

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN
1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN
TANAH PADA PT. BPR PARTHA KENCANA TOHPATI***

Oleh :
Kadek Octa Santa Wiguna**
I Ketut Markeling***
A.A. Sri Indrawati****

Program Kekhususan Hukum Bisnis, Fakultas Hukum,
Universitas Udayana

Abstrak

Bank perkreditan rakyat (BPR) merupakan suatu lembaga perbankan yang kegiatan usahanya menyalurkan kredit kepada para pengusaha mikro, kecil, dan menengah. Adanya suatu jaminan kredit berupa hak tanggungan yang dijaminan debitur untuk suatu pelunasan piutang. Dalam suatu kredit pada BPR terdapat perbuatan melawan hukum berupa kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan debitur sehingga harus dilakukan eksekusi karena debitur tidak mau melunasi piutangnya. Dalam prakteknya bagaimanakah proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada PT.BPR Partha Kencana Tohpati dan kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh PT. BPR Partha Kencana Tohpati dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Metode penulisan yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis empiris, dimana permasalahan dikaji dengan melakukan pendekatan secara langsung ke lapangan kemudian dikaitkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berdasarkan suatu kajian normatife

* Jurnal ini diambil dari intisari skripsi yang berjudul Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati

** Kadek Octa Santa Wiguna, adalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, kadekoccta@yahoo.com

*** I Ketut Markeling, adalah Dosen Fakultas Hukum universitas Udayana

**** A.A. Sri Indrawati adalah Dosen Fakultas Hukum universitas Udayana

dengan mengkaji suatu produk hukum berdasarkan teori-teori serta asas-asas hukum secara langsung. Dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati dilakukan melalui pelelangan umum yaitu merupakan eksekusi langsung (parate eksekusi) dan kendala-kendala yang dihadapi berupa gugatan dari pihak debitur karena ketidakpahaman hukum dari debitur sehingga diselesaikan dengan cara litigasi dengan bantuan penasihat hukum (pengacara) dan kendala berupa rumah (agunan) yang tereksekusi masih ditempati oleh debitur, maka penyelesaian masalah berupa diajukan permohonan eksekusi pengosongan rumah ke pengadilan negeri setempat.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Eksekusi, Kredit, Wanprestasi

Abstract

Rural banks (BPR) is a banking institution whose business activities channel credit to micro, small and medium entrepreneurs. The existence of a credit guarantee in the form of mortgage rights guaranteed by the debtor for a settlement of receivables. In a credit to the BPR there is an act against the law in the form of bad debts or wanprestasi made by the debtor so that must be executed because the debtor does not want to pay off his receivables. In practice how the process of execution of mortgage rights under Law No. 4 of 1996 on PT.BPR Partha Kencana Tohpati and any constraints faced by PT. BPR Partha Kencana Tohpati in execution of mortgage rights. The method of writing used is the empirical juridical approach, where the problem is assessed by approaching directly to the field and then linked with the provisions of legislation based on a normatife study by examining a legal product based on theories and legal principles directly. In practice the execution of mortgages at PT. BPR Partha Kencana Tohpati is conducted through a public auction that is a direct execution (parate execution) and the constraints faced in the form of a lawsuit from the debtor due to legal uncertainty of the debtor so that settled by way of litigation with the help of legal counsel (lawyer) and constraints of the house (collateral) That is executed is still occupied by the debtor, then the settlement of the matter in the form of a request for execution of house discharge to the local district court.

Keywords: Deposit Rights, Execution, Credit, Default.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia yang merupakan Negara berkembang, pertumbuhan ekonomi masyarakatnya sangatlah membutuhkan dana yang tidak sedikit, yang dimana peran pemerintah untuk mewujudkannya dengan adanya lembaga-lembaga perbankan sangatlah membantu masyarakat di dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi masyarakat menjadi lebih baik. Dalam dunia modern seperti sekarang ini, peranan perbankan didalam memajukan perekonomian disuatu Negara sangatlah besar, hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu saat ini dan dimasa mendatang kita tidak akan lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial atau perusahaan. Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya¹.

Adanya suatu perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur yang dilakukan dengan jaminan hak tanggungan. Perjanjian atau kontrak tidak selalu menguntungkan pihak pemakainya, dan dalam keadaan tertentu pulabentuk hukum/perjanjian yang dibuat dapat menyulitkan pemakainya². Dalam hal ini pihak kreditur dirugikan dengan adanya kredit macet yang dilakukan pihak debitur (wanprestasi). Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang,

¹ Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 2.

² Udiana I Made, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, h.11.

dengan hak mendahulukan, dengan objek jaminannya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria³.

Eksekusi hak tanggungan mempunyai ciri-ciri yang dimana salah satu cirinya adalah “mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya”, apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela⁴. Cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti⁵.

Eksekusi hak tanggungan adalah cara yang dilakukan oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah pihak bank yaitu PT. BPR Partha kencana didalam untuk melakukan pelunasan piutang yang dilakukan oleh si debitur karena adanya cidera janji atau wanprestasi. Kredit yang di jamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya melalui sistem pelelangan umum agar debitur juga tidak terlalu di rugikan karena kemungkinan masih ada sisa atas penjualan dan atau hasil pelelangan jaminan yang diberikannya kepada debitur. Eksekusi

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006 , *Hak Tanggungan* , Jakarta : Kencana , h. 13.

⁴ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta. 121.

⁵ Boedi Harsono, 1997 , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , Isi dan Pelaksanaannya*, (cetakan ketujuh), Jakarta, h. 15.

hak tanggungan diatur di dalam Pasal 20 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dimana didalam peraturan tersebut sudah dijelaskan tentang aturan yang bisa dilakukan apabila terjadi eksekusi hak tanggungan⁶.

