

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja, suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di Republik Indonesia. Dalam masa perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat.<sup>1</sup>

Pada waktu itu melalui PERPU No. 41 tahun 1960 dibentuklah Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan Nederlandsche Maatschappij (NHM). Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan. Setelah berjalan selama satu bulan, keluar Penpres No. 17 tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (Exim).<sup>2</sup>

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi

---

<sup>1</sup> Internet, WWW: <https://dapenbri.co.id/pendiri/>.

<sup>2</sup> *Ibid.*

perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.<sup>3</sup>

Beberapa pakar merumuskan pengertian umum mengenai hukum jaminan. Pengertian itu antara lain menurut J Satrio hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor. Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari *security of law*, *zekerheidstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Hukum Jaminan meliputi jaminan kebendaan maupun perorangan. Jaminan kebendaan meliputi utang-piutang yang diistimewakan, gadai, hak tanggungan, dan hipotek.<sup>4</sup>

Menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah<sup>5</sup> “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 kreditor terhadap kreditor-kreditor tertentu”.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut sebagai hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan mana bila debitor cidera janji atau wanprestasi. Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut

---

<sup>3</sup> *ibid.* hal.1

<sup>4</sup> J.Satrio, SH, 1996, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan., PT. Citra Aditya Bakti, hal.

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah selanjutnya di sebut menjadi (UUHT).

tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil untuk pelunasan piutangnya.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan.<sup>6</sup> Berdasarkan ketiga cara eksekusi itu, cara pertama yang relatif menimbulkan masalah, apabila tidak ditentukan prosedur eksekusi hak tanggungan, maka apabila debitur wanprestasi pihak kreditor oleh undang-undang diberi hak untuk langsung menjual dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, 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.

Merujuk rumusan Pasal 6 UUHT, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan, dengan kata lain tak perlu meminta fiat eksekusi dari ketua Pengadilan Negeri.<sup>7</sup> Hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan Pasal 6 UUHT, jadi tanpa perjanjian hak itu sudah lahir.

Berdasarkan aturan ini, akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, misalnya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan jika debitur cedera janji. Suatu janji belum ada jika kedua belah pihak belum bersepakat. Pada

---

<sup>6</sup> Internet, WWW: <https://docplayer.info/47743082-Bab-i-pendahuluan-atas-tanah-berikut-atau-tidak-berikut-benda-benda-lain-yang-merupakan.html>.

<sup>7</sup> Internet, WWW: <https://www.hukumonline.com/berita/a/hakim-akui-inkonsistensi-uu-hak-tanggungan-hol21017>.

prakteknya tidak selalu eksekusi jaminan bisa berjalan baik padahal salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaannya sebagaimana penjelasan UUHT Nomor 3 Huruf d. Persoalan yang dihadapi oleh pihak bank selaku kreditur dalam menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit bank adalah mengenai eksekusi Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi, tidak menjalankan kewajibannya.<sup>8</sup>

Berdasarkan dari fakta banyaknya kredit macet akibat debitur wanprestasi dan kendala dalam melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, padahal sebenarnya ada prosedur eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilaksanakan secara mudah, murah, dan lebih cepat dibandingkan eksekusi berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yaitu secara *parate executie*. *Parate executie* memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Permasalahan yang ada, kadangkala *parate executie* tidak berjalan dengan lancar karena adanya gugatan dari pihak debitur maupun pihak ketiga. Hal tersebut sangat merugikan bagi kreditur selaku pihak yang menurut UUHT mendapatkan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Hal tersebut tentunya akan menghambat pengembalian dana pinjaman yang sangat dibutuhkan dalam pembangunan ekonomi

## **B. Pembatasan Masalah**

Penulis akan melakukan pembatasan masalah supaya permasalahan tidak menjadi luas ruang lingkupnya dan agar penulis dapat mencapai sasaran seperti yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini, batas masalahnya adalah studi terhadap hak eksekusi hak tanggungan yang terjadi di BRI Solo Kartasura.

## **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian akan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Cabang BRI Solo Kartasura ?

---

<sup>8</sup> *Loc. Cit.*

2. Apa saja kendala yang timbul pada saat Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Cabang BRI Solo Kartasura ?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data yang akan di analisis. Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Cabang BRI Solo Kartasura sudah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia atau belum sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui Kendala yang timbul saat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Cabang BRI Solo Kartasura.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan akan dimanfaatkan baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis.

