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c. Undang-Undang Reublik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²³ *Ibid.*, hal.321

2. Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil symposium mutakhir yang berkaitan dengan topic penelitian.²⁴

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder: contohnya adalah Kamus Hukum, esiklopedia, dan jurnal-jurnal ilmiah.

D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan atau studi dokumen terhadap bahan-bahan hukum, baik dalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, menginventarisasi literature serta dari perundang-undangan kaitannya dengan pokok pembahasan bersifat ilmiah dan dari peraturan yang kaitannya dengan pokok permasalahan dan pembahasannya.

E. Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisi kualitatif yaitu berdasarkan bahan hukum yang terkumpul atau diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dengan metode deduktif berupa pemaparan suatu

²⁴ Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia, 2008), hal.295

