

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT ATAS
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus: Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu
Kab.Deli Serdang)**

SKRIPSI

OLEH:

**CALVIN GAMALIEL
198400182**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 3/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT ATAS
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus: Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu
Kab.Deli Serdang)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Dalam Program Studi Keperdataan Pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:
Calvin Gamaliel
198400182

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus :Credit Union Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang)

Nama : Calvin Gamaliel

NPM : 198400182

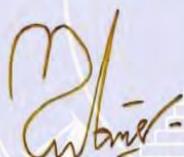
Fakultas : Hukum

Bidang : Keperdataan

Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


Angreini Atmei Lubis, SH.,M.Hum


Zaini Munawir, SH.,M.Hum

Diketahui Oleh :



Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M. H

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi ini yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentudalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah atau etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Calvin Gamaliel
Npm : 198400182
Program Studi : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Nonesklusif (*Non-exclusive royalty-free Right*) atas skripsi saya yang berjudul: "Aspek hukum penyelesaian Sengketa Dalam perjanjian kredit atas jaminan Hak Tanggungan Studi Kasus : Credit union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang"

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap menantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan
Medan pada tanggal: 7 Juni 2024
Yang membuat pernyataan


Calvin Gamaliel
NPM: 198400182

RIWAYAT HIDUP

Penulis di lahirkan di Medan pada Tanggal 29 Oktober 2000 dari Ayah Alm. Wilman Simangunsong, ST dan ibu Florentian Br Hombing, SH Penulis merupakan putra 1 Dari 3 Bersaudara.

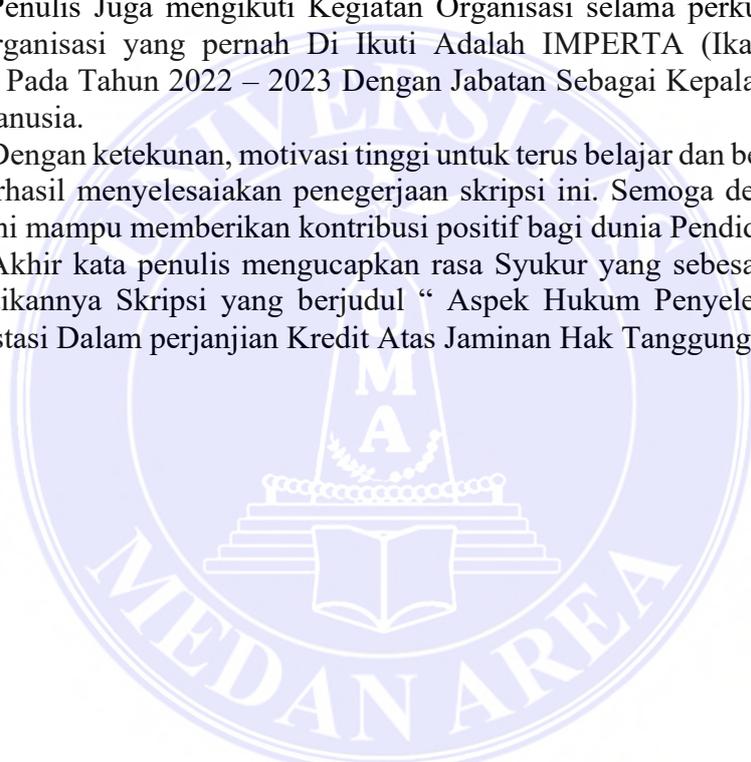
Tahun 2018 Penulis lulus dari SMA Negeri 1 Pancurbatu dan pada Tahun 2019 Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Penulis Melaksanakan Kuliah Kerja Lapangan Di SMA Plus Darul Ilmi Pada Tanggal 18 Januari 2023, Dan penulis juga mengikuti 4 Praktek yaitu Praktek Kepengacaraan, ADR, Legal Drafting Dan Praktek Mediator.

Penulis Juga mengikuti Kegiatan Organisasi selama perkuliahan Adapun nama organisasi yang pernah Di Ikuti Adalah IMPERTA (Ikatan Mahasiswa Perdata) Pada Tahun 2022 – 2023 Dengan Jabatan Sebagai Kepala Divisi Sumber Daya Manusia.

Dengan ketekunan, motivasi tinggi untuk terus belajar dan berusaha. Penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan skripsi ini. Semoga dengan penulisan skripsi ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia Pendidikan.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa Syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya Skripsi yang berjudul “ Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan”.



ABSTRAK
ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di Credit Union Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli
Serdang)

OLEH:
CALVIN GAMALIEL
198400182
HUKUM PERDATA

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan Kreditur tidak menghiraukan peringatan yang sudah diberikan Pihak *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Mengetahui Aspek hukum apa saja yang termuat di dalam perjanjian kredit atas jaminan Hak Tanggungan Pada *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang Jenis dan sifat penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dan deskriptif analitis. Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen dan wawancara. Menganalisis data secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang akurat. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu memiliki dua prinsip perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. dalam konteks ini hak tanggungan adalah lembaga penjaminan atas barang tidak bergerak seperti tanah atau bangunan di atas tanah. Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak tanggungan Pada *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu apabila wanprestasi maka mengacu pada ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Saran dari penelitian ini adalah *Credit Union* Dampungan YAPIDI harus memperhatikan analisis Terhadap kelayakan Debitur yang meminjam kredit mulai dari karakter sifat dan usaha debitur. Hendaknya Debitur yang wanprestasi diharapkan memiliki itikad baik sebelumnya untuk membayar dan bisa mengikuti syarat – syarat yang ditentukan oleh *Credit Union* Supaya tidak terjadi nya eksekusi maupun pelelangan oleh pihak *Credit union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa, Wanprestasi, Hak Tanggungan

ABSTRACT
LEGAL ASPECTS OF RESOLVING DEFAULT DISPUTES IN CREDIT AGREEMENTS ON THE GUARANTEE OF LIABILITY (Case Study at Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu subdistrict, Deli Serdang Regency)

BY:
CALVIN GAMALIEL
198400182
CIVIL LAW

Mortgage rights are security rights that are encumbered on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles. This research aimed to find out how the implementation of credit agreements with collateral security and knowing what legal aspects are contained in credit agreements on collateral security at Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu Subdistrict, Deli Serdang Regency. The type and nature of this research was normative juridical research and descriptive analytical. The data collection tools used were document studies and interviews. Analysing data qualitatively to get answer to accurate problems. The implementation of a credit agreement with a mortgage guarantee at the Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu subdistrict had two principles of the main agreement and an for immovable property such as land or buildings on land. Legal Aspect of Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu Subdistrict if default then refers to the provisions of article 6 of law No.4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The attention to have good faith beforehand to pay and be able to follow the conditions determined by the Credit Union so that there is no execution or auction by the Credit Union Assisted by YAPIDI Pancurbatu subdistrict, Deli Serdang Regency,

Keywords : *Dispute Resolution, Default, Mortgage Rights*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkah dan karunia-Nya berupa kesehatan dan kelapangan berfikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini berjudul **Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak tanggungan (Studi Kasus Credit Union Dampungan YAPIDI Kec. Pancurbatu Kab. Deli Serdang)**

Terimakasih penulis sampaikan kepada Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH., M. Hum dan Bapak Zaini Munawir, SH., M. Hum selaku pembimbing yang telah membimbing penulis dalam penelitian ini. Disamping itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada seluruh jajaran pengajar dan Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian. Secara khusus, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih tiada terhingga kepada Orang Tua Penulis Bapak Alm Wilman Simangunsong, ST (+), dan Ibu Florentina Br Sihombing, SH. serta doa dan dukungan dari keluarga. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini masih terdapat banyak kesalahan dan kekurangan, akan tetapi semoga segala usaha yang telah dilakukan dapat bermanfaat bagi para pembaca. Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih.

