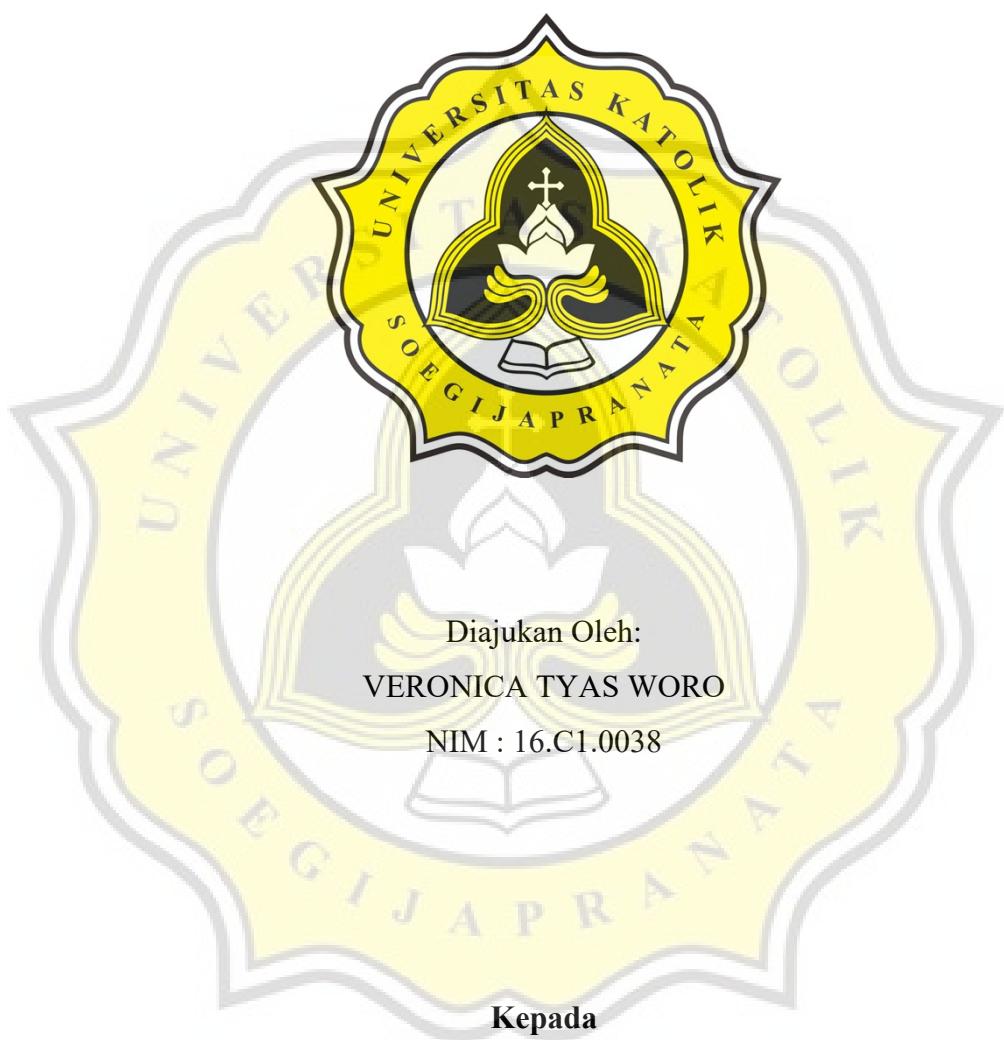


SKRIPSI
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGJAN
(STUDI KASUS DI KANTOR CABANG BRI SOLO KARTASURA)



PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG
2023

SKRIPSI
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGJAN
(STUDI KASUS DI KANTOR CABANG BRI SOLO KARTASURA)

