

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Majunya perekonomian suatu bangsa, menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan memegang peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri.¹

Hal ini terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan.²

Jaminan yang baik menurut Munir Fuady salah satunya adalah nilai suatu jaminan dapat meningkat dan cenderung relatif tetap dan jaminan tersebut mudah dinilai, oleh karena itu dalam praktiknya terkait dengan jaminan yang paling banyak diminta oleh bank

¹ Munir Fuadi. 2003. *Jaminan Fidusia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 15.

² Salim HS. 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta. hal. 98.

adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang lebih menguntungkan dan jaminan hak atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya apabila nasabah (selanjutnya disebut debitur) mengalami wanprestasi. Dalam perjanjian hak tanggungan disebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka pihak pemberi fasilitas kredit oleh bank (selanjutnya disebut kreditur) diberikan hak untuk menjual atas memiliki kekuasaan sendiri sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) untuk dijual melalui pelelangan umum. Disamping itu kreditur juga mempunyai hak memohonkan kepada pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT). Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menjelaskan bahwa apabila debitur terindikasikan melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.³

Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditur tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditur untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan. Ketika berbicara mengenai hak tanggungan maka sudah pasti jaminan yang dimaksud adalah berupa hak atas tanah. Pengertian hak tanggungan termuat pada Pasal 1 UUHT menyatakan bahwa :

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan 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 benda-benda

³ Munir Fuady. 2005. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 30.

lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Perjanjian hutang piutang yang dibahas dalam penelitian ini menggunakan jaminan yang berupa tanah, dimana penyerahannya dilakukan dengan cara penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) milik debitur kepada kreditur pada saat terjadi perjanjian hutang piutang.⁴ Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sertifikat milik debitur yang dimaksud dapat berupa sertifikat hak milik atas tanah, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak guna pakai. Dalam praktek perbankan yang dikaji dalam penelitian ini akan berbicara lebih spesifik pada hak milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa “Hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”. Artinya hak atas tanah tersebut merupakan hak mutlak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang baik diperoleh melalui pewarisan secara turun temurun, penghibahan, atau peralihan hak, hak milik atas tanah tidak terikat oleh jangka waktu tertentu sehingga dapat berlaku seumur hidup, bahkan dapat diwariskan kepada ahli waris.

Dalam praktik saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai dengan kebutuhan dan kegiatan masyarakat. Adanya hak milik perorangan atas tanah menjadi lebih bermakna pada nilai kapital asetnya, salah satunya bisa dijadikan jaminan suatu kredit. Akan tetapi hak milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit itu mengekor pada akibat hukum apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji oleh debitur.

Perjanjian hutang piutang dengan bank biasanya menggunakan lembaga hak tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari debitur. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak

⁴ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta. hal. 35.

atas jaminan untuk pelunasan hutang, dimana hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.

Dari ketentuan diatas, maka hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Menurut Pasal 4 UUHT obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, serta hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang mempunyai ciri-ciri antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan ciri-ciri tersebut diatas diharapkan hak tanggungan atas tanah yang diatur dalam UUHT menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Dengan demikian, manfaat adanya hak tanggungan adalah memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur lain. Kredit yang dijamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan hutang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut melalui pelelangan umum agar debitur juga tidak terlalu dirugikan.

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal pelaksanaan putusan hakim. Eksekusi hak tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek hak tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.⁵ Eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan :

“Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur kreditur lainnya.”

Eksekusi Hak Tanggungan (jaminan), tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” maka sertifikat hak tanggungan mempunyai titel eksekutorial, berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR) atau Pasal 258 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (selanjutnya disebut RBg). Eksekusi ternyata juga tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan dan *grosse* akta, akan tetapi istilah eksekusi juga terdapat dalam bidang hukum jaminan. Eksekusi objek jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan, apabila debitur wanprestasi dengan cara penjualan objek jaminan untuk pelunasan hutangnya. Eksekusi terhadap objek jaminan selain berdasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg terdapat juga pengaturan yang khususnya terhadap pelaksanaan hak-hak jaminan,

⁵ Herawati Poesoko. 2008. Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan. Laksbang Pressindo. cetakan II. Yogyakarta. hal. 125.

dimana kreditur diberi hak khusus, hak menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi dikenal juga dengan nama “Parate Eksekusi” atau eksekusi langsung.⁶

