

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor perekonomian di Indonesia sudah semakin berkembang dengan pesat, hal ini tidak terlepas dari peran lembaga-lembaga keuangan khususnya perbankan, dimana perbankan sangat mendukung pembiayaan kegiatan ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup masyarakat Indonesia.

Bank dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam Pasal 1 Angka 2 menerangkan arti bank adalah :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Lembaga perbankan mempunyai peran dalam membantu menyalurkan pembiayaan kredit disebut juga dengan pinjam meminjam atau hutang piutang, dimana bank sebagai pemberi pinjaman (kreditur) dan nasabah sebagai peminjam (debitur).

Bank sebagai salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Anggota masyarakat yang memerlukan dana dapat mengajukan permohonan kredit kepada bank dengan memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh masing-masing bank. Setiap pelaksanaan perjanjian kredit di bank, selalu berkaitan

dengan adanya jaminan, dimana jaminan tersebut lahir dalam perjanjian kredit yang sudah adanya kesepakatan antar para pihak untuk saling mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian kredit dengan menggunakan suatu jaminan (agunan).

Kedudukan jaminan secara umum dapat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 yang menetapkan bahwa :

“Segala barang-barang yang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam atas perikatan hutangnya, dalam perjanjian kredit bank yang menggunakan tanah sebagai jaminannya (agunan).

Bank dalam memberikan kredit mempunyai resiko sehingga bank dituntut untuk lebih teliti dalam menganalisa kredit yang akan diberikan untuk dapat meminimalkan adanya potensi kerugian terhadap bank. Oleh karena itu, bank wajib memperhatikan asas perkreditan yang sehat, antara lain : ¹

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit).

¹ Muhamad Djumhana. 2012. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT Cipta Aditya Bakti (Cetakan Ke Enam). Hlm 447.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam menyalurkan kreditnya bank wajib melakukan analisa terhadap kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran kembali atas kewajibannya. Bank harus melakukan pemantauan terhadap penggunaan fasilitas kredit dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajibannya setelah kredit disalurkan. Sedangkan jaminan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit akan terlebih dahulu dilakukan penilaian oleh bank untuk dapat mengetahui kelayakan atas jaminan tersebut, antara lain mengenai kelayakan baik dari segi hukum yang mengacu pada ketentuan hukum jaminan dan ketentuan hukum yang berlaku lainnya. Menurut Salim HS menjelaskan bahwa hukum jaminan adalah :²

“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.

Bentuk jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditur bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajiban dalam pelunasan pinjamannya. Jaminan yang diserahkan kepada kreditur dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang dimaksud berupa benda tidak bergerak yaitu berupa tanah dan bangunan.

Dalam perjanjian kredit penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa barang tidak bergerak (tanah). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

² Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada (Cetakan ke Sembilan). Hlm.6.

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Pemberian Hak Tanggungan tersebut sangat penting dalam perjanjian kredit bagi kreditur, karena dengan adanya pemberian Hak Tanggungan tersebut, kreditur mendapatkan hak yang utama terhadap suatu pelunasan pinjaman kredit atas hasil dari penjualan barang yang dijamin.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 10 Ayat 2 mengatur bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta yang dibuat oleh PPAT yang memuat mengenai pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dalam proses pelaksanaan pembayaran pinjaman seringkali mengalami hambatan berupa adanya keterlambatan dalam pembayaran kredit yang mengarah kepada timbulnya kredit macet.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu dalam Pasal 2 Huruf c adalah :

“Kredit atau pembiayaan atau pinjaman produktif lainnya sampai dengan Rp. 200.000.000,- cukup Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok”.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 ini diterbitkan bertujuan untuk menghindari habisnya jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakibat akan tidak adanya tanggungan atau jaminan atas pelaksanaan kredit atau pembiayaan atau pinjaman yang sangat berpotensi besar untuk terjadinya permasalahan antara debitur dan Bank khususnya dari sisi Perbankan.

Apabila orang yang berhutang (debitur) tidak dapat memenuhi kewajibannya atau lalai dalam melaksanakan prestasi maka disebut wanprestasi. Wanprestasi seringkali menimbulkan masalah, walaupun di dalam perjanjian hutang piutang sudah dinyatakan dengan jelas dan tegas. Seseorang yang wanprestasi agar dapat membayar atau melunasi pinjamannya dapat diajukan di muka Pengadilan. Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh debitur dalam melaksanakan kewajibannya. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur adalah : ³

- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b. Terlambat memenuhi prestasi.
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.

