

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. LATAR BELAKANG

Bank dalam sistem Lembaga keuangan merupakan Lembaga mediator (intermediasi) antara deficit spending dengan surplus spending unit.<sup>1</sup> Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perbankan serta tugas fungsi dan tanggung jawabnya diatur di dalam Undang-Undang (UU) Nomor (No.) 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Aktifitas utama dalam dunia perbankan yang pertama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang pada umumnya dalam bentuk deposito, tabungan dan giro. Dalam aktifitas utamanya ini bank mengeluarkan biaya yang disebut biaya bunga atau interest expense. Aktifitas utama Bank yang kedua yaitu menyalurkan dana-dana yang terkumpul kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman yang pada umumnya berbentuk kredit modal kerja, kredit konsumtif, kredit investasi dan kredit multi guna. Dari aktifitas kredit ini, bank akan mendapatkan bunga atau interest income. Selisih dari pendapatan bunga atau interest income dan biaya bunga atau interest expense adalah pendapatan utama Bank yang disebut net interest income.

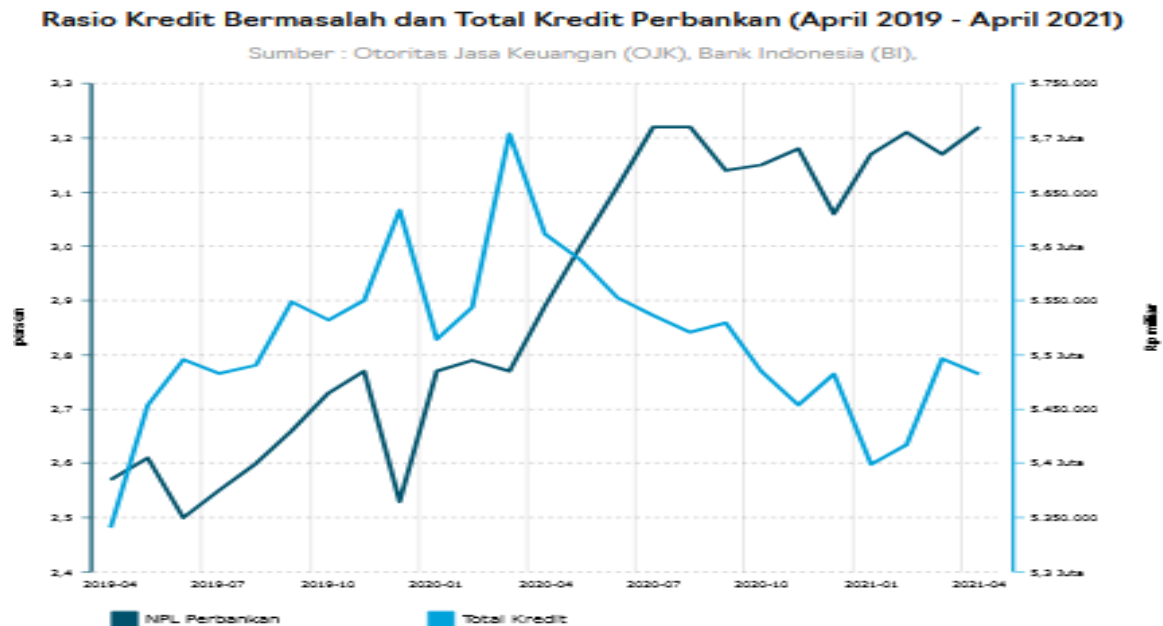
Interest income sebagai sumber utama pendapatan Bank harus terus menerus dimonitor dan semuanya berawal dari kualitas penyaluran kredit. Bank dalam menyalurkan kredit sangat berhati-hati agar Kesehatan Bank terpelihara, oleh karenanya bank dalam menyalurkan kredit didasarkan pada prinsip 5C yang terdiri dari Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral.

Dibawah ini bisa dilihat jumlah rasio kredit macet/bermasalah dan total kredit perbankan selama periode bulan April 2019 sampai dengan April 2021.