Medan, Januari 2024
Penulis

Calvin Gamaliel
19840018

DAFTAR ISI

ABSTRAK	1
KATA PENGANTAR	3
DAFTAR ISI.....	4
BAB I.....	6
PENDAHULUAN	6
1.1 Latar Belakang	6
1.2 Rumusan Masalah	15
1.3 Tujuan Penelitian.....	16
1.4 Manfaat Penelitian.....	16
1.5 Keaslian Penelitian	17
BAB II.....	19
TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi	19
2.1.1 Pengertian wanprestasi.....	19
2.1.2 Unsur-Unsur Wanprestasi.....	21
2.1.3 Jenis-jenis Perjanjian.....	23
2.2 Tinjauan Umum Tentang perjanjian.....	25
2.2.1 Pengertian Perjanjian	25
2.2.2 Syarat Sah perjanjian	26
2.2.3 Jenis-Jenis Perjanjian	28
2.2.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian Kredit.....	30
2.3 Umum Tentang Jaminan.....	32
2.3.1 Pengertian Perjanjian	32
2.3.2 Asas-Asas Hukum Jaminan	33
2.3.3 Jenis-Jenis Jaminan	34
2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	35
2.4.1 Pengertian hak Tanggungan.....	35
2.4.2 Asas Hak Tanggungan	36
2.4.3 Objek dan Subjek Hak Tanggungan	37
2.4.4 Sifat Hak tanggungan.....	38
2.4.5 Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	40

2.5	Tinjauan Umum Tentang Koperasi	41
2.5.1	Pengertian Koperasi.....	41
2.5.2	Jenis Jenis Koperasi	42
BAB III		43
METODE PENELITIAN.....		43
3.1	Waktu dan Tempat Penelitian	43
3.1.1	Waktu Penelitian	43
3.1.2	Tempat Penelitian	43
3.2	Metodologi Penelitian	44
3.2.1	Jenis Penelitian.....	44
3.2.2	Sifat Penelitian	44
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.2.4	Analisis Data	46
BAB IV		48
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		48
4.1	Hasil Penelitian dan pembahasan	48
4.1.1	Gambaran Umum Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu.....	48
4.1.2	Cara cara perhitungan bunga kredit	51
4.1.3	Proses permohonan Kredit C.U Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu.....	51
4.2	Pembahasan	52
4.2.1	Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak tanggungan pada <i>Credit Union</i> Dampungan YAPIDI Kec Pancurbatu Kab.Deli Serdang..	52
4.2.2	Aspek Hukum Yang termuat didalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak tanggungan Di CU Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang.....	65
BAB V.....		73
SIMPULAN DAN SARAN		73
5.1	Simpulan.....	73
5.2	Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA		77
1.	Buku.....	75
2.	Artikel Jurnal Dan Skirpsi.....	76
3.	Perundang - Undangan.....	77
4.	Wawancara.....	78
LAMPIRAN		79

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada hakekatnya hukum merupakan perwujudan perlindungan kepentingan masyarakat yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan itu, pemerintah sebagai organisasi kekuasaan negara bertanggung jawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat dalam mencapai kesejahteraannya.

Salah satu upaya dalam mencapai kesejahteraan masyarakat dapat dilaksanakan melalui pengembangan usaha guna meningkatkan taraf kehidupannya. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal, sehingga pembiayaan atau dana merupakan salah satu faktor penentu dalam melaksanakan pembangunan.¹

Pembangunan perekonomian bangsa Indonesia pasca runtuhnya orde baru mengalami perubahan yang sangat *signifikan* dan *fluktuatif*. Kerasnya badai krisis ekonomi yang melanda bangsa Indonesia sempat membuat kegiatan perekonomian menjadi lesu, harapan agar perekonomian pulih kembali adalah mimpi yang harus segera diwujudkan secara nyata. Oleh karena itu perjuangan untuk meningkatkan pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat adalah yang sangat terpenting pada saat ini.

¹ERWANI, T. *Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Di Bank Panin Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/Pt. Bdg)* (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM).hal.1

Undang-Undang Dasar 1945 khususnya Pasal 33 ayat (1) menyatakan bahwa perekonomian Indonesia disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan. Selanjutnya penjelasan Pasal 33 antara lain menyatakan bahwa kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan bukan kemakmuran orang-orang dan bangun perusahaan yang sesuai dengan itu ialah koperasi. Penjelasan Pasal 33 menempatkan Koperasi baik dalam kedudukan sebagai sokoguru perekonomian nasional maupun sebagai bagian integral tata perekonomian nasional. Dengan memperhatikan kedudukan Koperasi seperti tersebut di atas maka peran Koperasi sangatlah penting dalam menumbuhkan dan mengembangkan potensi ekonomi rakyat serta dalam mewujudkan kehidupan demokrasi ekonomi yang mempunyai ciri-ciri demokratis, kebersamaan, kekeluargaan, dan keterbukaan.

Perkembangan kegiatan perekonomian bangsa Indonesia saat ini cenderung membaik dengan berbagai kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah seperti meningkatkan ekspor dan mengurangi impor, mengenakan pajak bea masuk terhadap barang impor, meningkatkan kegiatan dalam bidang investasi, pemberian kredit mikro terhadap usaha kecil dan menengah dan sebagainya. Hal ini tentunya akan berimplikasi terhadap meningkatnya kesejahteraan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi baik secara makro maupun secara mikro. Selain itu di sisi lain perdagangan internasional yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia mengalami peningkatan pasca ditandatanganinya berbagai perjanjian internasional dengan berbagai negara seperti China, Malaysia, Singapura serta banyak negara lain di Eropa, dalam konteks perdagangan bebas (*Free Trade Market*).

Penerimaan pendapatan negara Indonesia bukan hanya bertumpu kepada sektor pajak saja, tetapi lebih luas lagi yaitu sektor pertambangan, perdagangan saham dan obligasi serta meningkatkan sektor ekonomi secara mikro, tetapi konsen yang paling utama dari pemerintah dalam kegiatan perekonomian adalah peningkatkan kemandirian dan eksistensi usaha kecil dan menengah (UMKM), sehingga pemerintah menggalakkan kegiatan perkoperasian diantaranya kegiatan simpan pinjam dan pemberian kredit dengan bunga yang lumayan ringan.

Koperasi sebagai salah satu badan usaha yang berasaskan kekeluargaan dapat membantu masyarakat dalam hal pemenuhan kebutuhan tersebut melalui penyaluran pinjaman. Sebab koperasi memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Koperasi memiliki peran penting dalam perekonomian, terutama sebagai sarana pengembangan usaha dan pemberdayaan ekonomi masyarakat. Untuk mendukung kegiatan operasionalnya, koperasi seringkali mengandalkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Dalam rangka memastikan pengembalian pinjaman, bank umumnya meminta jaminan berupa hak tanggungan atas properti milik koperasi.

Koperasi tentunya merupakan lembaga keuangan non bank yang sudah sangat lama dikenal di Indonesia dan telah menjadi soko guru perekonomian bangsa Indonesia. Menurut Pasal 1 ayat (1) UU No 25 Tahun 1992 Tentang Koperasi Indonesia menyatakan bahwa Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan

orang perorangan atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan pada asas kekeluargaan.

Credit Union atau Credit Union yang sering disingkat CU adalah lembaga keuangan dalam usaha simpan pinjam yang dimiliki dan dikelola oleh anggotanya. koperasi kredit, juga biasa disebut sebagai "*credit union* adalah", adalah koperasi bisnis tunggal dengan simpan pinjam sebagai bisnis atau bisnis utamanya.

