

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada awal tahun 2020 pandemi Covid-19 melanda dunia dan mulai masuk ke Indonesia pada awal Maret 2020. Pandemi Covid-19 tersebut berdampak sangat besar pada seluruh sektor kehidupan masyarakat Indonesia. Kapasitas dan kemampuan debitur termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) sangat terdampak dengan adanya pembatasan sosial berskala besar. Pembatasan tersebut mempengaruhi stabilitas sektor perbankan dan pertumbuhan ekonomi nasional. Salah satu kebijakan pemerintah untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/PJOK/03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019.

Bank memiliki peran yang sangat penting dalam menunjang berbagai sektor yang berhubungan dengan kegiatan perekonomian yaitu sebagai penghimpun sekaligus sebagai penyalur dana masyarakat. Bank menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Dana yang dihimpun tersebut sebenarnya berasal dari dana milik masyarakat itu sendiri, di mana ada kelompok masyarakat yang memiliki kelebihan dana namun tidak bisa mengusahakannya, sedangkan di sisi lain ada kelompok masyarakat yang memiliki kemampuan untuk berusaha namun

terkendala karena tidak memiliki dana atau hanya memiliki sedikit dana saja. Untuk dapat mempertemukan keduanya maka diperlukan adanya *intermediary* yang disebut sebagai kreditur yang bertugas untuk menyediakan dana bagi masyarakat atau debitur.<sup>1</sup>

Pemberian kredit dibuat melalui perjanjian utang-piutang atau yang disebut juga sebagai perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Bank selaku kreditur tentu memiliki risiko mengenai kemampuan debitur dalam pengembalian utang tersebut, sehingga diperlukan adanya jaminan bagi kreditur.

Hukum di Indonesia mengenal ada dua jenis jaminan yaitu jaminan umum dan khusus. Jaminan yang bersifat umum dapat ditemui dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut masih bersifat umum yang artinya semua harta benda milik debitur menjadi jaminan. Jaminan seperti ini dalam praktik kurang memberikan perlindungan bagi kreditur. Kreditur memerlukan adanya benda tertentu milik debitur yang secara khusus ditunjuk sebagai benda jaminan yang berlaku hanya untuk kreditur itu sendiri, biasanya berupa tanah yang dibebani hak tanggungan. Jaminan seperti ini disebut sebagai jaminan yang bersifat khusus.

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2007, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.1.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang atau kredit yang dibebankan pada hak atas tanah dengan atau tanpa benda di atasnya yang menyebabkan kreditur memiliki kedudukan yang didahulukan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Hak tanggungan menjadi lembaga jaminan yang kuat atas benda tak bergerak yang akan dijadikan jaminan. Hal ini karena hak tanggungan mampu memberikan kedudukan yang didahulukan dibandingkan kreditur lainnya.<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan harus didahului terlebih dahulu dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan atas hutang yang dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan di Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ). Lebih lanjut dalam Pasal 13 menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 14 menyatakan bahwa bukti adanya hak tanggungan yaitu kantor pertanahan mengeluarkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3). PT Bank Perkreditan Rakyat ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang memiliki visi dan misi untuk membantu memajukan UMKM melalui pemberian fasilitas kredit seperti kredit modal usaha, kredit multiguna, kredit proaktif, dan kredit adiguna.

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP Cipta Jaya, Jakarta, hlm.16.

Seringkali dalam praktik perbankan banyak ditemui pemberian jaminan tanpa disertai dengan pembebanan hak tanggungan. Benda jaminan tersebut hanya disimpan oleh kreditur tanpa dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) serta dilakukan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Hal ini menyebabkan kreditur ( bank ) tidak memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda jaminan apabila suatu saat debitur tidak melaksanakan prestasinya atau yang sering disebut wanprestasi ( cidera janji ). Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang No 4 Tahun 1996.