³ Hendri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia. Hlm. 80-81.

- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bank pada umumnya mencari berbagai solusi untuk menyelamatkan kredit pinjamannya agar tidak timbul kredit macet, yaitu dengan cara : ⁴

- 1) Penjadwalan kembali (rescheduling).
- 2) Persyaratan kembali (reconditioning).
- 3) Penataan kembali (restructuring).

Apabila langkah-langkah tersebut tidak dapat memberikan hasil sesuai yang diharapkan maka untuk alternatif terakhir yang dapat diambil oleh pihak kreditur kepada debitur adalah mengeksekusi Hak Tanggungan yang merupakan jaminan pelunasan untuk penyelesaian kreditnya. Sehingga dengan dieksekusinya objek jaminan Hak Tanggungan tersebut maka kreditur akan menerima pelunasan pinjaman kredit dari debitur.

Landasan Hukum Eksekusi untuk Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 20 Ayat 1, dimana dalam Pasal tersebut diketahui bahwa pada dasarnya eksekusi tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu :

1. Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat 1 Huruf b jo Pasal 14 Ayat 2, menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya dengan suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

⁴ Muhamad Djumhana. *Op.Cit.* Hlm 487.

Berdasarkan Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan irah-irah yang mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, penjualan objek jaminan utang dapat segera dilakukan.⁵

Apabila debitur cidera janji atau wanprestasi penjualan objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika antara debitur dan kreditur terjadi kesepakatan secara adil dan menguntungkan kedua belah pihak, sesuai yang diatur dalam Pasal 20 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyatakan bahwa :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Berdasarkan latar belakang ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut bagaimana PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang dalam pelaksanaan mengeksekusi objek Hak Tanggungan yang kemudian dituangkan dalam tesis yang berjudul : “PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI PT BPR GUNUNG RIZKI PUSAKA UTAMA SEMARANG”.

⁵ M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Hlm 25.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan tiga permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang ?
2. Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang ?
3. Bagaimana solusi yang ditempuh dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk dapat mengetahui dan menganalisa bagaimana pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang.
2. Untuk dapat mengetahui dan menganalisa hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang.
3. Untuk dapat mengetahui solusi yang ditempuh dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan baik secara teoritis maupun praktis dikalangan masyarakat yaitu :

1. Secara Teoritis.

Sebagai informasi serta kajian secara akademis untuk pengembangan pengetahuan mengenai pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit.

2. Secara Praktis.

- a. Sebagai pengetahuan dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam membuat suatu perjanjian.
- b. Untuk memberikan informasi dan pemikiran kepada penegak hukum dalam menyelesaikan masalah pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan yang dibenarkan secara hukum.

E. Kerangka Konseptual, Kerangka Berfikir dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep dasar yang menjabarkan judul penelitian dalam menelaah rumusan masalah yang dikaji. Dalam penelitian ini, dirumuskan serangkaian kerangka konseptual atau definisi operasional. Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata *executie* artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Yang dimaksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan

kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶

b. Hak Tanggungan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

c. Jaminan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.⁷

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan di dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud agunan adalah :

⁶ Wildan Suyuti. 2004. *Sita dan Eksekusi*. Jakarta : PT Tatanusa. Hlm 60.

⁷ Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 21.

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada pihak bank (kreditur). Unsur-unsur agunan, yaitu :⁸

1. Jaminan tambahan.
2. Diserahkan oleh debitur kepada bank.
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

d. Kredit.