Dengan perkembangan zaman yang semakin maju, banyak organisasi di Indonesia yang mendirikan koperasi. Seiring dengan jumlah koperasi di Indonesia yang terus meningkat, maka perlu adanya pengaturan tentang perlindungan hukum terhadap kegiatan koperasi. Meskipun koperasi sendiri memiliki undang-undang sendiri, namun masih ada beberapa koperasi yang bermasalah. Apabila salah satu anggotanya lalai memenuhi suatu kewajiban yang harus dilaksanakan, maka dapat disebut wanprestasi.

Wanprestasi adalah istilah yang digunakan untuk merujuk pada kegagalan debitur untuk melakukan suatu kewajiban. Seperti telah disebutkan sebelumnya, tidak terpenuhinya kewajiban debitur dapat disebabkan karena kesengajaan atau karena kelalaian debitur. Dari sudut pandang kreditur sendiri, haknya harus dilindungi undang-undang. Dengan begitu, jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, seperti wanprestasi atau penyimpangan lainnya, dapat diselesaikan dengan hukum yang berkekuatan hukum tetap. kelalaian debitur. Dari sudut pandang kreditur sendiri, haknya harus dilindungi undang-undang. Dengan begitu,

jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, seperti wanprestasi atau penyimpangan lainnya, dapat diselesaikan dengan hukum yang berkekuatan hukum tetap.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi.³

Sama seperti dalam kasus koperasi kredit, itu bisa disebut *credit union*. *Credit Union* berasal dari bahasa Latin, *credere* berarti “percaya” dan *union/unus* berarti “mengumpulkan”. *Credit union* di definisikan sebagai sekelompok orang yang saling percaya dengan ikatan yang bersatu, setuju untuk menyimpan uang,

²*Ibid.*

³Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), Hal.97

menciptakan modal bersama, dan menggunakannya di antara anggota lainnya untuk tujuan produktif dan kesejahteraan bersama (dalam bentuk pinjaman).

Dalam masalah wanprestasi yang sering terjadi di dalam beberapa koperasi kredit yang dilakukan oleh para anggota koperasi yang tidak melakukan kewajibannya maka penulis memilih salah satu koperasi kredit atau credit union yang ada di Binjai yaitu di Koperasi Kredit CU YAPIDI dimana koperasi tersebut terdapat beberapa anggotanya yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian simpan pinjam di koperasi tersebut. System yang di pakai dalam Koperasi CU YAPIDI sesuai dengan system *Credit Union* yang lainnya dimana seorang untuk meminjam harus menjadi anggota dalam koperasi tersebut.

Pemberian kredit yang di lakukan oleh koperasi sebagai suatu lembaga non keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Agar pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Karena dalam perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit sifatnya pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok.

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan, dan penyempurnaan Hukum yang telah ada, seperti telah diaturnya lembaga jaminan untuk benda-benda bergerak yang telah diatur dalam Undang-undang No 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dan lembaga jaminan untuk benda-

benda tidak bergerak seperti tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembagajaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa hak atas tanah atau benda-benda berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, sudah tidak dapat digunakan masyarakat untuk mengikat tanah.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan maka pada umumnya kreditur akan mengambil jaminan yang diberikandebitur untuk pelunasan piutangnya, dan apabila jaminan tersebut belum cukup untuk pelunasan utang debitur maka kreditur akan mengambil harta debitur yang lainnya sebagai pelunasan piutang debitur tersebut.

Meskipun nilai jaminan debitur lebih tinggi daripada utangnya, namun kelebihan dana dari penjualan jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur tersebut tidak akan dikembalikan oleh kreditur kepada debitur sebagaimana ketentuan di dalam hukum jaminan yang termuat di dalam Undang-Undang Nomor

4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal ini dikenal dengan istilah milik beding.

Kreditur akan memiliki jaminan yang diberikan oleh debitur apabila debitur tersebut wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dan tidak akan mengembalikan sisa hasil penjualan jaminan yang diberikan debitur tersebut meskipun nilai nominal jaminan tersebut lebih tinggi daripada nilai utang dari debitur tersebut.⁴

Adanya kredit bermasalah apa bila macet yang menjadi beban bagi koperasi menjadi salah satu *indicator* penentu kinerja koperasi, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apabila macet memerlukan penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan memerlukan tindakan penyelamatan dan penyelesaian dengan segera. Untuk menyelamatkan dan menyelesaikan kredit macet ada dua strategi yang ditempuh. Upaya yang dilakukan Koperasi Simpan Pinjam apabila terjadi kredit bermasalah ya itu melalui mekanisme pemanggilan, pemanggilan tersebut dilakukan pihak koperasi selaku kreditur bertujuan untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan debitur belum dapat melunasi hutangnya, dengan melakukan dialog antara kreditur dengan debitur. Sehingga dengan demikian akan tercipta suatu solusi yang terbaik dalam menyelesaikan masalah. Dan bagi kredit bermasalah yang tidak dapat di selesaikan atau ditagih kembali setelah dilakukan upaya penyelesaian tersebut, maka satuan kerja (kepala bagian kredit) mengusulkan cara-cara penyelesaian kredit yang sudah tidak dapat ditagih kepada pengurus dengan cara melalui negosiasi, yaitu kredit yang tadinya bermasalah atau macet di adakan

⁴Hasibuan, S. A. S. (2022). Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1), hal.192

kesempatan baru sehingga terhindar dari masalah upaya penyelesaian kredit bermasalah atau macet yang terjadi di dalam koperasi yaitu setiap koperasi memiliki apa bila tidak mendapatkan solusi atau pun jalan keluar nya maka dapat dilanjutkan ke jalur hukum.⁵

Dalam perjanjian antara anggota CU, jika pinjaman masih cukup jumlahnya dengan simpanan pokok, maka tidak diperlukan jaminan. Namun jika pinjaman melebihi jumlah simpanan, maka pihak CU Dampungan YAPIDI PancurBatu akan melakukan agunan berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak atau pun surat-surat berharga lainnya. Andaikan barang agunan barang tidak bergerak, berupa sebidang tanah dan tiba padawaktunya debitur tidak melakukan pembayaran atas utangnya, sekalipun telah diberikan peringatan setelah menunggak selama 3 (tiga) bulan. Dalam surat perjanjian pinjaman tersebut“ Bahwa apabila pihak kedua tidak menghiraukan peringatan terakhir karena sebab apapun jugamenurut pertimbangan pihak pertama, maka dengan ini pihak kedua memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Badan Hukum *Credit Union* YAPIDI PancurBatu baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama serta yang mewakili pihak kedua (pemberi jaminan) untuk menjual, melepaskan hak, ataupun membuat perjanjian sedemikian rupa dengan pihak lain, setelah adanya pemberitahuan dari pihak pertama, yang mana hal tersebut baik dilakukan melalui jurusita Pengadilan Negeri maupun tanpa melalui jurusita Pengadilan Negeri akan berlaku demi hukum serta merta”. Dengan demikian timbul pertanyaan bagaimana tindakan yang akan

⁵Hasibuan, S. A. S. (2022). Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1),hal.197

dilakukan oleh pihak YAPIDI PancurBatu untuk melakukan pelunasan pembayaran hutang tersebut.

Bedasarkan uraian tersebut, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusun dalam skripsi yang berjudul “**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN** (Studi Kasus di Credit Union Dampingan YAPIDI Pancurbatu Kab. DeliSerdang)

1.2 Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam meneliti skripsi adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Credit Union Dampingan YAPIDI Pancurbatu Kab. DeliSerdang?
2. Bagaimana Aspek Hukum Yang termuat dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan pada *Credit Union* Dampingan YAPIDI Kec. Pancurbatu Kab. Deli Serdang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:.