1. Diharapkan dari segi teoritis, hasil penelitian ini dapat memberikan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya hukum perdata terutama mengenai penerapan hak tanggungan di lapangan, dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah.
2. Diharapkan dari segi praktis, penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan, pemahaman dan juga dapat mengembangkan penalaran penulis tentang penerapan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah, serta dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat yang mengajukan permohonan kredit agar pelaksanaan kredit dapat dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, dan dapat memberi tahu apa saja kendala yang terjadi di lapangan saat sedang melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode Penelitian adalah suatu prosedur atau tata cara penelitian yang dipergunakan untuk menulis penelitian sehingga peneliti mampu menguasai dan menerapkan metode penelitian hukum yang baik dalam menjawab rumusan

masalah dan tujuan penelitian. Di bawah ini akan dipaparkan metode penelitian yang di gunakan peneliti dalam menulis penelitian ini, yaitu:

### **1. Metode Pendekatan**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif yang menekankan proses pemahaman atas perumusan masalah untuk mengkonstrusikan gejala hukum yang kompleks. Metode ini berdasar pada (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, (2) Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis empiris yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Yuridis empiris adalah menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya, dan (3) penelitian ini memungkinkan peneliti mengembangkan pemahaman makna data yang diperolehnya.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, artinya penulis ingin mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

### **3. Objek Penelitian**

Objek pada penelitian adalah seluruh data-data yang mempengaruhi Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura dan yang menganalisis yang menjadi kendala pada saat Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

##### **a) Studi Kepustakaan**

Metode ini dilakukan untuk mencari teori dan pendapat para ahli yang ada hubungannya dengan penelitian ini meliputi:

###### **1) Bahan-bahan hukum primair**

Berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hak tanggungan, hak jaminan, kebendaan, hukum jaminan, data real dari bank BRI Solo Kartasura, hukum perbankan, dan tentang tanah.

###### **2) Bahan-bahan hukum sekundair**

Berupa Undang-Undang tentang hak tanggungan, Undang-Undang tentang dasar pokok agrarian, dan hasil-hasil penelitian.

###### **3) Bahan-bahan hukum tersier**

Berupa bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan hukum primair dan hukum sekundair.

##### **b) Studi Lapangan**

###### **1) Observasi**

Suatu pengamatan yang sistematis yang penulis lakukan dengan langsung mendatangi lokasi penelitian yaitu Kantor Cabang BRI Solo Kartasura.

###### **2) Wawancara**

Cara untuk menghimpun data dengan jalan mengadakan wawancara dengan tanya jawab secara langsung antara penulis dengan pihak Bank BRI Solo Kartasura

#### **5. Metode Pengolahan Data**

Data yang diperoleh dari penelitian telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data, kemudian diolah, diperiksa, dipilih, dilakukan editing, dan coding. Setelah proses pengolahan data selesai dan untuk menjawab

pertanyaan penelitian maka data yang disusun secara sistematis disajikan dalam bentuk uraian-uraian.

## **6. Metode Analisis Data**

Analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisis isi (content analysis) terhadap elemen penelitian. Data yang dibutuhkan berupa: sertifikat hak tanggungan, data real tentang hak tanggungan yang di miliki oleh kantor, wawancara kepala pemimpin cabang atau penasehat hukum yang manjabat di kantor cabang BRI Solo Kartasura. Memerlukan penjabaran melalui uraian-uraian dengan pendekatan deduktif-hipotetik dan induktief empirik.

## **G. Sistematika Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**BAB 1 PENDAHULUAN** Bab pendahuluan terdiri atas latar belakang, pembatasan, penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian.

**BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA** Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menguraikan teori-teori yang dikumpulkan dari bahan pustaka yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah untuk mencapai tujuan penelitian.

Tinjauan pustaka ini berisikan:

- a) Pengertian hak tanggungan
- b) Ciri-ciri hak tanggungan
- c) Asas-asas Hak Tanggungan
- d) Subjek dan Objek Hak Tanggungan
- e) Proses Pembebanan Hak Tanggungan
- f) Peralihan Hak Tanggungan
- g) Hapusnya Hak Tanggungan
- h) Pencoretan Hak Tanggungan
- i) Sanksi Administratif
- j) Ketentuan Peralihan
- k) Isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan
- l) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan



m) Tingkat-tingkat Hak Tanggungan

n) Eksekusi hak tanggungan

BAB 3 PENELITIAN DAN PEMBAHASAN Bab ini menjelaskan hasil penelitian dan pembahasan secara menyeluruh tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di BRI Solo Kartasura. Pembahasan yang dilakukan adalah; bagaimana pelaksanaan hak eksekusi hak tanggungan pada BRI Solo Kartasura, dan pada saat melakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan itu apa saja kendala yang akan timbul.

BAB 4 PENUTUP Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian, yang terdiri dari kesimpulan pembahasan permasalahan penelitian, dan saran yang merupakan sumbangan pemikiran penulis berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini.