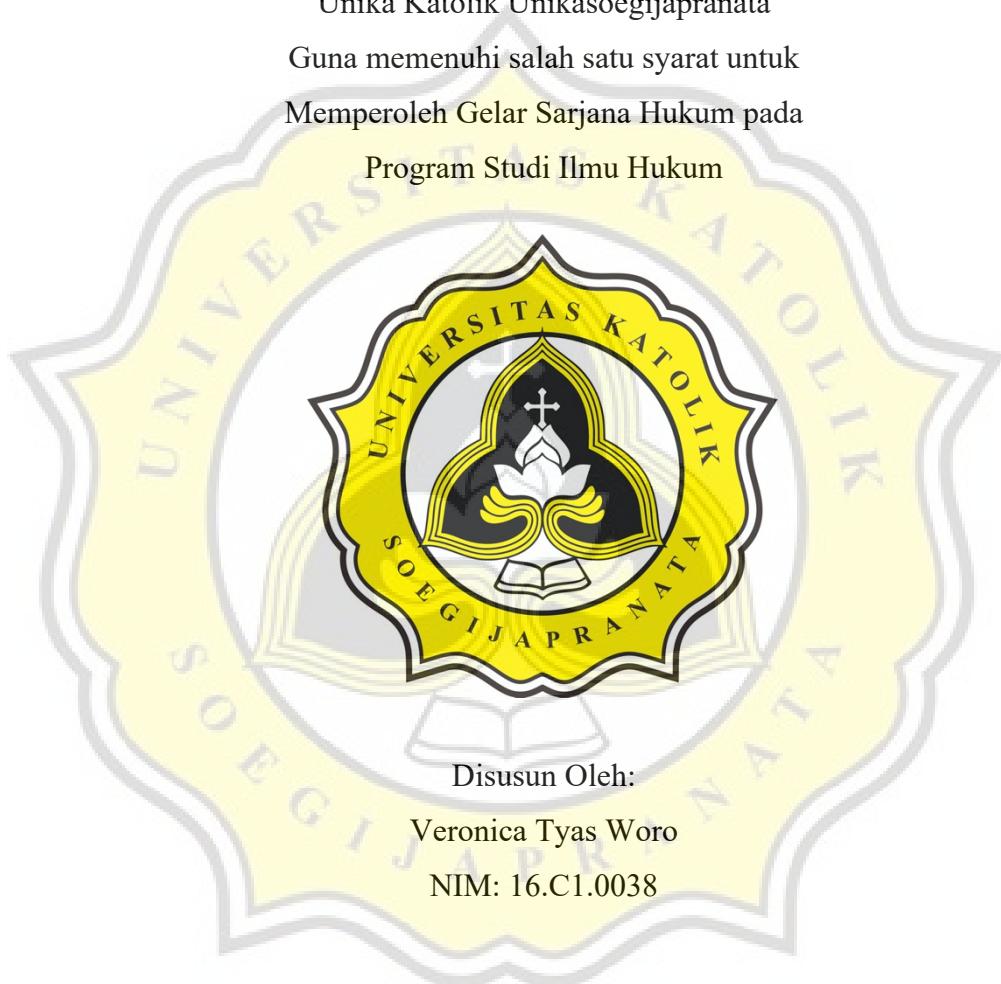
Diajukan Kepada Fakultas Hukum dan Komunikasi

Unika Katolik Unikasoegijapranata

Guna memenuhi salah satu syarat untuk

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada

Program Studi Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

Veronica Tyas Woro

NIM: 16.C1.0038

Kepada

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG

2023

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Veronica Tyas Woro
NIM : 16.C1.0038
Progdi / Konsentrasi : Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum dan Komunikasi

Dengan ini menyatakan bahwa Laporan Tugas Akhir dengan judul Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura) tersebut bebas plagiasi. Akan tetapi bila terbukti melakukan pelagiasi maka bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Semarang, 19 Januari 2023

Yang menyatakan,



Veronica Tyas Woro

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Veronica Tyas Woro

NIM : 16.C1.0038

Telah dipertahankan di depan Dewan Pengaji

Pada tanggal : 22 Desember 2022

Dosen Pengaji :

1. Emanuel Boputra, SH., MH.

2. Rika Saraswati, SH., CN., M.Hum., Ph.D.

3. Benedictus Satryo Wibowo, SH., M.Kn.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum
Pada tanggal : 19 JAN 2023

Dr. Marcella E. Simandjuntak, S.H., C.N., M.Hum.

Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi

Universitas Katolik Soegijapranata

HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Veronica Tyas Woro
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum dan Komunikasi
Jenis Karya : Skripsi

Menyatakan untuk memberikan kepada Universitas Katolik Soegijapranata Hak Bebas Royalti Noneksklusif atas karya ilmiah yang berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura)” berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Katolik Soegijapranata berhak menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir ini selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 19 Januari 2023

Yang menyatakan,



Veronica Tyas Woro

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Allah Bapa di Surga atas Karunia dan Rahmat-Nya sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “**Pelaksanaan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura)**” dapat berakhir dengan baik.

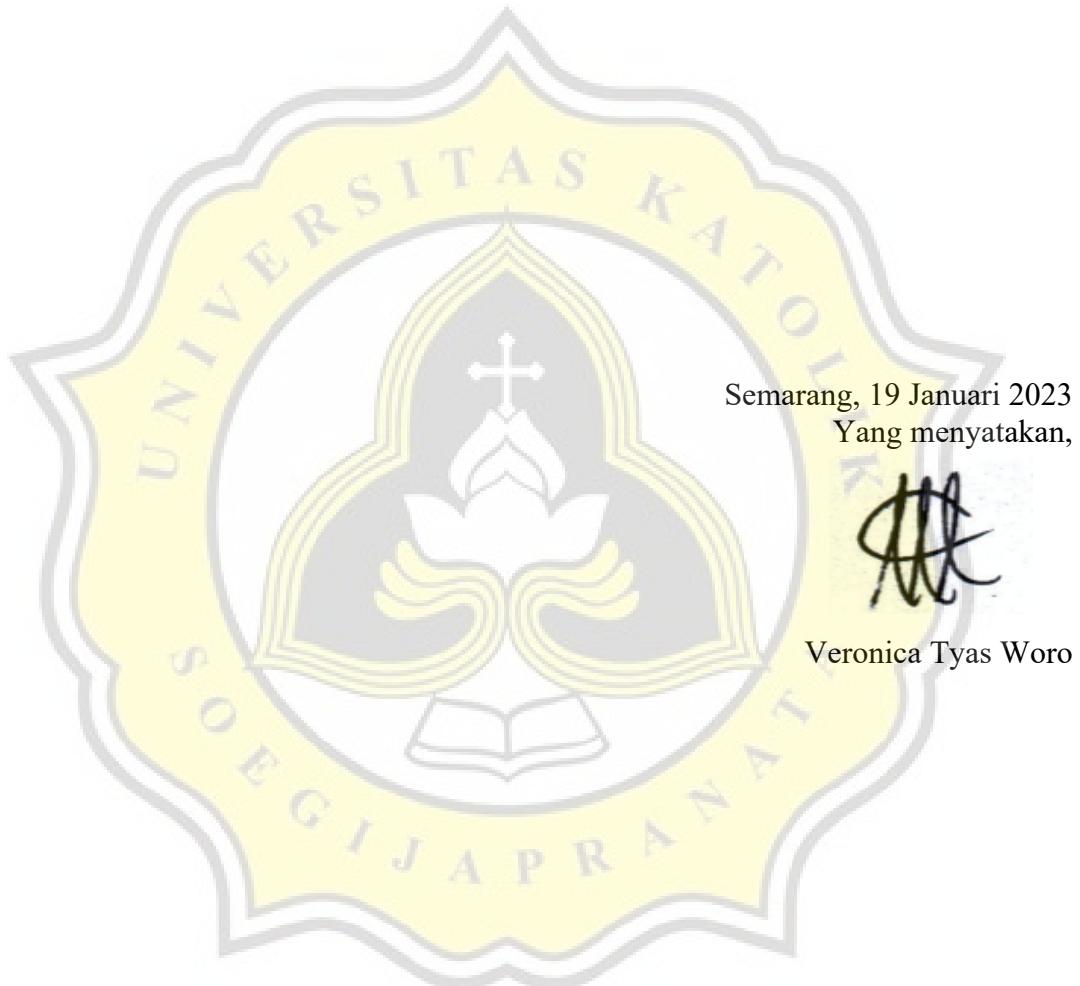
Penyusunan skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Studi Jenjang Starta 1 (S1) Jurusan Hukum, Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapat bantuan pemikiran, bimbingan dan dorongan serta sumbangan pendapat dari berbagai pihak hingga terususnnya skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis dengan setulus hati mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang telah ikut membantu dalam penulisan skripsi ini, yaitu kepada:

1. Dr. Marcella Elwina, S.S.H., CN., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi.
2. Rika Saraswati, S.H., C.N., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Komunikasi.
3. Emanuel Boputra, S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan banyak perhatian dan bimbingan selama penulisan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Soegijapranata Semarang yang telah memberikanbekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Ayah dan Ibu yang telah memberikan doa dan restunya serta kasih sayangnya selama ini.
6. Teman-teman saya terimakasih atas motivasi dan semangat yang diberikan.
7. Sahabat saya Rima, Pipit, Mitha, Thasia dan Hanny terimakasih atas motivasi dan semangat yang di berikan.

8. Om Sigit selaku *account officer kredit non performing loan* (AO Kredit Bermasalah) di BRI Solo Kartasura, terimakasih telah membantu saya dalam melaksanakan penelitian ini.

Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya. Akhirnya semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, khususnya civitas akademika Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.



Semarang, 19 Januari 2023
Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Veronica Tyas Woro".

Veronica Tyas Woro

ABSTRAK

Penulisan Skripsi ini yang berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura). Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan secara nyata, dalam kehidupan sehari-hari di perbankan. Khususnya di dalam penulisan skripsi ini, penulis hanya akan membahas seputar Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura.

Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Walaupun bank ini adalah salah satu bank yang terbesar di Indonesia belum tentu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh bank ini sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang masih aktif dan yang masih berlaku di Indonesia, tetapi bisa juga bank ini sudah melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan dengan benar dan sudah menerapkan aturan yang tertulis di dalam perundang-undangan yang masih aktif atau yang masih berlaku di Indonesia. Berdasarkan dari banyaknya kredit macet akibat debitur wanprestasi dan adanya kendala dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan, padahal ada prosedur eksekusi hak tanggungan yang dapat dilaksanakan secara mudah, murah, dan lebih cepat jika debitur mau diajak bekerja sama dengan baik.

Setiap bank memiliki aturan yang berbeda-beda mengenai bagaimana melaksanakan eksekusi hak tanggungan, walaupun aturan itu tetap merujuk kepada perundang-undangan tentang hak tanggungan, dan bank juga memiliki aturan dan ketentuan-ketentuan lainnya untuk persoalan objek hak tanggungan. Dalam skripsi ini penulis akan menggunakan peraturan perundang-undangan Indonesia yang masih berlaku dan masih aktif, dan juga akan menggunakan peraturan yang ada di dalam Bank Rakyat Indonesia (BRI) itu sendiri.

Kata Kunci: pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

1. *Cast all your anxiety on Him because He cares for you (1 Peter 5:7).*
2. *Everything will be okay in the end, if it's not okay, it's not the end.*
3. *Change your life today. Don't gamble on the future, act now, without delay. – Simone de Beauvoir.*

Skripsi ini saya persembahkan kepada Tuhan Yesus, ayah dan ibu, keluarga besar, teman-teman, dan sahabat-sahabat saya yang selalu mendukung dan mendoakan, agar skripsi ini cepat selesai.





PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk

Kantor Wilayah Yogyakarta
Jl. Cik Ditiro No.3 Yogyakarta 55111 Yogyakarta, Indonesia
Telepon : (0274) 520270, 581403
Faxsimile : (0274) 514165, 584983
Website : <http://www.bri.co.id>

SEGERA

Nomor : B.354.e-KW-VII/SDM/HBI/12/2020
Lampiran : -
Perihal : Tanggapan Ijin Penelitian an. Veronica Tyas Woro

11 Desember 2020

Kepada Yth.
Pemimpin Cabang BRI Kanci Kartasura
Di Tempat

1. Surat Nodin Bagian Hukum No : B.227.e-KW-VII/HKM/12/2020 perihal Ijin Penelitian Veronica Tyas Woro tanggal 10 Desember 2020
2. Surat Nodin Bagian Administrasi Kredit No : B.3916.e-KW-VII/ADK/12/2020 perihal Tindak Lanjut Ijin Penelitian an. Veronica Tyas Woro tanggal 08 Desember 2020

Menunjuk surat Nodin tersebut diatas perihal ijin penelitian Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Unika Soegijapranata dengan judul "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan". Dengan ini kami sampaikan terkait judul penelitian yang diajukan tersebut, kami dapat memberikan izin. Adapun prosedur dan proses penelitian agar dapat memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Ijin penelitian diberikan hanya untuk kepentingan akademis dan tidak untuk dipublikasikan secara umum.
2. Penelitian yang dilakukan tidak melanggar ketentuan rahasia Bank
3. Bank tidak dapat memberikan data dalam bentuk dokumen ketentuan baik hardcopy maupun softcopy
4. Pemberian informasi hanya pada proses dan prosedurnya, dengan tidak menyebutkan nama debitur
5. Pemberian data dan atau informasi yang berkaitan dengan nasabah kepada Peneliti, hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari nasabah.
6. Bank BRI berhak mendapatkan 1 (satu) hardcopy hasil penelitian sebagai dokumentasi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, dimohon bantuan Saudara untuk dapat menyampaikan dengan sebaik-baiknya informasi ini kepada Mahasiswa yang bersangkutan dan surat pemberitahuan ini tidak untuk diperlihatkan kepada ybs.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama Saudara diucapkan terima kasih.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

KANTOR WILAYAH YOGYAKARTA
BIDANG OPERASIONAL



JOKO SUDARMO
WAKIL PEMIMPIN WILAYAH BIDANG OPERASIONAL

KANTOR WILAYAH YOGYAKARTA
BAGIAN HUMAN CAPITAL



ASEP IKHSAN ISKANDAR
KEPALA BAGIAN

Tindasan
1. Arsip

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
SURAT IJIN PENELITIAN.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB 1.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	4
C. Perumusan Masalah	4
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian.....	5
F. Metode Penelitian	5
G. Sistematika Penelitian.....	8
BAB 2.....	10
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Pengertian Hak Tanggungan	10
B. Ciri-ciri Hak Tanggungan	10
C. Asas-asas Hak Tanggungan	13
D. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	15
E. Proses Pembebaran Hak Tanggungan.....	20
F. Peralihan Hak Tanggungan	22
G. Hapusnya Hak Tanggungan.....	24
H. Pencoretan Hak Tanggungan	25
I. Sanksi Administratif	27

J.	Ketentuan Peralihan	28
K.	Isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan.....	28
L.	Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	30
M.	Tingkat-tingkat Hak Tanggungan	31
N.	Eksekusi Hak Tanggungan	32
BAB 3.....		41
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		41
1	Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura	41
A.	Proses Seleksi Debitur yang Agunannya akan Lelang di BRI	41
B.	Proses Pengumpulan dan Pembuatan Dokumen Lelang	43
C.	Tahap Pengajuan Permohonan Lelang	46
D.	Tahap Penyediaan Uang Jaminan	48
E.	Tahap Penawaran Lelang	49
F.	Tahap Penentuan Pemenang Lelang.....	50
G.	Biaya Lelang	53
H.	Akta Bawah Tangan	54
I.	Data dan Hasil Penelitian Agunan yang di Lelang	55
2	Kendala dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.....	67
A.	Kendala Internal.....	67
B.	Kendala Eksternal.....	69
BAB 4.....		71
PENUTUP		71
A.	Kesimpulan	71
B.	Saran	72
Daftar Pustaka		73