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu Kab.DeliSerdang.
2. Untuk Untuk Mengetahui Bagaimana aspek hukum Yang Termuat Dalam penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian kredit atas jaminan hak tanggungan pada credit union Dampungan YAPIDI Pancurbatu Kab.Deli Serdang ?

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk :

- a. Menambah Pengetahuan tentang bagaimana bentuk kerja sama yang dilakukan oleh perusahaan yang berbasis badan hukum
- b. Menambah wawasan dalam ilmu hukum mengenai bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit atas jaminan hak tanggungan pada *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancur batu
- c. Menambah referensi khususnya bagi para mahasiswa Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan tambahan informasi atau bahan tambahan referensi bagi segenap pihak yang memerlukan atau mencari tinjauan mengenai penerapan ganti rugi pada pelaksanaan perjanjian dan perlindungan pada hak-hak yang wajib diberikan pada perusahaan dan

mengenai bentuk-bentuk perbuatan melawan yang mengakibatkan timbulnya kerugian immaterill atau materill yang terjadi pada beberapa pihak.

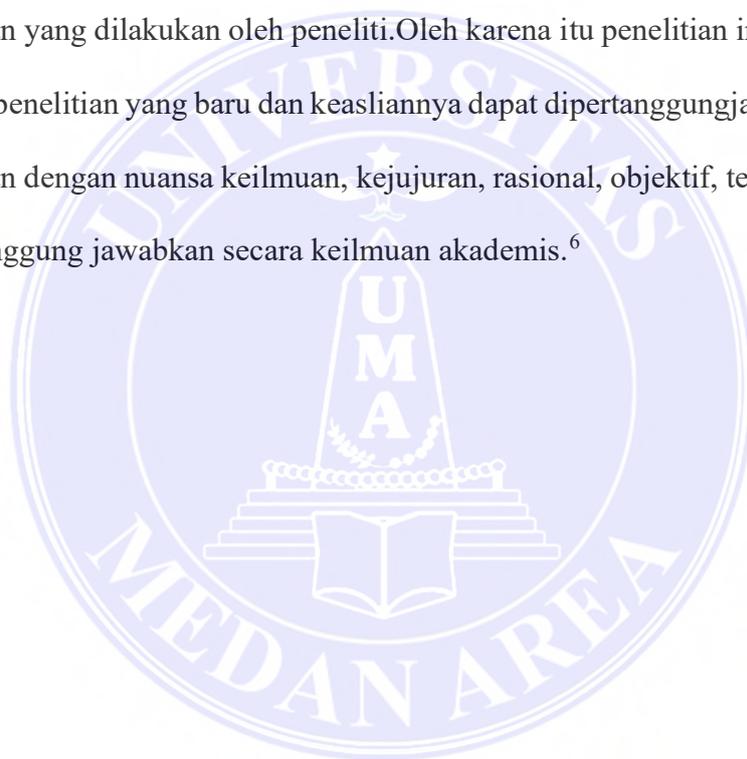
1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area Universitas Medan Area, belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Sudinson Damanik,(2022),Universitas Medan Area Medan,Aspek Hukum penyelesaian Sengketa wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Tanpa jaminan Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:Untuk mengetahui bagaimana wanprestasi dalam perjanjian kredit tanpa jaminan dikoperasi hatirongga dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa yang terjadi di dalam pemberian kredit tanpa jaminan di koperasi simpan pinjam hatirongga.
2. Tutik Irwani,(2020), Universitas Negeri Jember, Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian Kredit di Bank Panin Dengan jaminan Hak tanggungan (Studi Putusan Nomor149/Pdt/2018/Pt.Bdg)Ada pun tujuan dari penelitian ini adalah :Untuk mengetahui dan menganalisis dasar diajukannya dasar hukum banding oleh pihak pembanding selaku debitur dan untuk mengetahui akibat hukum adanya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

3. Karelina Fatima Tunizza, (2022), Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan Jaminan Hak tanggungan. Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bila mana kesepakatan perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dilaksanakan oleh studi kasus Bank BPR BKCC Kota Semarang .

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Oleh karena itu penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan, karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka dan dapat di pertanggung jawabkan secara keilmuan akademis.⁶



⁶Paendong, K. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *LEX PRIVATUM*, Vol.10 No. 3 (Juni, 2002)

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

2.1.1 Pengertian wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan: wanbeheer yang berarti pengurusan buruk, wanndad perbuatan buruk).⁷

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁶⁰ Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁸

Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1243 BW menyatakan

⁷Wijayanti, U.F. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Di Pt Bpr Bank Daerah Pati Cabang Juwana Skripsi. Hal.28

⁸*Ibid*

bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan memenuhi perikatanya, tetap melalaikanya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.⁹

wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam waktu perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak sepatutnya atau selayaknya. Dalam membicarakan wanprestasi kita tidak bisa terlepas dari masalah pernyataan lalai (*ingebreкке stelling*) dan kelalaian (*verzuim*). Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalah kontrak/ perjanjian.¹⁰

Mariam Daerus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

2.1.2 Unsur-Unsur Wanprestasi

a. Sama Sekali tidak memenuhi prestasi

Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang

⁹*Ibid*

¹⁰*Ibid*

lain. Dalam ketidakmampuannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi atautkah karena telah terjadi pelepasan hak.¹¹

b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Sama halnya dengan di atas dalam ketidak sempurna nya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi.¹²

c. Melakukan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

d. Tidak Tepat Waktu

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Lagi-lagi dia harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), atautkah karena pihak kreditur juga wanprestasi.

Agar suatu perjanjian dapat berlaku dan mengikat bagi para pihak maka harus diperhatikan beberapa asas-asas utama dalam perjanjian, yaitu :

¹¹Ndruru, S. (2022). Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Nomor 20/Pdt. Gs/2021/Pn. Plg).Hal 15

¹²*Ibid*

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme (*concensualism*).

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya, sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah sebuah kontrak yang sah menurut hukum.

c. Asas *pacta sunt servanda*.

Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.¹³

d. Asas itikad baik.

¹³Shalilah, G. K. “Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian”. *Lex Privatum*, Vol.10 No.2 (April,2022), hal 9

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁴ Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.

e. Asas kepribadian (*personality*).

Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 KUHPerdata :”Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.41 Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

2.1.3 Jenis-jenis Perjanjian

a. Perjanjian sepihak dan timbal balik

Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian yang dinyatakan oleh salah satu pihak saja, tetapi mempunyai akibat dua pihak, yaitu pihak yang memiliki hak tagih yang dalam bahasa bisnis disebut pihak kreditur, dan pihak yang dibebani kewajiban dalam bahasa bisnis disebut debitur. Adapun perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak, dan hanya ada hak pada hak lain. Perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian penanggungan, perjanjian pemberian kuasa tanpa upah.

¹⁴*ibid*

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan atas beban

Kedua jenis perjanjian ini diatur dalam pasal 1314 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “ Suatu persetujuan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu persetujuan atas beban adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.”

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dikatakan bahwa perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak.

c. Perjanjian menurut bentuknya (Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1682 KUHPerdara)

Dalam KUHPerdara tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian lisan dan tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan saja (Pasal 1320 KUHPerdara).¹⁵

Adapun perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Hal ini dapat kita lihat pada perjanjian hibah yang harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).

d. Perjanjian berdasarkan sifatnya Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut.

Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan *zakalijke overeenkomst* dan perjanjian obligatoir. Perjanjian

¹⁵Angga, R. F. (2021). Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Perjanjian Kerjasama Kemitraan Usaha Pertambahan Udang Antara PT. Aruna Wijaya Sakti Dengan Petambak Plasma (*Doctoral dissertation*, UIN Raden Intan Lampung). hal 43-46

kebendaan adalah perjanjian yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan.¹⁶

2.2 Tinjauan Umum Tentang perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata pada Pasal 1313 yang berbunyi “suatuperjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak terlalu lengkap, karena seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang suatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak¹⁷.

Wirjono Prodjodikoro merumuskan hukum perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lainberhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁸

¹⁶Immanuel, L. (2022). Implementasi Perjanjian Pengangkutan Terhadap Pertanggungjawaban Penyedia Jasa Pengangkutan Dalam Pengiriman Barang (Studi PT. Arya Meika Trans) (*Doctoral dissertation*, Universitas Kristen Indonesia).hal 3

¹⁷Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal 63.

¹⁸Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1985), hal 11.

Menurut M. Yahya Harahap Perjanjian atau *Verbintenisen* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh potensi dan sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Hubungan hukum yang timbul akibat terjadinya perjanjian disebut perikatan.¹⁹

Sumber perikatan diatur dalam KUHPerdota Pasal 1233 "*Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang*". Perjanjian sebagai sumber perikatan apabila dilihat dari bentuknya, dapat berupa perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Sementara itu, sumber perikatan yang berupa undang-undang terdapat dalam Pasal 1352 KUHPerdota.²⁰

2.2.2 Syarat Sah perjanjian

Sementara syarat syarat untuk memenuhi keabsahan suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota dapat dijelaskan sebagai berikut.

- a. Sepakat Mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada dasarnya, setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata tentang pengaturan usia dewasa adalah Pasal 1330 KUH Perdata, Undang Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, pasal 49 dan 50 serta Petunjuk Mahkamah Agung Nomor:MA/Pemb/0807/75. Patokan dalam pembahasan ini adalah Pasal 1330 KUH Perdata yang berbunyi

Tak cakap untuk membuat persetujuan – persetujuan adalah :

¹⁹M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1992), hal 9

²⁰Pasal 1352KUHPerdota: Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

1. orang yang belum dewasa
2. mereka yang diatur dibawah pengampunan
3. Orang-orang perempuan,dalam hal-hal yang di tetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu”.

c. Suatu Hal tertentu

Syarat ini penting untuk menghindari kesalahan dan kekeliruan dalam menyusun kontrak. Suatu hal tertentu tidak lain adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak. Jadi suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu.Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang terhadap suatu hal tertentu dalam suatu kontrak,khususnya jika objek dalam perjanjian berupa barang adalah:

1. Barang yang merupakan objek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat di perdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata);
2. Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata);
(c) Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asalsaja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2)KUHPerdata);
3. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2)KUHPerdata);
4. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari

5. Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara)

2.2.3 Jenis-Jenis Perjanjian

Beberapa Perjanjian Yaitu

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak

b. Perjanjian Cuma - Cuma.

Menurut ketentuan pasal 1314 KUHPerdara, Suatu persetujuan yang dibuat dengan Cuma Cuma adalah persetujuan dengan mana Pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu manfaat dari dirinya sendiri.

c. Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu adahubungannya menurut hukum

d. perjanjian bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.

e. perjanjian tidak bernama

Perjanjian tak bernama adalah Perjanjian - Perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPdata. tetapi terlibat dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan pihak pihak yang mengadakannya.

f. perjanjian Kebendaan

Perjanjian Kebendaan adalah dengan mana seseorang menyerahkan hak nya atas suatu benda kepada pihak lain, Yang membebankan kewajiban (*Obligie*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*Levering, Transfer*)

g. perjanjian real

Suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisaasi tujuan perjanjian, yaitu Pemindahan hak.²¹

Objek hukum perjanjian adalah segala sasaran yang digunakan untuk mencapai tujuan.Sasaran tersebut pada pokoknya meliputi barang muatan, alat pengangkut, dan biaya angkutan.Jadi objek pengangkutan adalah barang muatan, alat dan biaya angkutan uyang digunakan untuk mencapai tujuan hukum pengangkutan darat yaitu terpenuhinya kewajiban dan hak para pihak-pihak yang menyelenggarakan perjanjian pengangkutan secara adil, benar dan bermanfaat.²²

2.2.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian Kredit

²¹MariamDarusBadruzaman,KompilasiHukumPerikatan.PT.CitraAditya Bakti.Bandung.2001:hal. 66

²²*Ibid*

Dalam pasal 1313 KUHPerdato disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²³

Istilah perjanjian (*Overeenkomst*) menurut pasal 1313 KUHPerdato adalah: "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Dilihat dari sahnya, suatu perjanjian dapat di bagi menjadi tiga bagian, yaitu:

1. *Esenselia*

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti persetujuan antara para pihak dan obyek perjanjian.

2. *Naturalia*

Bagian ini merupakan sifat bawaan atau natuur perjanjian yang secara diam diam melekat pada perjanjian sehingga menjamin tidak cacat benda yang dijual.

3. *Aksidentalialia*

Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian, dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Dalam hukum perjanjian terdapat pula beberapa asas yang dapat dijadikan sebagai pedoman, asas-asas tersebut antara lain terdapat dalam pasal 1320, pasal 1338 ayat 1, 2 dan 3 KUHPerdato. Pasal 1320 mencerminkan asas

²³Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), di Indonesia Oleh R. Subekti, (Jakarta : PT. Praditya Paramita, 2004), Pasal 1313

konsensualisme ,menurut asas ini pada dasarnya untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat,melalui itu perjanjian menjadi mengikat dan tidak perlu lagi suatu formalitas pembuktiannya. Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata memuat asas kebebasan berkontrak,asas ini menentukan bahwa :

“Setiap orang adalah bebas untuk membuat perjanjian berupa dan berisiapa saja, hal ini berarti setiap orang dapat mengadakan perjanjian antara pihak-pihak di luar yang diatur dalam buku III titel IV sampai dengan title XVIII KUH Perdata.Akan tetapi kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifat nya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut,seperti misalnya terhadap pasal 1320 KUH Perdata”.

Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata memuat asas kekuatan mengikat,pasal ini menyebutkan bahwa persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat ke dua belah pihak atau karena alasan-alasanya oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.Dengan demikian,asas ini menetapkan secara tegas bahwa suatu perjanjian akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang dibuatnya itu. Penarikan kembali atau pengakhiran oleh salah satu pihak hanya lah mungkin pada perjanjian dimana oleh kedua belah pihak disetujui untuk suatu waktu yang tidak tertentu di izinkan pengakhirannya,dengan tidak usah menyebutkan kan suatu alasan apapun. Asas kekuatan mengikat ini ada hubungannya dengan pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUH Perdata mengenai kebiasaan dan kepatutanyang secara diam-diam dianggap dalam perjanjian.

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata memuat asas itikad baik ,pasal ini menyebutkan bahwa:

“Persetujuan-persetujuan haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, artinya perjanjian ditafsirkan sedemikian rupa sehingga dapat dilaksanakan dan diterima semua pihak dan dirasakan oleh masyarakat sebagai suatu keadilan dan kepastian hukum”²⁴

Bagi koperasi, salah satu dasar yang cukup kuat atas keharusan adanya suatu perjanjian dalam pemberian kredit terhadap nasabahnya, diperoleh dari Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang rumusannya sebagai berikut

:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan 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 bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.²⁵

²⁴Pasal 1338 KUHPerdota

²⁵Pasal 1 ayat 11 undang-undang Nomor 7 Tahun 1992

2.3 Tinjauan Umum Tentang Jaminan

2.3.1 Pengertian jaminan

Pada umumnya, artinya adalah pemberian kekayaan seseorang dalam bentuk barang penanggungan dalam hal pembayaran hutang yang ditanggung yang dituangkan dalam bentuk pernyataan kesanggupan menanggung. Hal ini berarti semua barang berharga milik debitur menjadi jaminan yang dipergunakan untuk memenuhi tanggung jawab pada para kreditur dengan bersama-sama.