---

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Audit Intern Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), halaman (hlm). 3

Tabel



Sumber : <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/07/05/terimbas-pandemi-rasio-rasio-kredit-bermasalah-perbankan-semakin-meningkat>

Banyak debitur yang mengajukan kredit dengan menggunakan tanah dan bangunan dan sebagian besar debitur banyak yang mengalami kesulitan untuk mengembalikan kewajibannya, situasi kondisi perekonomian yang tidak pasti terlebih dimasa pandemi saat ini, maka agunan menjadi sangat penting bagi Bank guna mendapatkan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan.

Tanah dan bangunan merupakan agunan yang paling akseptabel untuk diterima oleh Bank sebagai kreditur dalam menyalurkan kreditnya. Tata cara pengikatan jaminan berupa tanah dan bangunan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam pertimbangannya sebagai salah satu pokok pikiran yang menjadi latar belakang dan alasan pembuatan undang-undang Hak Tanggungan adalah mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam hal ini kegiatan perkreditan menjadi sangat penting, maka perlindungan terhadap debitur dan kreditur adalah

suatu keniscayaan agar dirasakan prinsip keadilan dan juga kepastian hukum. Namun di lapangan hal tersebut tidaklah seperti yang diharapkan, dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 menyatakan “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak melalui pelelangan umum menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut’. Hal ini didukung pasal 14 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang gunanya untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahkan pada Pasal 20 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kembali ditegaskan bahwa jika debitor tidak bisa memenuhi kewajibannya atau wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan. Dengan demikian pasal 6, pasal 14 ayat 2 dan pasal 20 ayat 1 dapat dirumuskan bahwa apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam perjanjian kredit maka Kreditur tanpa terlebih dulu meminta penetapan pengadilan, dapat mengeksekusi jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan menjualnya melalui pelelangan untuk melunasi hutang Debitor. Hal ini disebut dengan Parate Executie. Sebagai contoh, PT. Bank Central Asia yang melakukan eksekusi Hak tanggungan dengan cara Parate Executie, telah digugat oleh debiturnya dengan Nomor Perkara 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 Januari 2021. Dengan demikian terlihat jelas *Das sollen* dan *das sein* dalam eksekusi Hak Tanggungan.

Banyak permasalahan yang timbul dalam proses eksekusi hak tanggungan dilapangan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak akibat dari adanya peraturan-peraturan dalam undang-undang Hak Tanggungan yang masih tumpang tindih atau kontra diktif, sehingga akibat dari masih kontra diktifnya pasal-pasal

yang terkandung dalam pasal-pasal undang-undang hak tanggungan timbul permasalahan dalam hal proses eksekusi hak tanggungan ketika terjadi wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur.

Sehingga karena banyaknya permasalahan yang timbul dalam proses eksekusi hak tanggungan banyak penelitian yang dilakukan oleh akademisi salah satunya adalah Penelitian tentang eksekusi Hak Tanggungan pernah dilakukan oleh Sugeng Nugroho, dalam Tesis berjudul “Analisis Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Negeri Semarang”<sup>2</sup> yang bertujuan agar penulis faham terkait prosedur dan praktek terkait bagaimana proses penyelesaian lelang eksekusi pada Pengadilan Negeri Semarang dan juga agar dapat memahami keunggulan juga sebaliknya untuk memahami apa saja kekurangan-kekurangan dalam proses penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan serta bagaimana proses penyelesaian eksekusi pada Pengadilan Negeri Semarang. Disamping itu, penelitian juga pernah dilakukan oleh Henny Handayani dalam Tesis berjudul “Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dalam Pengembalian Kredit (Recovery Secured Loan) Pada PT. Bank Mandiri Persero, Tbk”<sup>3</sup> yang bertujuan agar dapat memahami dan menelaah terkait aturan hukum yang berkaitan dengan pemberian kewenangan pada bank dalam penyelesaian objek hak tanggungan yang dilakukan dengan jalur lelang, untuk memahami penjualan objek hak tanggungan dengan jalur lelang dan bisa memulangkan dana kredit dan untuk memahami langkah hukum apa yang bisa ditempuh oleh bank, bilamana proses penjualan objek hak tanggungan dana kredit tidak bisa kembali seluruhnya. Jadi penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya karena lebih memfokuskan pada konflik norma antara parate eksekusi dengan fiat pengadilan sebagaimana yang terdapat pada pasal-pasal dalam undang-undang Hak Tanggungan.