Parate eksekusi merupakan hak kreditur pertama untuk menjual barang-barang tertentu milik debitur secara lelang tanpa terlebih dahulu mendapatkan fiat eksekusi. Dalam praktiknya eksekusi hak milik atas tanah tidak hanya dapat dilakukan dalam proses lelang dan melalui pengadilan saja tetapi juga debitur diberikan hak atau kebebasan oleh kreditur untuk menjual asetnya secara dibawah tangan untuk mempersingkat waktu dan menghemat pengeluaran biaya oleh debitur itu sendiri. Jadi pada dasarnya oleh karena apabila seorang debitur dengan jaminan hak milik atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan berdasarkan diterbitkannya SHT mengalami wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi hak tanggungan tanpa melalui pengadilan negeri melainkan berdasarkan title eksekutorial dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhan Yang Maha Esa” kreditur dapat melaksanakan eksekusi langsung melalui balai lelang ataupun secara dibawah tangan sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Hal ini disebabkan oleh karena title eksekutorial tersebut memiliki kedudukan yang sama dengan putusan pengadilan. Dalam praktiknya di PT. BPR TISH pernah melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial dan kebanyakan penyelesaian kredit macet dilaksanakan secara dibawah tangan hal ini bertitik tolak pada pelaksanaannya yang lebih mudah, hemat waktu dan biaya, serta lebih memberikan kebebasan kepada debitur untuk menentukan harga jual terhadap asetnya yang berupa hak milik atas tanah tersebut.

Untuk itulah penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lanjut guna menyusun skripsi dengan judul “**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITLE**

⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2001. Jaminan Fidusia (Seri Hukum Bisnis). Cet. II. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. hal. 55.

EKSEKUTORIAL YANG MELEKAT PADA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN TERHADAP JAMINAN BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI PT. BPR TISH, BATUBULAN, SUKAWATI, GIANYAR)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan terhadap harta kekayaan debitur berupa hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan wanprestasi ketika telah diikat secara hak tanggungan?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Agar penulisan ini dapat lebih fokus terhadap topik yang dibahas dan tidak melebar, maka penulis membatasi pembahasan rumusan masalah dan penulisan yakni dapat menulis secara sistematis dan komparatif, sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan terhadap harta kekayaan debitur berupa hak milik atas tanah, maka Pelaksanaan Titel Eksekutorial yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap .
2. Perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan wanprestasi ketika telah diikat secara hak tanggungan, maka tindakan penyelamatan kredit adalah dengan restrukturisasi kredit atau memperbaiki kredit. Bila ada debitur yang mengalami masalah terhadap kreditnya dalam arti kesulitan membayar angsuran pokok beserta bunga pihak bank akan memanggil atau mendatangi pihak debitur untuk dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap penyebabnya. Setelah itu jika benar debitur mengalami masalah terhadap kreditnya maka debitur tersebut diajak negosiasi terlebih

dahulu untuk menentukan penyelamatan kredit sesuai kemampuan debitur yang bersangkutan. Bentuk penyelamatan kredit yang bisa digunakan untuk memperbaiki kredit debitur adalah: penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

1.4 Kerangka Teoritis dan Hipotesis

Terdapat beberapa kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu meliputi teori-teori hukum yang berkaitan, berfungsi untuk menunjang penelitian ini. Selain kerangka teori diperlukan adanya hipotesis yaitu kesimpulan awal dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

1.4.1 Kerangka Teoritis.

Hukum merupakan suatu pranata sosial, yang berfungsi sebagai alat untuk mengatur masyarakat namun fungsinya tidak hanya mengatur masyarakat saja melainkan mengaturnya dengan patut dan manfaat. Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana yang terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan yaitu dengan hukum tertentu.⁷ Dalam praktik perbankan di Bank Perkreditan Rakyat (selanjutnya disebut BPR) salah satu masalah yang dihadapi adalah masalah kredit macet. Dimana debitur tidak dapat mengembalikan kredit tepat pada waktunya sehingga hal tersebut menyebabkan kesulitan terhadap BPR yang menyangkut tingkat kesehatan BPR tersebut. Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditur tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditur untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan. Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang

⁷ Soleman B Taneko. 1993. *Pokok-pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Press, Jakarta. Hal. 47.

jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut hak tanggungan apabila objek jaminan hutang berupa tanah. Berkaitan dengan penelitian ini terdapat 3 (tiga) teori yang digunakan yaitu :

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸ Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.⁹

b. Teori Efektivitas Hukum

Apabila membicarakan efektivitas hukum dalam masyarakat Indonesia berarti membicarakan daya kerja hukum dalam mengatur dan/atau memaksa warga masyarakat untuk taat terhadap hukum. Efektivitas hukum berarti mengkaji kaidah hukum yang harus memenuhi syarat, yaitu berlaku secara yuridis, sosiologis, dan filosofis.¹⁰

Efektivitas hukum terlebih dahulu harus dapat diukur dengan melihat sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka dikatakan bahwa aturan hukum tersebut adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dapat dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetap masih dipertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya. Jika ketaatan sebagian besar warga masyarakat terhadap suatu aturan umum hanya karena kepentingan yang bersifat compliance atau hanya takut sanksi, maka derajat ketaatannya sangat rendah karena

⁸ Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 53.