Kata jaminan disini juga dapat diartikan sebagai tanggungan yang pada pembahasan ini hal yang dimaksud ialah kewajiban atas semua perjanjian dari seorang yang layaknya seperti pasal 1131 BW ataupun kewajiban atas semua perjanjian tertentu dari seorang yang layaknya yang dibahas pada pasal 1139 sampai pasal 1149 BW mengenai piutang yang diistimewakan pasal 1150 sampai 1160 BW Mengenai gadai dan pasal 1820 sampai pasal 1850 BW tentang penanggungan hutang Hak tanggungan dan fidusia

2.3.2 Asas-Asas Hukum Jaminan

Macam-Macam Asas yang ada pada hukum jaminan

1. Asas *Publicteet*²⁶

yakni asas yang mengartikan segalahak, termasuk hak tanggungan, hipotek hak fidusia wajib di daftarkan. Tujuan dari adanya pendaftaran ini adalah agar pihak ke-3 bisa mengetahui jika benda yang dijaminakan itu masih diberikan pembebanan jaminan;

2. *Asas Specialiteet*

yakni asas yang berarti jika hak fidusia, hak tanggungan, serta hipotik hanyalah bias diberikan beban atas benda-benda yang telah di daftarkan atas nama seseorang;

3. *Asas tidak dapat dibagi*

merupakan asas yang berarti bahwa dapat di bagi nya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat di bagi nya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;

4. *Asas Inbezitstelling*

yakni asas bahwa yaitu barang yang digunakan sebagai jaminan (gadai) harus adapenerima gagal;

5. *Asas Horizontal*

yakni asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukan lah satu kesatuan.

Hal ini dapat dilihat pada penggunaan hak pakai, baik tanah Negara.²⁷

2.3.3 Jenis-Jenis Jaminan

Hukum perdata melakukan penggolongan atas jaminan berdasarkan sifat atau bentuknya, dalam hal menurut pada sifatnya jaminan di bedakan jadi sebagai berikut :

1. *Jaminan Umum*

Jaminan umum di bahas pada Pasal 1131 BW yang menyatakan jika “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk

²⁷*Op. Cit.* Salim HS. Hal. 29-30

perikatan-perikatan debitur”, dari aturan itu maka dapat diartikan jika setiap perjanjian yang telah disusun dan pada selanjutnya melahirkan suatu hutang atau suatu prestasi maka pembayarannya akan dijamin dengan semua harta benda milik debitur, baik harta yang sudah ada ataupun harta yang baru akan ada di kemudian hari.

2. Jaminan khusus

Dalam jaminan khusus kreditur mempunyai hak khusus, yang bisa dikarenakan oleh Undang-Undang ataupun dikarenakan pihak-pihak yang dengan sengaja membuat perjanjian atasnya.

Selanjutnya dalam hal jaminan dibagi menjadi 2 yaitu :

a. Jaminan Perseorangan

Jaminan perseorangan mempunyai suatu karakteristik jika disana terdapat pihak yang menanggung serta pihak yang ditanggung utang-utang prestasinya;

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan perseorangan mempunyai suatu karakteristik jika disana terdapat pihak yang menanggung serta pihak yang ditanggung utang-utang prestasinya;

2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

2.4.1 Pengertian hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 angka Undang-Undang Hak Tanggungan 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 di maksud

dalam UUPA,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,untuk pelunasan utang tertentu,yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.²⁸

Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan,yang bilamana di bebaskan atas tanah Hak Milik,tanah Hak Guna Bangunan dan atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur - kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal siberhutang(debitor)cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya,dengan perkataan lain dapat di katakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *Preferent* terhadap kreditur-kreditur lainnya.Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan,yang mengatakan “apabiladebitor cidera janji (wanprestasi) ,pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum,serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang nya.”²⁹

2.4.2 Asas Hak Tanggungan

Didalam UUHT Dikenal beberapa asas hak tanggungan sebagai berikut

1. Mempunyai kedudukan yang di utamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 Ayat 1)
2. Tidak dapat dibagi bagi (Pasal 2 Ayat 1)

²⁸ Subekti,2005,*Op. Cit*,hal.18

²⁹*Ibid*,hal.36

3. hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 Ayat 2)
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 Ayat 4)
5. Dapat dibebankan atas bedna lain yang berkaitan dengan tanah yang baru yang aka nada dikemudian hari (pasal 4 Ayat 4)
6. Sifat perjanjian adalah tambahan (*Accesoir*) (Pasal 10 Ayat 1)
7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang baru yang aka nada (Pasal 3 Ayat 1)
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 Ayat 2)
9. Mengikuti Objek dalam tangan siapa pun objek itu ebrada (Pasal 7)
10. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal , Pasal 11 Ayat 1)
11. wajib didaftarkan (Pasal 13)
12. Dapat dibebankan dengan disertai janji janji tertentu (Pasal 11 Ayat 2)

2.4.3 Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 UUHT Objek dari Hak Tanggungan Adalah Sebagai Berikut :

1. Hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan
2. Hak pakai atas tanah Negara yaitu yang memenuhi syarat bersertifikat dan dapat diperjual belikan
3. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh Negara

Sedangkan untuk pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT).

Sedangkan pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pemegang hak tanggungan, dapat berstatus Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Warga Negara dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan di pergunakan untuk kepentingan pembangunan di Indonesia (Pasal 9 UUHT).³⁰

2.4.4 Sifat Hak tanggungan

Hak Tanggungan Sebagai hak jaminan diatur dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat sebagai berikut

1. Hak Tanggungan memberikan hak *preferent (dro it de preference)* atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain (Pasal 1 Ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi (Pasal 2 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *dro it de suit* (Pasal 7 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Sifat *dro it de suit* disebut juga *zaaksgevolg* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti objek Hak Tanggungan meskipun objek Hak

³⁰Nasution, N. A., & Ammar, D. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. *Jurnal Smart Hukum (JSJ)*, 1(2), 244-352. hal 347

Tanggungannya telah berpindah dan menjadi pihak lain.

4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*. Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya Hak Tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya.
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan di bawah tanah. Sifat ini dijelaskan dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT yang berbunyi “ Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”
6. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah Pasal 6 UUHT dan penjelasan yang menegaskan: “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 Pasal 14 Ayat (1, 2 dan 3) UUHT intinya menegaskan: Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah – irah

dengan kata - kata“ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang MahaEsa”.Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum dan berlaku sebagai pengganti *grosseactehypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

7. Asas spesialisitas maksud nya benda yang di bebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang di bebani berupa,dimana letaknya,berupa luasnya ,apa batas - batasnya,dana bukti pemiliknnya.³¹

2.4.5 Dasar Hukum Hak Tanggungan

Ketentuan yang “berkaitan dengan hak tanggungan diatur dalam UU Tahun 1996 Nomor 4 yang berkaitan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda terkait dengan tanah. Hak jaminan adalah hak jaminan yang dikenakan atas hak atas tanah dan benda-benda yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah, untuk memberikan jaminan pembayaran kembali utang debitur kepada kreditur yang ditempatkan pada posisi utama (kreditur *preferen*). Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah memberikan perlindungan kepada kreditur sebagai penjamin, khususnya berupa kepastian pembayaran kembali hutang debitur jika debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban yang berkaitan dengan kredit.”