Permasalahan yang paling sering terjadi dalam praktik perbankan adalah debitur wanprestasi, ketika debitur wanprestasi yang dirugikan tidak hanya kreditur saja tetapi debitur juga mengalami kerugian. Untuk menutup kerugian tersebut maka kreditur akan melakukan penjualan benda jaminan untuk pelunasan hutang debitur dengan cara pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ). Pada saat eksekusi benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut ternyata tidak selalu berjalan lancar dan sering kali mengalami berbagai macam hambatan antara debitur dan kreditur.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PT BPR ADIPURA SANTOSA CABANG MAGELANG”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah prosedur pembebanan Hak Tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996?
2. Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan hambatan apa sajakah yang sering terjadi dan bagaimana upaya penyelesaiannya di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini antara lain :

1. Untuk dapat menganalisis apakah prosedur pembebanan hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996.
2. Untuk dapat mengetahui apa saja hambatan dalam eksekusi hak tanggungan dan upaya penyelesaiannya di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

## **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya di bidang hukum jaminan yaitu hak tanggungan.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Peneliti

Melalui penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan peneliti terkait hukum jaminan khususnya mengenai prosedur pembebanan hak tanggungan serta hambatan-hambatan dan upaya penyelesaiannya dalam eksekusi hak tanggungan.

### b. Bagi Praktisi Perbankan

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan dan masukan ilmu pengetahuan kepada para praktisi perbankan mengenai prosedur pembebanan hak tanggungan dan upaya penyelesaian hambatan dalam eksekusi hak tanggungan.

### c. Bagi Masyarakat

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan sekaligus informasi mengenai prosedur pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996.

## **E. Keaslian Penelitian**

Penulisan dan penyusunan skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PT BPR ADIPURA SANTOSA CABANG MAGELANG” belum pernah ditulis dan diteliti oleh penulis lain. Penulis sempat menemukan beberapa penelitian serupa yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan dan tidak ada kemiripan. Adapun judul-judul yang penulis temukan antara lain :

1. Nama Penulis : ROSSI FEBRIANTI, 130200244, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2017.

Judul : Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur ( Studi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidikalang ).

Rumusan Masalah : 1) Bagaimana ketentuan tentang syarat dan prosedur dalam pemberian kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan pada BRI Cabang Sidikalang? 2) Bagaimana proses permohonan lelang eksekusi yang dilakukan oleh BRI Cabang Sidikalang? 3) Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh BRI Cabang Sidikalang?

Hasil Penelitian : 1) Syarat dan prosedur pemberian kredit dimulai dengan permohonan debitur yang kemudian pemberian syarat-syarat permohonan kredit oleh bank, dan bank memastikan kebenaran usaha debitur dengan meninjau ke lapangan. Kemudian akan dilakukan pembebanan hak tanggungan. 2) Kreditur akan melakukan langkah damai sebelum mengajukan lelang eksekusi ke KPKNL. 3) Pelaksanaan lelang dilaksanakan di tempat yang telah ditentukan, peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi akan menjadi pemenang lelang dan hasilnya diberikan ke kreditur untuk melunasi hutang debitur.<sup>3</sup>

Perbedaan : Penulis meneliti tentang apakah prosedur pembebanan hak tanggungan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun

---

<sup>3</sup> Rossi Febrianti, 2017, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Studi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidikalang), <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/6608/130200244.pdf?sequence=1&isAllowed=y> , diakses 24 September 2021.

1996 dan apa saja hambatan dan upaya penyelesaiannya dalam proses eksekusi hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

2. Nama Penulis : A. TRI AGUSTINA, 10400114340, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas UIN Alauddin Makassar, Tahun 2018.

Judul : Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor : 021/Pdt.G/2012/Pn.jo).

Rumusan Masalah : 1) Bagaimana proses eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan pada kredit macet di PT BRI tbk Cabang Jeneponto? 2) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap eksekusi objek hak tanggungan atas tanah dan bangunan (Putusan Nomor : 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)?

Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010. 2) Pertimbangan hukum Majelis Hakim dengan benar dan tepat serta sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>4</sup>

Perbedaan : Penulis meneliti tentang apakah prosedur pembebanan hak tanggungan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dan apa saja hambatan dan upaya penyelesaiannya dalam proses eksekusi hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

---

<sup>4</sup> A. Tri Agustina, 2018, Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor : 021/Pdt.G/2012/Pn.jo), <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/13911/1/A.%20TRI%20AGUSTINA.pdf> , diakses 24 September 2021.

3. Nama Penulis : YUDI RACHMADSYAH, 5116500223, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, Tahun 2018.

Judul : Tinjauan Hukum Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2019/PN.Tgl).

Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan kreditur BCA pada perkara nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Tgl? 2) Apa dasar pertimbangan hakim yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa pada perkara nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Tgl adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalan?

Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan lelang eksekusi sudah dilaksanakan dengan baik dengan risalah lelang nomor 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017 2) Dasar pertimbangan hakim adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalan.<sup>5</sup>

Perbedaan : Penulis meneliti tentang apakah prosedur pembebanan hak tanggungan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dan apa saja hambatan dan upaya penyelesaiannya dalam proses eksekusi hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Hak Tanggungan**

---

<sup>5</sup> Yudi Rachmadsyah, 2018, Tinjauan Hukum Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2019/PN.Tgl), <http://repository.upstegal.ac.id/1133/1/01.%20Yudi%20Skripsi.pdf>, diakses 24 September 2021.

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang

No 4 Tahun 1996 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.”

## 2. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan terjadi apabila debitur wanprestasi maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian untuk pelunasan piutangnya dengan hak yang diutamakan dibanding kreditur-kreditur lainnya.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang berjudul “PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PT BPR ADIPURA SANTOSA CABANG MAGELANG” merupakan suatu penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang menerapkan hukum dalam peristiwa nyata (*das sollen-das sein*) yang bertujuan untuk mendapatkan pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dalam masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.<sup>6</sup> Data primer dalam

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.34.

penelitian ini diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan.

## 2. Sumber Data

a. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung melalui wawancara dari responden dan narasumber terkait proses pembebanan hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

1) Bahan hukum primer dapat berupa peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan, dan perjanjian internasional<sup>7</sup>. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan berupa :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

d) Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas

---

<sup>7</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2019, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm.157.

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

f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

g) Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

h) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/PJOK/03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019.

2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bisa memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang dapat berupa hasil penelitian, buku-buku, jurnal ilmiah, surat kabar, brosur, dan berita internet<sup>8</sup>. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, jurnal ilmiah atau makalah yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan.

### 3. Cara Pengumpulan Data

a. Data primer diperoleh melalui wawancara.

Wawancara merupakan pengajuan pertanyaan secara langsung kepada responden dan narasumber yang berkaitan dengan proses pembebanan

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm.159.

hak tanggungan serta eksekusi hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

b. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, jurnal, makalah yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dilakukannya penelitian dan merupakan tempat diperolehnya data primer dalam penelitian ini. Penelitian ini dilakukan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

#### 5. Responden

Responden merupakan orang yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti peneliti yang dapat memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.<sup>9</sup> Responden dalam penelitian skripsi ini adalah Bapak Ede Kus Andoko selaku Kepala Cabang PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

#### 6. Narasumber

Narasumber merupakan orang yang karena kompetensi keilmuan yang dimilikinya, hubungan struktural dengan orang-orang yang akan diteliti, atau karena ketokohnya dapat memberikan pendapat atas objek yang sedang diteliti.<sup>10</sup> Narasumber dalam penelitian ini yaitu :

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.174.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.175.

- a. Bapak Ldrang Kunto Anuraga, S.H, Sp.Not, selaku Notaris/PPAT dengan daerah kerja di Kabupaten Magelang, sebagai pejabat pembuat perjanjian antara kreditur (bank) dan debitur (nasabah).
- b. Bapak Yosaphat Bambang Suhendarto SH.MH, selaku Advokat-Konsultan Hukum sebagai pihak yang terlibat dalam eksekusi hak tanggungan.
- c. Bapak Sularna, S.SiT., M.Si., selaku Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, pejabat yang terkait dalam pendaftaran hak tanggungan.

#### 7. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu metode analisis data yang menghasilkan data deskriptif-analitis yang artinya pernyataan responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata yang diteliti sebagai sesuatu yang utuh.<sup>11</sup> Data Primer dalam penelitian skripsi ini diperoleh dari penelitian lapangan dan Data Sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan, maka data yang diperoleh tersebut dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan prosedur pembebanan hak tanggungan dan hambatan-hambatan dalam proses eksekusi hak tanggungan serta upaya penyelesaiannya di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.192.

## **H. Sistematika Penulisan Hukum**

Penulisan Hukum dengan judul “PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PT BPR ADIPURA SANTOSA CABANG MAGELANG” terdiri dari 3 (tiga) bab yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Pada bab pembahasan berisi tinjauan tentang perjanjian kredit, tinjauan tentang hak tanggungan, tinjauan tentang prosedur pembebanan hak tanggungan di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang, hambatan dalam eksekusi hak tanggungan dan upaya penyelesaiannya di PT BPR ADIPURA SANTOSA Cabang Magelang.

### **BAB III : PENUTUP**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari permasalahan yang terkait dengan penulisan hukum yang diteliti.