

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENJUALAN AGUNAN AKIBAT
HUKUM WANPRESTASI DEBITUR DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) GATOT SUBROTO MEDAN
(Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Program Studi S1 Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh :

**DINA LESTARI
NPM : 71210111087**

HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2025**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENJUALAN AGUNAN AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DEBITUR DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) GATOT SUBROTO MEDAN (Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)**

Nama Mahasiswa : **Dina Lestari**

NPM : **71210111087**

Program Studi / Bagian : **Hukum / Hukum Keperdataan**

Tanggal Ujian Skripsi : **19 Maret 2025**

Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

(M. Faisal Rahendra Lubis, SH., MH)(Dr. Tajuddin Noor, SH.M.Hum, Sp.N) (Zulkifli, AR, S.H.,M.Hum)

Ketua Prodi S 1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Syarifuddin, SH.,M.H)

(Azhari AR, SH.,M.Hum)

Dekan

(Dr. Danialsyah, S.H.,M.H)

PERMOHONAN UJIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENJUALAN AGUNAN AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DEBITUR DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) GATOT SUBROTO MEDAN (Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)**

Nama Mahasiswa : **Dina Lestari**

NPM : **71210111087**

Program Studi / Bagian : **Hukum / Hukum Keperdataan**

Tanggal Ujian Skripsi :

Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

(M. Faisal Rahendra Lubis, SH., MH)(Dr. Tajuddin Noor, SH.M.Hum, Sp.N) (Zulkifli, AR, S.H.,M.Hum)

Ketua Prodi S 1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Syarifuddin, SH.,M.H)

(Azhari AR, SH.,M.Hum)

Dekan

(Dr. Danialsyah, S.H.,M.H)
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Dina Lestari
NPM : 71210111087
Program Studi : Hukum/Hukum Keperdataan
Dosen Pembimbing I : Muhammad Faisal Rahendra Lubis, SH.M.H
Judul skripsi : **Analisis Yuridis Terhadap Penjualan Agunan Akibat Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Gatot Subroto Medan (Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)**

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Azhari AR, SH.M.Hum)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Dina Lestari
NPM : 71210111087
Program Studi : Hukum/Hukum Keperdataan
Dosen Pemimbing II : Dr.Tajuddin Noor, SH.M.Hum.
Judul skripsi : **Analisis Yuridis Terhadap Penjualan Agunan Akibat Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Gatot Subroto Medan (Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)**

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Wanprestasi, Penjualan Agunan.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang dengan rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, kekuatan dan ketekunan pada penulis sehingga mampu dan berhasil menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara. Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari terdapatnya kekurangan, namun demikian dengan berlapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak yang menaruh perhatian terhadap skripsi ini.

Demi terwujudnya penyelesaian dan penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan untuk memperoleh bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda yang dengan susah payah membesarkan, mendidik dan membiayai pendidikan penulis.
2. Bapak Dr. Danialsyah, S.H.,M.H sebagai Dekan Fakultas Hukum UISU Medan.
3. Bapak Dr. Panca Sarjana Putra, SH.,MH, sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik dan Dakwah Islamiah Fakultas Hukum UISU Medan.

4. Bapak Syarifuddin, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum UISU.
5. Bapak Azhari AR,SH.M.Hum, sebagai Ketua Bagian Hukum Keperdataan sekaligus.
6. Bapak Muhammad.Faisal Rahendra Lubis, SH., MH sebagai Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan skripsi ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu
7. Bapak Dr. Tajuddin Noor, SH.M.Hum sebagai Pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan skripsi ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu.
8. Seluruh staf pengajar Fakultas Hukum UISU yang dengan penuh dedikasi menuntun dan membimbing penulis selama mengikuti perkuliahan sampai dengan menyelesaikan skripsi ini dan juga tenaga kepegawaian yang telah membantu dalam administrasi perkuliahan.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, hanya Allah SWT yang dapat membalas budi baik semuanya.

Medan, Maret 2025
Penulis

Dina Lestari

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	10
1. Pengertian Perjanjian Kredit	10
2. Prinsip dalam Perjanjian Kredit	12
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit	15
B. Tinjauan Tentang Wanprestasi	18
1. Pengertian Wanprestasi	18
2. Syarat Dinyatakan Wanprestasi	20
3. Akibat Hukum Wanprestasi	21
C. Tinjauan Tentang Penjualan/Lelang Agunan	24
1. Pengertian Penjualan/Lelang Agunan	24
2. Asas-Asas Penjualan Agunan/Lelang	26
3. Sistem Penjualan Agunan/Lelang	28
D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Penjualan Agunan/Jaminan	30