Berdasarkan UU Tahun 1960 No.5 Pasal 51 “tentang pengaturan dasar prinsip agraria,sudah ada Lembaga penjaminan yang kuat dan dapat

³¹ Pratama, R. A. (2022). *Perlindungan Hukum terhadap Istri Debitur yang Tidak Diikutsertakan dalam Pengikatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Harta Bersama (Studi Kasus Putusan Nomor 958/Pdt. G/2016/PN Sby)* (Doctoral dissertation).hal.33

di bebaskan pada hak atas tanah, yaitu hak pertanggung jawaban sebagai pengganti *hypothek* dan *creditverband*".³²

2.5 Tinjauan Umum Tentang Koperasi

2.5.1 Pengertian Koperasi

Koperasi berasal dari kata "ko" yang artinya "bersama" dan "operasi" yang artinya "bekerja" jadi koperasi artinya sama – sama bekerja. Perkumpulan yang bernama Koperasi ialah perkumpulan untuk melakukan kerja sama dalam mencapai suatu tujuan. Dalam koperasi tak ada sebagian anggota bekerja dan sebagian memeluk tangan. Semuanya sama – sama bekerja untuk mencapai tujuan bersama.³³

Koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum koperasi, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, *social*, dan budaya sesuai dengan nilai prinsip koperasi. Pengertian tersebut telah disempurnakan dalam pasal 1 Undang Undang Nomor 17 Tahun 2012.

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 25 tahun 1992 prinsip koperasi adalah keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka. Dengan memperhatikan prinsip – prinsip yang ada pada koperasi, maka jelaslah bahwa peranan koperasi sangat penting dalam menumbuhkan dan mengembang potensi ekonomi rakyat dan pengusaha mikro serta mewujudkan kehidupan demokrasi.

³²Destriana, U. (2021). Perlindungan Hukum Perusahaan Asuransi Sebagai Kreditur Terhadap Debitur Perorangan Yang Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (Aph). *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 19(2).hal.101

³³Rachmadi Usman, Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Cet.2, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 286.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa koperasi merupakan kumpulan orang-orang atau badan yang berusaha bersama untuk memenuhi kebutuhan anggota dengan bekerja sama berdasarkan persamaan hak dan tanggung jawab serta kewajiban bersama tanpa ada paksaan untuk mencapai tujuan bersama.

2.5.2 Jenis Jenis Koperasi

1. Koperasi Konsumsi Koperasi ini didirikan untuk memenuhi kebutuhan umum sehari - hari para anggotanya. Yang pasti barang kebutuhan yang dijual di koperasi harus lebih murah di bandingkan di tempat lain, karena koperasi bertujuan untuk mensejahterakan anggotanya
2. Koperasi Produksi Koperasi Produksi Bidang usaha nya adalah membantu penyediaan bahan baku penyediaan peralatan produksi, membantu memproduksi jenis barang tertentu serta membantu menjual dan memasarkan hasil produksi tersebut. Sebaiknya anggota nya terdiri atas unit produksi yang sejenis. Semakin banyak jumlah penyediaan barang maupun penjualan barang maka semakin kuat daya tawar terhadap *supplier* dan pembeli.³⁴

³⁴*Ibid*

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Juni 2023.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan								
		September 2022				Juni 2023				Juli 2023				Agustus 2023					Maret 2024							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4				
1.	Pengajuan Judul	■	■	■	■																					
2.	Seminar Proposal							■																		
3.	Penelitian											■														
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi											■	■	■	■	■	■									
5.	Seminar Hasil																									
6.	Sidang Meja Hijau																									

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang JL.Pancurbatu Kuta No.1 Pancurbatu, Desa Pertampilen, Medan Tiang Layar ,Pancurbatu,Deli Serdang ,Sumatera Utara 20353.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah penelitian Yuridis Normatif (studi kepustakaan) adalah mencari dan mengumpulkan data dengan melakukan penelitian kepustakaan atau sumberbacaan, beberapa buku karangan para sarjana, ahli hukum dan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak tanggungan .

3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder (data yang sudah ada) yang terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan sekunder (doktrin), dan bahan hukum tersier (opini masyarakat).³⁵ Deskriptif analitis merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa dalam perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak tanggungan (Studi Kasus :*Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang) kemudian mengambil beberapa data dan dengan menganalisis hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data atau sumber bahan hukum. Berdasarkan pendekatan dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini, maka dalam memudahkan untuk mendapatkan bahan hukum yang akan di telaah, penelitian ini menggunakan teknik penelitian kepustakaan/ *Library*

³⁵*Ibid*

Research) dan penelitain lapangan *Field Research*. Penelitain kepastakaan/ *Library Research* atau studi *documenter*,³⁶ dengan cara mempelajari buku hukum, artikel atau jurnal hukum, tulisan para pakar hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait erat dengan permasalahan yang dibahas. Kepustakaan yang dirujuk harus relevan dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini, untuk itu dibutuhkan keselektifan dalam memilih serta memilah kepastakaan yang relevan dengan topik yang menjadi objek atau isu penelitian.

Penelitian kepastakaan atau studi dokumenter dilakukan dengan cara menginventarisasi, mengumpulkan bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan-bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan pendapat para sarjana, serta bahan-bahan hukum tersier berupa kamus-kamus hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Kemudian diuraikan dan dihubungkan sehingga dapat disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis, guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

Selain itu dilakukan juga Penelitian Lapangan/*Field Research* yaitu dengan melakukan studi kelapangan, dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang dengan judul skripsi yaitu Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan

Alat pengumpul data yang digunakan pada penelitian ini adalah studi literatur yaitu suatu alat untuk menyelesaikan permasalahan dengan menelusuri sumber-sumber tulisan yang pernah dibuat sebelumnya. Penelitian ini juga memakai

³⁶Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019), hal. 19

pedoman wawancara yang berisi pertanyaan yang secara sistematis untuk mendapatkan informasi berkaitan dengan rumusan masalah.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar, sehingga dapat ditemukan tema dan data dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data adalah suatu proses mengatur urutan data, membuatnya ke dalam suatu pola, kategori, dan suatu uraian dasar. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan secara kualitatif, yaitu didasarkan pada relevansi data dengan permasalahan, bukan berdasarkan banyaknya data (kuantitatif). Penelitian dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yang berdasarkan asumsi mengenai realitas atau fenomena sosial yang memiliki sifat unik dan kompleks bahwa terdapat regulasi atau pola tertentu namun penuh keragaman atau variasi.³⁷

Data sekunder yang sudah diperoleh melalui penelitian kepustakaan/ *Library Research* dan sudah diperoleh juga data lapangan/ *Field Research* yang kemudian disusun berurutan dan sistematis serta selanjutnya dianalisis menggunakan suatu metode penarikan kesimpulan kualitatif yang bertujuan untuk memperoleh suatu gambaran mengenai pokok permasalahan. Data yang diperoleh dari hasil penelitian di tarik kesimpulan menggunakan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum ke khusus sehingga menjadi acuan menjawab permasalahan dalam penelitian yang berkaitan dengan Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan.