Yang dimaksud dengan kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang, yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang, atau buruh / tenaga kerja, dengan jalan menukarkannya dengan suatu janji untuk membayarkannya di suatu waktu yang akan datang.⁹

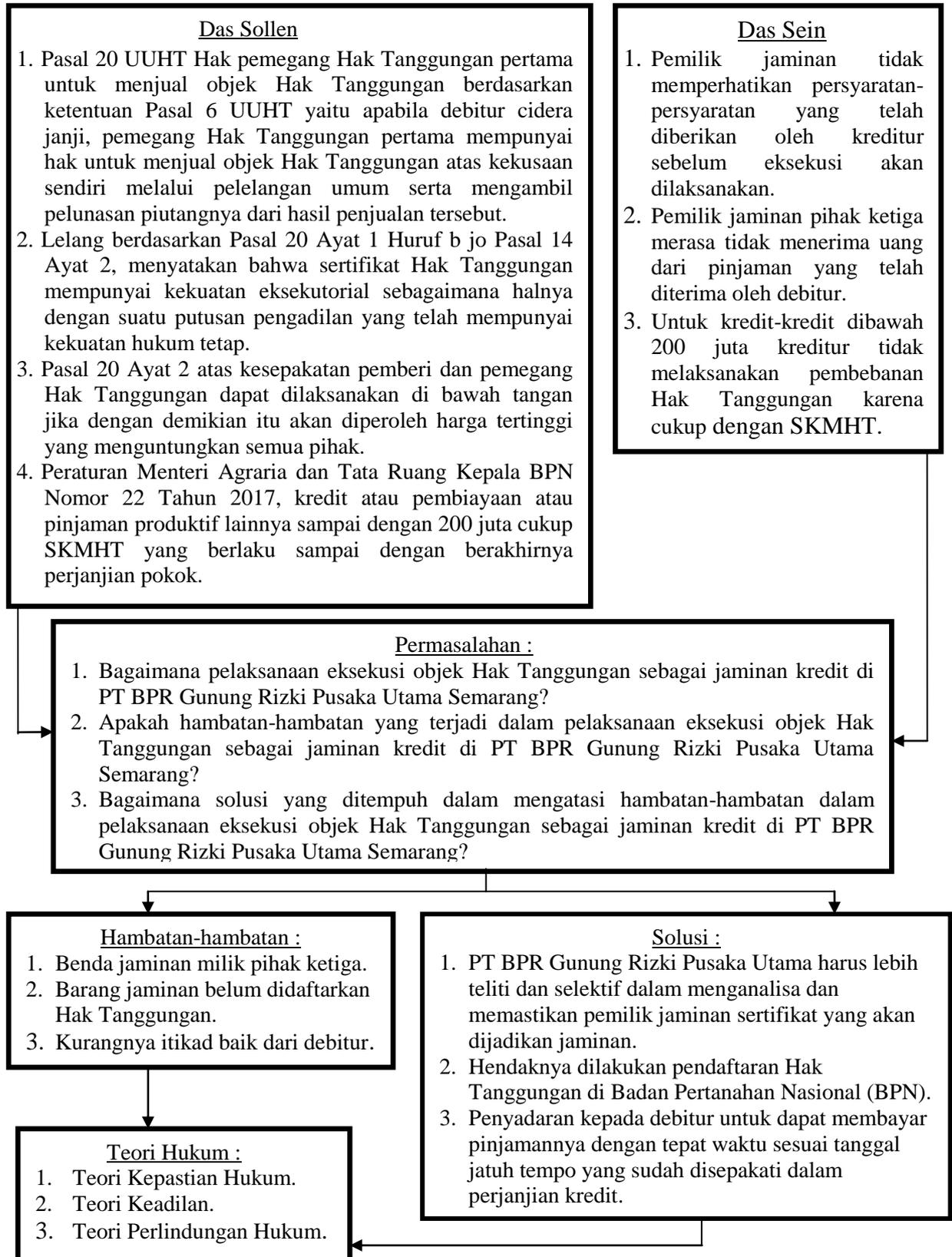
Sedangkan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam Pasal 1 Angka 11 menerangkan arti kredit adalah :

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

⁸ Ibid. Hlm 22

⁹ M. Rachmat Firdaus. *Teori Akan Analisa Kredit*. Cetakan Pertama. Bandung : PT Purna Sarana Lingga Utama. 1995. Hlm 12.

2. Kerangka Berfikir



Gambar 1.0.1 Bagan Kerangka Berfikir

3. Kerangka Teori

Dalam penelitian ini kerangka teori merupakan suatu dasar pemikiran yang digunakan untuk menerangkan dan menjelaskan permasalahan penelitian. Teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia.¹⁰

Kegunaan adanya teori dalam penelitian adalah :¹¹

- a. Untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- c. Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena itu telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Pemikiran-pemikiran teoritis sangat dibutuhkan dalam setiap penelitian, karena adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengelolaan data serta analisa. Landasan teori merupakan suatu upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum maupun teori khusus, asas-asas hukum, aturan hukum, norma-norma hukum, konsep-konsep hukum yang akan dipakai sebagai landasan dalam membahas permasalahan penelitian.