---

<sup>2</sup> Sugeng Nugroho, “Analisis Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Negeri Semarang”, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2009

<sup>3</sup> Henny Handayani, “Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dalam Pengembalian Kredit (Recovery Secured Loan) Pada Pt. Bank Mandiri Persero, Tbk”, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, 2017

## **I.2. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah :

1. Bagaimana prinsip keadilan terkait eksekusi Hak Tanggungan dalam Sistem hukum di Indonesia?
2. Bagaimanakah peraturan yang seharusnya berlaku terkait eksekusi hak tanggungan?

## **I.3. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa prinsip keadilan terkait eksekusi Hak Tanggungan dalam Sistem hukum di Indonesia.
2. Untuk menganalisa peraturan yang seharusnya berlaku terkait eksekusi hak tanggungan

## **I.4. MANFAAT PENELITIAN**

Dari hasil penelitian ini penulis berharap dapat bermanfaat baik secara teoritis dan juga praktis.

Kegunaan Teoritis :

- a. Memberikan informasi dan gambaran kepada semua pihak terutama kepada pembuat undang-undang tentang prinsip keadilan terkait eksekusi Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum di Indonesia.
- b. sebagai bahan awal pihak-pihak yang memiliki dan ingin melakukan penelitian lebih mendalam agar tidak terjadi konflik norma dalam pasal-pasal undang-undang Hak Tanggungan.

Kegunaan Praktis :

Memberikan sumbangan Pemikiran kepada kalangan Akademisi Kampus, Praktisi Hukum Bisnis, Lembaga Pemerintah, Institusi Peradilan termasuk Aparatur Penegak Hukum lainnya dalam penyempurnaan undang-undang Hak Tanggungan secara khusus keadilan bagi para pihak.

## I.5. KERANGKA TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL

### 1.5.1. Kerangka Teori

Konsep keadilan adalah konsep yang sangat menarik untuk dibahas terutama di Indonesia sebagai Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila sebagai dasar negara dan pandangan hidup bangsa dan negara, Keadilan adalah tujuan akhir dari sebuah sistem hukum, dan selain keadilan tentunya yang menjadi hasil akhirnya adalah kepastian hukum, kemanfaatan, dan keteraturan/ketertiban. Terdapat empat fondasi penting yang menjadi nilai-nilai penting dalam kehidupan manusia yaitu diantaranya adalah kebenaran, hukum dan moral serta suatu keadilan, sedabgkan pendapat dari Plato menyebutkan bahwa keadilan adalah nilai-nilai kebaikan yang luhur.<sup>4</sup>

Sudah banyak konsep keadilan yang disampaikan banyak ahli-ahli hukum sebab keadilan sesungguhnya merupakan kebutuhan yang diperlukan dan dibutuhkan dalam tata kehidupan bermasyarakat dalam hal manusia memenuhi kepentingan hidupnya. Inti konsep keadilan yang banyak kita temukan pengertian-pengertian ahli-ahli tentang konsep keadilan, pada umumnya adil adalah mendudukan sesuatu sesuai proporsinya<sup>5</sup>. Kata adil da atau keadilan adalah penggabungan dari nilai-nilai, baik nilai tentang moral dan nilai-nilai sosial buah pemikiran dari *fairness* (nilai jujur/ nilai adil/nilai kewajaran); *balance* (nilai-nilai keseimbangan yang ada ); *temperance* (nilai-nilai kemampuan menahan diri) dan *straightforwardness* (niali-nilai sebuah kejujuran).<sup>6</sup>

Pada sila kedua Pancasila serta sila kelima Pancasila, terdapat Nilai kemanusiaan yang adil serta keadilan sosial yang memiliki makna bahwa pada hakikatnya manusia adalah makhluk yang memiliki nilai-nilai budaya dan dan memiliki kodrat yang harus adil, yakni adil terhadap

<sup>4</sup> Bismar Siregar, *Hukum Hakim dan Keadilan Tuhan*, Jakarta: Gema Insani Press, 1995, hlm. 19-20.