⁹ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rusdakarya. Bandung. hal. 118.

¹⁰ Zainuddin Ali. 2011. *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika). hal. 94.

membutuhkan pengawasan yang terus-menerus. Berbeda jika ketaatannya berdasarkan kepentingan yang bersifat internalization, yaitu ketaatan karena aturan hukum tersebut benar-benar cocok dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatannya adalah yang tertinggi.¹¹

Jika yang dikaji adalah efektivitas undang-undang, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- c. Intuisi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan di dalam masyarakatnya.
- d. Tentang proses lahirnya suatu perundang-undangan yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.

Faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan, adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari penegak hukum, baik di dalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut. Bekerjanya perundang-undangan dapat ditinjau dari dua perspektif, yaitu:

- a. Perspektif organisatoris, yang memandang perundang-undangan sebagai institusi yang ditinjau dari ciri-cirinya.
- b. Perspektif individu, atau ketaatan yang lebih banyak berfokus pada segi individu atau pribadi, dimana pergaulan hidupnya diatur oleh perundang-undangan.

c. Teori Keadilan

¹¹ Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, (Jakarta: Kencana Mprenada Media Group). hal. 375.

Keadilan berasal dari kata adil, adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹²

Menurut Thomas Hobbes keadilan adalah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.¹³

Menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang di bawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi-keadilan toleransi.¹⁴

1.4.2 Hipotesis

¹² M. Agus Santoso. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Cet. Kedua. Kencana. Jakarta. hal. 85.

¹³ Muhammad Syukri Albani Nasution. 2017. *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Cet. Kedua. Kencana. Jakarta. hal. 217-218.

¹⁴ Satjipto Rahardjo. 2014. *Ilmu Hukum*. Cet. Kedelapan. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 174.

Untuk menjawab hipotesis, penulis mengacu pada teori-teori yang sudah dijelaskan diatas. Adapun hipotesis pada penelitian ini antara lain :

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan terhadap harta kekayaan debitur berupa hak milik atas tanah yakni, eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur. Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan wanprestasi ketika telah diikat secara hak tanggungan, maka tindakan penyelamatan kredit adalah dengan restrukturisasi kredit atau memperbaiki kredit. Bila ada debitur yang mengalami masalah terhadap kreditnya dalam arti kesulitan membayar angsuran pokok beserta bunga pihak bank akan memanggil atau mendatangi pihak debitur untuk dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap penyebabnya. Setelah itu jika benar debitur mengalami masalah terhadap kreditnya maka debitur tersebut diajak negosiasi terlebih dahulu untuk menentukan penyelamatan kredit sesuai kemampuan debitur. Bentuk penyelamatan kredit yang bisa digunakan untuk memperbaiki kredit debitur adalah: penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yang diuraikan sebagai berikut.

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk memenuhi tugas sebagai persyaratan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati.
2. Sebagai kontribusi pemikiran yang berguna bagi semua pihak yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dan dapat menambah pengetahuan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati.
3. Sebagai salah satu sarana pencapaian ilmu hukum yang diperoleh selama perkuliahan yang terjadi dalam masyarakat.
4. Melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
5. Untuk pembuatan studi mahasiswa di bidang ilmu hukum.

1.5.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan terhadap harta kekayaan debitur berupa hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami wanprestasi ketika telah diikat secara hak tanggungan.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang teratur dan berpikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan

dan guna menguji kebenaran maupun ketidakbenaran dari suatu pengetahuan, gejala, dan hipotesis.¹⁵

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam membahas permasalahan ini penulis menggunakan jenis penelitian empiris (*law in action*) yaitu suatu penelitian yang beranjak dari adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* yaitu kesenjangan antara teori dengan dunia realita, kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum, dan atau adanya situasi ketidaktahuan yang dikaji untuk pemenuhan kepuasan akademik. Pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta praktik di lapangan.