- a. Teori Kepastian Hukum.

Kepastian Hukum mengandung dua pengertian yaitu :¹²

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.

¹⁰ HR Otje Salman dan Anton F Susanto. 2005. *Teori Hukum*. Bandung : Refika Aditama. Hlm 22.

¹¹ Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press. Hlm. 121.

¹² Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada Media Group. Hlm. 158.

- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Adanya teori kepastian Hukum dapat menegaskan bahwa tugas hukum adalah untuk menjamin kepastian hukum di dalam masyarakat, dengan adanya hukum tersebut maka kepastian akan tercapai.

Undang-undang merupakan aturan-aturan yang bersifat umum yang dapat menjadi pedoman di dalam masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu tindakan. Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut dapat menimbulkan adanya kepastian hukum yang harus ditaati.

Menurut Gustav Radbrudch, hukum harus mengandung tiga nilai identitas, yaitu :¹³

- a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), yaitu asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), yaitu asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Gustav Radbrudch juga mengemukakan mengenai 4 hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum , yaitu :¹⁴

- (1) Bahwa Hukum itu positif artinya bahwa hukum positif itu adalah Undang-Undang.
- (2) Bahwa Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

¹³Gustav Radbrudch dalam Dwika. *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*. [http://hukum.kompasiana.com.\(02/04/2011\)](http://hukum.kompasiana.com.(02/04/2011)). diakses pada tanggal 24 Juli 2014.

¹⁴Gustav Radbrudch. Didalam *Memahami Kepastian Dalam Hukum*.<https://ngobrolinhukum.wordpress.com..> diakses pada tanggal 5 Februari 2013.

- (3) Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari adanya kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- (4) Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbrudch tersebut didasarkan pada pandangan bahwa kepastian hukum adalah kapastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan prodak dari hukum yaitu perundang-undangan, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Masyarakat tidak hanya membutuhkan peraturan-peraturan yang menjamin kepastian hukum saja akan tetapi masyarakat juga membutuhkan adanya keadilan. Karena hukum yang baik harus dapat memenuhi unsur-unsur keadilan dan kepastian hukum secara bersamaan. Selain itu hukum dituntut untuk melayani kepentingan-kepentingan masyarakat agar dapat memberikan kemanfaatan bagi masyarakat.

b. Teori Keadilan.

Keadilan merupakan istilah yang dapat digunakan untuk menggambarkan kondisi yang seimbang atau pun tidak memihak. Dengan adanya keadilan, maka kehidupan di dalam masyarakat berbangsa dan bernegara akan menjadi lebih baik lagi. Istilah keadilan biasanya sering digunakan dalam persoalan-persoalan yang berkaitan dengan dunia hukum, ekonomi dan sebagainya. Sedangkan apabila rasa keadilan di dalam masyarakat menghilang maka dapat memunculkan berbagai masalah di tengah masyarakat.

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), keadilan adalah sifat (perbuatan, perlakuan dan sebagainya) yang adil. Keadilan

berasal dari kata adil yang artinya menurut KBBI adalah sebagai berikut :¹⁵

- 1) Sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak.
- 2) Berpihak kepada yang benar, berpegang pada kebenaran.
- 3) Sepatutnya tidak sewenang-wenang.

Sedangkan pengertian keadilan menurut Aristoteles yang mengemukakan bahwa keadilan ialah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan juga sedikit yang dapat diartikan ialah memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan memberi apa yang menjadi haknya.¹⁶

Dalam teori yang dicetuskan oleh Aristoteles mengenai keadilan atau justice ini, ada lima macam perbuatan atau katagori keadilan yaitu sebagai berikut :¹⁷

- a) Keadilan Komunikatif adalah perlakuan kepada seseorang namun tanpa melihat jasa-jasanya.
- b) Keadilan Distributif merupakan perlakuan kepada seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah dilakukan.
- c) Keadilan Kodrat Alam adalah perlakuan kepada seseorang yang sesuai dengan hukum alam.
- d) Keadilan Konvensional merupakan keadilan yang terjadi saat seseorang telah mematuhi peraturan khususnya peraturan perundang-undangan.
- e) Keadilan Perbaikan adalah yang terjadi dimana seseorang telah mencemarkan nama baik orang lain.