BAB III	: METODE PENELITIAN	32
A.	Objek Penelitian	32
B.	Sifat Penelitian	32
C.	Metode Pendekatan	32
D.	Tehnik Pengumpulan Data	32
1.	Sumber Data	32
2.	Alat Pengumpulan Data	33
E.	Analisis Data	33
F.	Sistematika Penulisan	34
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A.	Pengaturan Hukum Penjualan Agunan Dalam Perjanjian Kredit	36
B.	Akibat Hukum Terhadap Barang Jaminan Atau Agunan Dalam Perjanjian Kredit Apabila Terjadi Wanprestasi	46
C.	Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn	62
BAB V	: KESIMPULAN DAN SAAN	71
A.	Kesimpulan	71
B.	Saran	22

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- ; *Hukum Gadai Syariah*, Alfabeta, Bandung, 2021.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Koermsial*, Aneka Ilmu, Jakarta, 2019.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017.
- Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2018
- A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2015.
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2019.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta , 2019.
- Hartono Hadisoeperto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2014.
- Hermawan Rahadi, *Hukum Perjanjian Kredit Perbankan*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2017.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Kartono Muljadi, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam KUHPerdara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2017.
- Lukman Santoso Az, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.

- Marwan Mas, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Ghalia Indonesia, Bogor, 2013.
- Muksan Hamzah, ***Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan***, Harfarindo, Jakarta, 2019
- Muchdarsyah Sinungan, ***Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit***, Bina Aksara, Jakarta, 2019.
- Muhammad Djumhana. ***Hukum Perbankan di Indonesia***. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2016.
- Munir Fuady. ***Konsep Hukum Perdata***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- M. Yahya Harahap, ***Segi-Segi Hukum Perjanjian***, Alumni, Bandung, 2016
- Ngadijarno, ***Badan Lelang; Teori dan Praktek***, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2018
- Racmadi Usman, ***Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah***, Djambatan, Jakarta, 2019.
- Ramlan Musnawar, ***Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pelaksanaan dan Hambatannya dalam Praktek***, Mandar Maju, Bandung, 2016.
- Rochmat Soemitro, ***Peraturan dan Instruksi Lelang***, Eresco, Bandung, 2017
- Ronny Sautama Hotma Bako, ***Hubungan Bank dan Nasabah Terhadap Produk Tabungandan Deposito***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- R. Setiawan, ***Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata***, Alumni, Bandung, 2012.
- ; ***Pokok-Pokok Hukum Perikatan***, Bina Cipta, Jakarta, 2018.
- Salim HS, ***Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)***, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- ; ***Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

- Santoso AZ Lukman, ***Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank***, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2017.
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso. ***Bank dan Lembaga Keuangan Lain***, Salemba Empat, Yogyakarta, 2016.
- Soerjono Soekanto, ***Pengantar Penelitian Hukum***, UI Press, Jakarta, 2014.
- Soewarso Indrawati, ***Aspek Hukum Jaminan Kredit***, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2018.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, ***Hukum jaminan di Indonesia. Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***. Liberty, Yogyakarta, 2018.
- Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata***, Yogyakarta, Liberty, 2014.
- Sutarno. ***Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank***, Alfabeta, Bandung, 2019.
- WJS. Poerwadarminta, ***Kamus Umum Bahasa Indonesia***, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2017.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. Jurnal. Artikel, Karya Ilmiah

Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia", *Jurnal Al' Adl*, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2021.

Azman Putriana, "Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam", *Jurnal Perbandingan Mazhab*, Vol.3 No. 1 Januari 2022.

Danialsyah, "Lelang Penjualan Barang Jaminan Akibat Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit", *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol.6 No. 1 Edisi Januari 2024.

Dian Pertiwi, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Calyptra", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol.2 No.2 Tahun 2019.

David Leon A. Sembiring, M. Yamin Lubis, Sutiarnoto, Jelly Leviza, "Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Pihak Debitur Kepada PT. Bank Negara Indonesia Cabang Medan (Studi Putusan Nomor 464/Pdt.G/2021/Pn Mdn)", *Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, Vol : 1 No: 5, Oktober-November 2024.

Eko Setyo Pambudi, "Peran dan Tanggungjawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Pelelangan *Jurnal Repertorium*, Volume IV Nomor 2, Juli- Desember 2017.

Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi, "Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang", *Jurnal Hukum*, Volume 12 Nomor 2, Juli 2020.

MF. Fatoni, "Wewenang Tim Penilai (Appraisal) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan", *Jurnal Negara dan Keadilan*, Vol. 8 No. 1, 2019.

Retno Sutantio, "Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan oleh Bank dalam Menerima Hak Atas Tanah sebagai Objek Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No.1. 2023.

D. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn

.

.