1.6.2 Jenis Pendekatan

Jenis Pendekatan pada penelitian ini menggunakan dua metode pendekatan yaitu:

1. Pendekatan fakta yaitu pendekatan sesuai dengan fakta-fakta dilapangan dalam hal ini fakta yang ada.
2. Pendekatan Sosiologis yaitu pendekatan kepada masyarakat, badan hukum, dan badan pemerintahan guna menemukan fakta-fakta yang ada di lapangan.

1.6.3 Sumber Data

Mengingat penelitian ini bersifat empiris, maka data yang akan diteliti dalam penelitian ini ada dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data Primer bersumber dari penelitian di lapangan yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan baik melalui responden maupun informal. Sedangkan data sekunder bersumber dari penelitian kepustakaan yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber pertamanya melainkan bersumberkan dari data-data yang sudah di dokumenkan dalam bentuk bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

¹⁵ Soerjono Soekanto. 2013. *Penelitian Hukum : Suatu Tinjauan Singkat*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hal. 4.

- a. Data primer dalam skripsi ini diperoleh melalui penelitian di lapangan informan (para pihak yang berwenang di PT.BPR TISH dan pihak notaris yang terkait).
- b. Data sekunder bersumber dari penelitian kepustakaan yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertamanya, melainkan bersumberkan dari data-data yang sudah di dokumenkan dalam bentuk bahan-bahan hukum yang terdiri dari data sekunder tidak terbatas oleh ruang dan waktu, sehingga pada umumnya data sekunder ini selalu dalam keadaan siap dan dapat digunakan dengan segera. Adapun bentuk bahan-bahan hukum dalam data sekunder yang digunakan pada penelitian ini yaitu:
 1. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, yang dalam penelitian ini terdiri dari kitab Undang-Undang, dan peraturan perundang-undangan, diantaranya:
 - a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
 - c. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang dapat menjelaskan bahan hukum primer dan dapat digunakan untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat meliputi hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum, karya tulis hukum yang termuat dalam media massa, buku-buku hukum (Textbook), Jurnal-jurnal hukum.
 3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk-petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (*case law*).
- c. Data tersier sumber tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Contoh sumber tersier adalah bibliografi, katalog perpustakaan,

direktori, dan daftar bacaan. ensiklopedia dan buku teks adalah contoh bahan yang mencakup baik sumber sekunder maupun tersier, menyajikan pada satu sisi komentar dan analisis, dan pada sisi lain mencoba menyediakan rangkuman bahan yang tersedia untuk suatu topik.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam skripsi ini dilakukan dengan melakukan :

1. Wawancara yaitu merupakan kegiatan tanya jawab antara interviewer dengan orang yang diwawancarai. Jenis: Wawancara terbuka (jawaban bebas sesuai dengan pendapat/opini dari narasumber) dan Wawancara tertutup (jawaban wawancara sudah disediakan interviewer). Agar pertanyaan yang diajukan sesuai dengan tujuan awal melakukan wawancara, maka sebelum melakukan wawancara, interviewer menyusun pedoman wawancara (kisi-kisi) terlebih dahulu.
2. Observasi/ pengamatan yaitu pengamatan langsung terhadap apa yang diteliti. Sebelum melakukan observasi, terlebih dahulu menyusun pedoman observasi dan lembar observasi. Observasi berbeda dengan angket. Dalam observasi terdapat observer (orang yang melakukan observasi)
3. *Qusioner* yaitu merupakan seperangkat pernyataan atau pertanyaan tertulis (laporan tentang diri sendiri dari responden). Penyusunan angket atau kuesioner diawali dengan penyusunan kisi-kisi instrumen dan butir instrumen.

1.6.5 Teknik Pengolahan dan Analisa Data

Data hukum yang telah terkumpul diolah dan dianalisis secara kualitatif, yaitu menyusun data secara sistematis, menggolongkan data-data dalam pola dan tema, dikategorikan dan diklasifikasi, dihubungkan antara satu data dengan data yang lainnya,

selanjutnya hasil analisis disajikan dalam skripsi ini dilakukan dengan penguraian disertai dengan pembahasan semaksimal mungkin untuk mendapatkan hasil penelitian.

1.6.6 Teknik Penyajian Data

Teknik penyajian data pada penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Teknik deskriptif kualitatif yaitu teknik yang berupa lisan atau kata tertulis dari seorang subjek yang telah diamati dan memiliki karakteristik bahwa data yang diberikan merupakan data asli yang tidak diubah serta menggunakan cara yang sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.¹⁶



¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta. Hal. 47.