Keadilan menurut Hukum atau dimaksud dalam keadilan hukum (*legal justice*) adalah keadilan menurut Undang-undang dan berkenaan dengan pemberian sanksi atas hasil penerapan undang-undang yang

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

¹⁶ Aristoteles. Didalam Sepuluh *Pengertian Keadilan dan Jenisnya Menurut Para Ahli*. <https://www.gurupendidikan.co.id>. Diakses pada tanggal 27 Agustus 2018.

¹⁷ Aristoteles. Didalam *Penjelasan Lengkap Lima Teori Keadilan Menurut Aristoteles*. <https://www.eduspensa.id>. Diakses pada tanggal 29 September 2018.

dilanggar, hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar keadilan tersebut, maka akan dikenakan hukuman lewat proses hukum.¹⁸

Adanya hukum yang diciptakan bertujuan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara Negara dapat melakukan suatu tindakan untuk menjaga suatu tatanan sosial demi mencapai tujuan kehidupan bersama atau agar masyarakat tidak melakukan suatu tindakan yang akan dapat merusak tatanan keadilan. Setiap individu masyarakat yang melakukan pelanggaran hukum akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri. Hukum dapat mewujudkan sebuah nilai karena hukum merupakan sebuah norma. Hukum mewujudkan tatanan nilai sekaligus nilai moral, dan itu hanya bermakna bilamana hukum dipandang sebagai sebuah norma.¹⁹

Pada hakikatnya keadilan bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja yang sudah menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa di muka hukum semua orang sama kedudukannya (*equality before the law*).

c. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori penting yang dapat digunakan dalam suatu perjanjian, hal ini bertujuan untuk dapat melindungi dan mengayomi pihak-pihak yang lemah kedudukannya di dalam suatu perjanjian.

Menurut beberapa ahli mengungkapkan pendapatnya mengenai perlindungan hukum diantaranya adalah :

¹⁸ I Dewa Gede Atmadja. 2013. *Filsafat Hukum*. Malang : Setara Press. Hlm. 87.

¹⁹ Hans Kelsen. 2014. *Teori Hukum Murni*. Bandung : Nusa Media (Penerjemah : Raisul Mutaqien). Hlm.75.

1. Menurut Satjipto Raharjo yang mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁰
2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²¹
3. Sedangkan menurut Philipus M Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²²

Menurut pendapat Philipus M Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai tindakan pemerintah adalah sebagai berikut :²³

- 1) Bersifat Preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.
- 2) Bersifat Represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :²⁴

- a) Adanya pengayoman dari Pemerintah terhadap warga negaranya.
- b) Jaminan kepastian hukum.
- c) Berkaitan dengan hak-hak warganegara
- d) Adanya saksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh masyarakat di Indonesia merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat

²⁰ Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Cetakan ke V. Bandung : Citra Aditya Bakti. Hlm. 53.

²¹ Setiono. 2004. *Rule Of Law (Supermasi Hukum)*. Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Hlm. 3

²² Philipus M Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya : PT Bina Ilmu. Hlm 29.

²³ Ibid. Hlm. 29.

²⁴ Konsep Perlindungan Hukum. <https://www.suduthukum.com> . Diakses pada tanggal 21 September 2016.

manusia yang bersumber dari Pancasila. Setiap orang hakikatnya berhak untuk mendapatkan adanya perlindungan Hukum. Adanya perlindungan hukum adalah upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan terhadap warganya agar hak-hak sebagai warga Negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dari penjelasan terhadap teori perlindungan hukum bagi pengguna fasilitas kredit perbankan diharapkan dapat tercapainya hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.²⁵ Maka dengan adanya metode seorang peneliti mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu kebenaran.

1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode pendekatan hukum yuridis empiris. Yang dimaksud dengan yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.²⁶

Dalam penelitian ini pendekatan secara yuridis adalah dalam segi norma-norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan

²⁵ Koentjaningrat. 1997. *Metode-metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama. Hlm. 16.