<sup>5</sup> Efran Helmi Juni, *Filsafat Hukum*, Cet. 1., Bandung: Pustaka Setia, 2012, hlm 405.

<sup>6</sup> Agus Santoso, *Hukum, Moral, Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cet. 1, Jakarta: Prenada Media Group, 2012, hlm. 94

dirinya sendiri, adil dengan makhluk lain dalam hal ini manusia yang manusia lainnya, adil kepada anggota masyarakat, negara serta bangsa, adil pada lingkungan sekitarnya dan adil kepada Tuhan Pencipta alam semesta. Sebagai akibat dari nilai-nilai suatu keadilan penting untuk diwujudkan meliputi<sup>7</sup>:

- a. Keadilan distributif, merupakan perwujudan hubungan keadilan yang harus terjalin diantara pemerintah atau negara dengan rakyat atau masyarakatnya, artinya negara memiliki kewajiban untuk memberikan keadilan dimana keadilan tersebut harus dibagi-bagi, yaitu bentuknya adalah kesejahteraan, pendidikan, subsidi serta kesempatan menghadapi kehidupan yang layak, pengembangan diri serta persamaan hak didasarkan atas hak dan kewajiban sebagai anggota masyarakat;
- b. Keadilan legal, adalah setiap warga negara dalam hubungannya dengan negara dan atau pemerintah memiliki tanggung jawab untuk mentaati dan mengikuti segala bentuk peraturan-peraturan yang berlaku yang telah dibuat dan dikeluarkan oleh negara dalam rangka menciptakan keadilan bagi masyarakat terhadap negaranya; dan
- c. Keadilan komutatif, adalah keadilan dalam hubungannya antar sesama warga masyarakat yang satu dengan warga masyarakat yang lain.

Rasa keadilan yang bisa diterima oleh semua pihak merupakan persoalan yang sulit bisa di dapat masyarakat. Ada dua kewajiban utama hukum yaitu mendapatkan kepastian hukum serta menggapai rasa adil bagi semua lapisan warga masyarakat.

Menurut Mardiatmaja Keadilan mempunyai sifat-sifat khusus yang penting diperhatikan apabila mengharapkan untuk melaksanakan keadilan sosial. Sifat khusus tersebut yaitu :

1. *Keadilan memiliki tuntutan jelas.*

Dalam hal keadilan, kewajiban adalah sesuai dengan pranata yang sudah

---

<sup>7</sup> *Ibid* hlm. 92

ditentukan. Misalnya dalam keadilan komutatif menentukan adil atau tidaknya suatu tindakan sangat mudah yakni dengan menghormati atau tidaknya seseorang itu dengan sesamanya. Dalam keadilan legal dan distributif, adil tidaknya suatu tindakan bisa dipastikan dari undang-undang atau peraturan. Keadilan sosial mengandaikan bahwa ketiga keadilan legal, distributif dan komutatif sudah dilaksanakan, kemudian harus dilampaui dengan lebih mempertahankan yang miskin dan lemah. Keadilan sosial mau kembali kepada martabat manusia yang asli tanpa dinodai oleh persaingan bebas dalam ekonomi liberal yang kerap berpangkal pada situasi dan kondisi yang tidak adil.

2. *Keadilan memperbaiki tata materi sejati.*

Keadilan, terhadap kepemilikan suatu benda ingin didudukan menurut proporsi sebenarnya, berdasarkan atas kesamaan terhadap hak-hak manusia sebagai manusia seutuhnya. Sehingga dengan hal tersebut dapat disebutkan, bahwa keadilan itu ingin mendudukan kembali kriteria terhadap kepemilikan sesuai hukum kodrat dasar manusia adalah manusia.