³⁷ Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearifan Penguasaan Modal Aplikasi*, (Jakarta : PT. Grafindo Persada, 2019), hal. 53.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat ditarik kesimpulan terhadap hasil penelitian dari permasalahan yang dirumuskan yakni sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada *Credit Union* Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu memiliki tahapan pada prinsipnya ada dua yakni perjanjian pokok dan perjanjian tambahan.perjanjian pokok sepakat para pihak untuk melakukan hubungan hukum perjanjian kredit sedangkan perjanjian tambahan adanya pengikatan jaminan.dalam konteks ini hak tanggungan adalah lembaga penjaminan atas barang tidak bergerak seperti tanah atau bangunan di atas tanah.
2. Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak tanggungan Pada *Credit Union* Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu apabila terjadi wanprestasi maka mengacu pada ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. *Credit Union* akan melakukan upaya penyelesaian wanprestasi debitur yaitu dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan dengan cara menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan diatas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam Prosedur dan pelaksanaan pemberian kredit pada *Credit Union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang yang harus diperhatikan adalah analisis terhadap kelayakan debitur yang akan meminjam kredit mulai dari karakter ,Sifat, Usaha debitur yang harus di lakukan analisis dengan lebih teliti dan lebih dalam sehingga mengurangi resiko terjadinya wanprestasi oleh debitur
2. Hendaknya Debitur yang wanprestasi diharapkan memiliki itikad baik sebelumnya untuk membayar dan bisa mengikuti syarat – syarat yang ditentukan oleh *Credit Union* Supaya tidak terjadi nya eksekusi maupun pelelangan oleh pihak *Credit union* Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang..

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008),
- Burhan Bungi, Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi, (Jakarta : PT. Grafindo Persada, 2019)
- H.S,Salim dan Nurbani,Erlies Septiana,2013,Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi,Jakarta:PT Raja Grafindo Persada
- Hadjon, Philipus M, dan Djamiati, Tatiek Sri, 2005, Argumentasi Hukum , Yogyakarta : Gadjah Mada University Press,
- Hartono , Sri Redjeki , 2000 , Kapita Selektta Hukum Perusahaan , Mandar Maju , Bandung
- Ibrahim , Johny , 2008 ,Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif , Malang : Bayumedia Publishing
- Kashadi, Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia , Universitas Diponegoro, Semarang,
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek),di Indonesia Oleh M.Yahya Harahap, Segi - segi Hukum Perjanjian ,(Bandung: Alumni,1992)
- Mariam Darus Badrul zaman,Kompilasi Hukum Perikatan.PT. Citra Aditya Bakti.Bandung.2001
- Marzuki, Peter Mahmud , 2005 , Penelitian Hukum ,Jakarta: Kencana. Moleong Lexy J . 2004 ,Metodologi Penelitian Kualitatif ,Bandung:PT. Remaja Rosda Karya
- Muljadi Heru Pratomo, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, Kencana, Jakarta, 2015.,
- Nasution,Bahder Johan, 2008 , Metode Penelitian Ilmu Hukum , Bandung:Mandar Maju
- R.Subekti, 1995 , Aneka Perjanjian , Bandung : Inter masa. R.Subekti,(Jakarta:PT. Praditya Paramita,2004),Pasal 1313
- RachmadiUsman,Aspek aspek Hukum Perbankan di Indonesia,Cet.2,PT. Gramedia Pustaka Utama,Jakarta, 2003

Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019)

Salim HS,2004,Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,Jakarta,PT.Raja GrafindoPersada

Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

Soemitro, Roni Hanitijo , 1994, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta:Ghalia Indonesia

Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, (Bandung: Sumur, 1985)

Zed, Mestika,2008,Metode Penelitian Kepustakaan , Jakarta:Yayasan Obor Indonesia

2. JURNAL , SKRIPSI

Afif , Y . (2021). *Perlindungan Hukum Kreditur Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Ditingkatkan Pada Proses Pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 49 Tahun 2016 Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau)

Angga, R. F. (2021). Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap PerjanjianKerjasama Kemitraan Usaha Pertambakan Udang Antara PT. Aruna Wijaya Sakti Dengan Petambak Plasma (*Doctoral dissertation*, UIN Raden Intan Lampung

Destriana,U.(2021).Perlindungan Hukum Perusahaan Asuransi Sebagai Kreditur Terhadap Debitur Perorangan Yang Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (AphT) .*Era Hukum – Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*,19(2)

ERWANI, T. *Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Di Bank Panin Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 149/Pdt/2018/Pt. Bdg)* (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM

Hasibuan, S. A. S. (2022). Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1),

Langit,E.S.,&Setyorini,E.H.(2022).Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan. *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social - Political Governance*, 2(2)

- Martha,Z.,&Fadillah,R.(2022).Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996. *JurnalLegisia*, 14(2)
- Nasution, N. A., & Ammar, D. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. *Jurnal SDestriana*, U. (2021). *Perlindungan Hukum Perusahaan Asuransi Sebagai Kreditur Terhadap Debitur Perorangan Yang Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (Aph)*. *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 19(2).*mart Hukum (JSH)*, 1(2)
- Ndruru, S. (2022). Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Nomor 20/Pdt. Gs/2021/Pn. Plg).
- Paendong, K.“Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata”. *LEX PRIVATUM*, Vol.10 No. 3 (Juni, 2002)
- Prabowo,S.(2019).Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). *DiponegoroPrivateLawReview*, 4(1)
- Pratama, R. A. (2022). *Perlindungan Hukum terhadap Istri Debitur yang Tidak Diikutsertakan dalam Pengikatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Harta Bersama (Studi Kasus Putusan Nomor 958/Pdt. G/2016/PN Sby)* (Doctoral dissertation)
- Santini,I.,&Mujiono,K.T.(2022).Penyelesaian Kredit Macet Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Fiktif (Studi Kasus Di Pt Bank Mandiri (Persero) TbkTangerang Pinang).*Jurnal Ilmiah Hukum Dan Keadilan*,9(2)
- Shalilah, G. K. “Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian”. *Lex Privatum*, Vol.10 No.2 (April,2022),
- Sitompul, R.W.,Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1),
- Wijayanti,U.F.Analisis Penyelesaian Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Di Pt Bpr Bank Daerah Pati Cabang Juwana Skripsi.
- Zulkifli,S.Sundari,T.Y.,&Silalahi,M.H.K.(2022).Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Multi Guna (Studi Di Pt . Bank Sumut). *Jurnal Darma Agung*, 30 (2)

3. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Pasal 33 UUD 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1338 KUHPer

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Undang Undang No.25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian Dan Peraturan

Pemerintah No 9 Tahun 1995 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan

Pinjam Oleh Koperasi

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang Undang

Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

4. WAWANCARA

wawancara dengan Ibu Reantina Novaria Gurusinga, SH , Direktur CU

Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu kab Deli Serdang

DOKUMENTASI



LIST PERTANYAAN WAWANCARA

1. Kapan berdiri nya *Credit union* Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang ?
2. Berapakah total Anggota Yang Terdata Pada Credit Union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu ?
3. Berapakah Jumlah Debitur melakukan wanprestasi Sejak tahun 2021 ?
4. Bagaimana Perkembangan Credit Union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu?
5. Siapa yang memberikan keputusan mengenai disetujui atau tidak tentang pemberian kredit ?
6. Berapakah bunga Pinjaman Di Credit Union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu ?
7. Apakah pihak Credit Union Selalu mengusahakan pinjaman yang akan di pinjam oleh anggota ?
8. Bagaimana Bentuk wanprestasi Dalam perjanjian kredit artas jaminan hak tanggungan di Credit Union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu?
9. Bagaiaman Cara penyelesaian Masalah yang terjadi dalam pemberian kredit atas jaminan Hak Tanggungan Pada Credit Union Dampingan yapidi Kec.Pancurbatu ?
10. Bagaimana Bentuk pelaksanaan perjanjian Kredit pada Credit Union Dampingan YAPIDI kec.Pancurbatu?
11. Hal – Hal apa saja yang perlu diperhtikan dalam pemberian pinjaman kredit Credit Union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu ?
12. Apa Saja Syarat – Syarat yang Harus Di Lengkapi Dalam Pemberian Kredit DI Credit Union Dampingan YAPIDI Kec.Pancurbatu ?