²⁶ Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia Press. Hlm 51.

dengan permasalahan yang ada di dalam pelaksanaan dan hambatan dalam eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, sedangkan pendekatan empiris dalam penelitian ini adalah dengan terjun langsung pada kenyataan dan praktek yang terjadi di lapangan mengenai pelaksanaan dan hambatan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit. Penelitian pendekatan yuridis empiris digunakan agar mampu memberikan gambaran secara sistematis yang berkaitan dengan segala sesuatu mengenai pelaksanaan dan hambatan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit.

2. Sumber dan Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.²⁷ Sumber data dalam penelitian tersebut adalah :

a. Data Primer.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian atau dari sumbernya yang berupa sejumlah informasi dan keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti dengan cara wawancara.²⁸

Data yang langsung diperoleh dari responden bertujuan untuk memberikan pemahaman secara lengkap, dalam hal ini diperoleh dari PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang. Adapun para responden dalam penelitian ini adalah bagian, customer service, admin kredit, dan marketing PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang serta yang dianggap mengetahui tentang permasalahan yang

²⁷ Ibid. Hlm 51

²⁸ Ronny Hanitijo. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Ghalia Indonesia. Hlm. 34.

diangkat dalam tulisan tesis ini agar lebih jelas mengenai tujuan yang dimaksud. Hasil wawancara yang diperoleh tersebut akan digunakan sebagai data pendukung dalam penelitian tesis ini.

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum yaitu melalui studi kepustakaan serta berbagai literatur dan dokumen yang tertulis lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Data sekunder terdiri dari :

a) Bahan Hukum Primer.

- (1) Peraturan Dasar UUD 1945.
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
- (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- (5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (6) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan

Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

(8) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

b) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan-bahan yang berhubungan langsung dengan bahan hukum primer seperti bahan-bahan kepustakaan atau buku-buku yang berkaitan dengan hukum jaminan dan masalah Hak Tanggungan.

c) Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang dapat mendukung bahan hukum primer maupun hukum sekunder, seperti kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum serta jurnal-jurnal ilmiah di bidang hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang akan digunakan adalah :

a. Data Sekunder

Mengumpulkan dokumen-dokumen dan menganalisa data-data sekunder mengenai objek penelitian.

b. Data Primer

Wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada pihak PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang, untuk mengetahui keterkaitan barang jaminan yang dijadikan sebagai objek jaminan di PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang dan mengetahui pelaksanaan dan hambatan dalam eksekusi objek jaminan

Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di PT BPR Gunung Rizki
Pusaka Utama Semarang.

4. Teknik Analisa Data

Data yang sudah diperoleh dari para narasumber baik secara studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisa secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah semua data terkumpul kemudian dapat diuraikan dalam bentuk penelitian yang logis dan sistematis, kemudian dapat dianalisis untuk dapat memperoleh kejelasan dalam penyelesaian masalah dan dalam penarikan kesimpulan penulis menggunakan metode deduktif, yang mana metode ini menarik kesimpulan yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penelitian

Dalam menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dapat dibagi dalam empat bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa yang akan penulis uraikan. Agar lebih mempermudah dalam melakukan pembahasan, menganalisa serta penjabaran isi dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari :

Bab I adalah pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka berfikir, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab II adalah tinjauan pustaka yang memuat tinjauan tentang tinjauan umum tentang eksekusi yang terdiri dari pengertian eksekusi, asas-asas

eksekusi, jenis-jenis eksekusi hak tanggungan, tinjauan umum tentang hak tanggungan terdiri dari pengertian Hak Tanggungan, objek dan subjek Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan, syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit Bank, asas-asas Hak Tanggungan, lahir dan berakhirnya Hak Tanggungan, tinjauan umum tentang jaminan, pengertian jaminan, fungsi jaminan, jenis-jenis jaminan, tinjauan umum tentang kredit, pengertian kredit, kredit dalam perspektif Islam, tujuan dan fungsi kredit, unsur-unsur kredit, jenis kredit.

Bab III adalah hasil penelitian dan pembahasan memuat mengenai pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit dan hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit serta solusi yang ditempuh dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit.

Bab IV berisi penutup yang menjelaskan mengenai kesimpulan dan saran yang diambil dari hasil penelitian dan terkait permasalahan dari penelitian.