3. *Dibandingkan keutamaan-keutamaan yang lainnya, keadilan memiliki kesempatan lebih untuk dipaksakan untuk dijalankan<sup>8</sup>.*

Keadilan selalu didudukan dengan kewibawaan-kewibawaan tertentu secara jelas. Bahwa hak-hak disusun secara sistematis dan jelas sehingga dapat dipastikan dalam pelaksanaannya. Selanjutnya keadilan sosial, selama keadilan tersebut badalah keadilan asli, sehingga terhadap keadilan tersebut dapat didesakkan atau dipaksakan dalam pelaksanaannya sekurang-kurangnya keadilan secara dasariah. Contohnya adalah kewajiban untuk memberikan kelebihan harta yang berlimpah ketika terjadi bencana kelaparan disuatu tempat. Tetapi, batas-batas kewajiban itu didasarkan pada hukum yang berlaku serta

---

<sup>8</sup> Mardiarmaja, “Menggapai Keadilan Sosial”, dalam *Majalah Analisis CSIS*, Tahun XVIII No. 6, November-Desember 1989.



dengan nilai batas-batas kesejahteraan aktual.

Franz Magnis Suseno telah membahas sila demi sila dimana tuntutan keadilan bagi pengertian Pancasila, yaitu<sup>9</sup> :

1. *Ketuhanan Yang Maha Esa.*

Makna utama yang terkandung dalam sila kesatu adalah manusia adalah makhluk ciptaan Tuhan yang seharusnya secara sadar dari hati yang dalam, serta meyakini dan taqwa terhadap Tuhan yang Maha Esa. Sesuai dengan agama masing-masing, dan yang menjadi tuntutan yang paling pokok dari Tuhan kepada manusia dalam proses hubungan manusia dengan sesama manusia adalah bersikap adil.

2. *Kemanusiaan yang adil dan beradab.*

Secara eksplisit dalam hubungan manusia dengan yang lainnya menyebutkan terkait Keadilan adalah guna menumbuhkan sikap yang baik dan didasarkan pada prinsip keadilan. Prasyarat suatu kewajaran yang umum dalam proses hubungan antara manusia adalah keadilan, karena keadilan mewajibkan kita untuk menghormati harkat dan martabat orang lain sebagai manusia seutuhnya. Keadilan tersebut itu berlaku untuk semuanya dengan sama, tanpa membedakan suku, ras, agama, status sosial, jenis kelamin dan perbedaan-perbedaan lainnya.

3. *Persatuan Indonesia.*

Bahwa Persatuan Indonesia sejatinya dapat terwujud pada saat keadilan dapat ditegakan. Terhadap warga masyarakat dan golongan yang masih diperlakukan dengan kurang atau tidak adil sudah dipastikan bahwa keadilan tersebut tidak akan terwujud, Keadilan memaksa kita untuk menolak semua bentuk-bentuk diskriminasi terutama diskriminasi yang dapat menimbulkan kekacauan yang mengancam terhadap persatuan dan kesatuan bangsa dan negara.

4. *Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmah kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan.*

---

<sup>9</sup> Franz Magnis Suseno, *Filsafat Kebudayaan Politik Butir-butir Pemikiran Kritis*, ( Jakarta : Gramedia, 1992)

Pancasila dalam sila yang ke empat ini menjelaskan terhadap aliran kedaulatan rakyat. Kedaulatan rakyat itu sendiri adalah tuntutan terhadap keadilan. Dalam Negara hukum dengan menganut paham demokrasi aktualisasi perwujudan kerakyatan, adalah tuntutan terhadap rasa keadilan. Seluruj warga masyarakat memiliki hak untuk ikut serta dalam musyawarah untuk memnentikan apa diharapkan secara bersama-sama.

5. *Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.*

Maksudnya adalah dimana keadaan seluruh warga masyarakat dapat untuk menikmati rasa keadilan tersebut, bukan justru mendapatkan ketidakadilan yang diharapkan seluruh masyarakat. Keadilan sosial artinya seluruh tatanan yang ada dalam proses kehidupan warga masyarakat yang ada dalam seluruh bidah baik bidang politik, bidang ekonomi, bidang sosial, bidang budaya maupun ideologis yang disusun sesempurna mungkin dengan harapan keadilan tersebut dapat tercapai.

1.5.2. Kerangka Konseptual

Definisi tentang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang membeerikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain’.

Terhadap Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah tersebut dalam praktek pelunasan terhadap hutangnya banyak yang bermasalah ketika debitur tidak mampu untuk melunasi hutangnya sehingga ketika sudah wanprestasi jaminan nya harus dilelang, terhadap prroses diatur dalam Pasal6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

“ 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”.

Dalam penjelasan terkait pasal 6 tersebut bahwa:

“Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan . Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain,. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Dalam Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menerangkan bahwa :

- “(1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai ha katas tanah.
- (4). Kecuali diperjanjikan lain, sertifikat ha katas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang ha katas tanah yang bersangkutan.
- (5). Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Terhadap eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa:

- “(1). Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
  - b. Tite eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Dari uraian pasal diatas jelas bahwa Bank sebagai kreditor pertama berhak untuk melakukan penjual melalui proses lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap debitur yang melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Dalam hal tidak ada keberatan dari debitur itu sah dan tidak ada permasalahan tetapi ketika ada pihak debitur yang merasa keberatan ada peluang untuk melakukan upaya hukum sebagaimana diatur dalam pasal 26 Undang-Undang Noomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

## **I.6. METODE PENELITIAN**

Dalam pelaksanaa penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada penelitian hukum yang bersifat normatif dimana dalam penelitian ini lebih lebi diutamakan penelitian bahan pustaka atau data sekunder, yang didalamnya tentunya meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier<sup>10</sup>. Bahan hukum primer yang merupakan ketentuan yang berkaitan dengan undang-undang Hak Tanggungan. Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi (buku, kamus, jurnal, putusan pengadilan), sedangkan bahan hukum tersier yaitu: kamus besar Bahasa

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984), hlm. 13 dan hlm 52.

Indonesia, Hukum kamus, ensiklopedia dan lainnya. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan model studi kepustakaan.<sup>11</sup> Ilmu hukum normatif berhubungan langsung dengan praktik hukum yang menyangkut dua aspek utama yaitu tentang pembentukan hukum dan tentang penerapan hukum.<sup>12</sup>

Untuk memenuhi nilai-nilai ilmiah diharapkan, maka menurut sifatnya penelitian yang dilaksanakan ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif-analisis, maksudnya adalah suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum dipublikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain<sup>13</sup>. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Adapun teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah *content analysis* (teknik analisis isi). Analisis isi ialah setiap prosedur sistematis yang didorong untuk mengkaji isi dari informasi yang diperoleh. Analisis ini memusatkan perhatian pada semua data sekunder yang diperoleh. Setelah memperoleh data yang diperlukan, penulisan ini menganalisis data secara logis, sistematis dan yuridis. Logis maksudnya adalah data yang dikumpulkan dianalisis sesuai dengan prinsip-prinsip logika deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi. Sistematis maksudnya adalah menganalisis data dengan cara mengkaitkan data yang satu dengan yang lain yang saling berhubungan dan bergantung. Selanjutnya data dianalisis secara yuridis yaitu bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada dan dikaitkan dengan hukum positif yang sedang berlaku saat ini.

---

<sup>11</sup> Ibrahim, Jhonny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing.

<sup>12</sup> Rusli, Hardijan. "Metode Penelitian Hukum Normatif: Bagaimana?", *Law Review* Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Volume V No. 3 Tahun 2006, hlm. 50.

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 38.

## **I.7. SISTEMATIKA PENULISAN**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian yang digunakan dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab II penulis menguraikan tentang tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab III ini penulis menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan oleh penulisan dalam penyusunan tesis ini terdiri dari pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab hasil dan pembahasan ini menjelaskan tentang prinsip keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan menurut sistem hukum di Indonesia, peraturan yang seharusnya berlaku terkait eksekusi hak tanggungan.

### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab penutup ini berisi tentang kesimpulan dari seluruh uraian tesis dan saran-saran dari penulis.