PT. BPR Partha Kencana Tohpati masih ada permasalahan dan kendala-kendala yang dihadapi pihak kreditur didalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan, ini terjadi karena debitur ingin mempertahankan hak tanggungannya dengan alasan-alasan yang bisa menghambat hak tanggungan tersebut untuk dieksekusi oleh pihak bank/kreditur. Maka penulis ingin mengetahui bagaimana proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kendala- kendala apa saja yang dihadapi pihan bank dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah dibahas dalam latar belakang, maka berikut perumusan masalah penelitian ini :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati ?
2. Apa saja kendala-kendala yang di hadapi dalam proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh PT. BPR Partha Kencana Tohpati ?

1.3. Tujuan

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati dan untuk mengetahui kendala-kendala yang di hadapi

⁶ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, h. 186.

dalam proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati.

II. ISI

2.1. Metode Penelitian

Pendekatan masalah yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris, dimana permasalahan dikaji dengan melakukan pendekatan secara langsung pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati. Data primer dari penelitian ini yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, di lapangan baik berupa responden maupun informan⁷.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1. Proses Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, apabila debitor cidera janji atau wanprestasi, maka kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pihak pengadilan melalui jalur gugatan perdata, akan tetapi dapat diketahui bahwa penyelesaian masalah atau utang piutang dengan menggunakan cara tersebut maka akan memakan banyak waktu dan juga biaya yang dikeluarkan pun tidak sedikit. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa “apabila debitor 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”.

⁷ Amiruddin & Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, h. 30

Penjelasan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip yang sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, diberi kemungkinan melakukan eksekusi hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan, asalkan diperoleh harga tertinggi dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, persyaratan untuk para pihak yang berkepentingan, maka pelaksanaan penjualan yang dimaksud pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Pengumuman penjualan penjualan atau eksekusi hak tanggungan dapat melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, dan media massa lainnya.

Uraian pernyataan tersebut diatas, maka pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Pelelangan umum, apabila debitor 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. Sisa hasil penjualan tetap

menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan)

2. Title eksekutorial, yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT. Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan memuat kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Penjualan dibawah tangan, dalam hal ini penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka diberi kemungkinan melakukan eksekusi dibawah tangan dengan persetujuan pemberi dan pemegang hak tanggungan, bila memang dengan penjualan dibawah tangan ini memperoleh harga tertinggi dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Proses Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Partha Kencana Tohpati, yang dimana apabila debitur cidera janji, maka akan diberi teguran terlebih dahulu kepada kreditur supaya memenuhi janjinya, apabila tidak ditanggapi oleh kreditur, secara langsung atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) pihak debitur mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat yang dimana debitor yang melakukan cidera janji atau wanprestasi, sehingga harus dilaksanakan eksekusi hak tanggungan sesuai dengan peraturan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak PT. BPR Partha Kencana Tohpati adalah :

1. Debitur sudah diberikan SP1 (surat peringatan pertama) dari pihak bank, sampai dengan SP3 (surat peringatan ketiga), adanya surat penegasan lelang dalam surat tersebut berisi pinjaman debitur sudah dalam kondisi kolektibilitas macet, maka pihak bank melampirkan keterangan diatas sebagai dasar diajukannya lelang ke pelelangan umum setempat.
2. Mengajukan permohonan lelang ke KPKNL setempat yang telah dilengkapi syarat-syarat dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang secara tertulis, dan persetujuan pemberi hak tanggungan.
3. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang melalui pelelangan umum yaitu Kantor Pelayanan Keuangan Negara (KPKNL) setempat yang harus dihadiri oleh calon pembeli hak tanggungan tersebut, guna untuk melancarkan jalannya lelang, hasil lelang akan diumumkan melalui media massa yaitu Bali Tribun, yang diumumkan 1 kali saja pada media massa tersebut.
4. Sisa dari hasil lelang eksekusi hak tanggungan akan dikembalikan kepada pemberi hak tanggungan tersebut.

2.2.2. Penyelesaian masalah dari Kendala yang timbul dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati

Penyelesaian masalah merupakan upaya yang dilakukan oleh suatu orang/badan untuk mengurangi, mencengah ataupun menghilangkan masalah tersebut, dimana nantinya masalah itu tidak akan terjadi lagi dan memperkecil kemungkinan masalah tersebut datang kembali. Pada kasus yang dihadapi oleh kreditur

yaitu PT. BPR Partha Kencana Tohpati dalam proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum ditemukan bahwa adanya kendala atau masalah yang dihadapi oleh pihak kreditur. Penyelesaian masalah yang dilakukan pihak PT. BPR Partha Kencana Tohpati yaitu adalah melalui jalur hukum yang dimana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut hasil wawancara dengan pihak PT. BPR Partha Kencana Tohpati, cara yang dilakukan oleh pihak kreditur atau pihak bank guna untuk menyelesaikan kendala atau masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu berupa :

1. Penyelesaian masalah yang pertama yaitu tentang “adanya gugatan dari pihak debitur dalam hal penundaan proses lelang”. gugatan yang dilakukan oleh pihak debitur ini guna untuk mempertahankan hak tanggungannya agar proses lelang ditunda dan menjadi berlarut-larut. Pada masalah ini pihak kreditur yaitu PT. BPR Partha Kencana Tohpati melakukan penyelesaian masalah dengan cara hukum perdata yaitu sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata bahwa “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”⁸. Pihak debitur yang menggugat pihak bank atau kreditur yang membuat pelaksanaan lelang menjadi tertunda dan membuat kerugian bagi pihak bank atau kreditur dalam mendapatkan haknya yang ingin didapat pihak bank dari hasil pelelangan eksekusi hak tanggungan tersebut, karena penundaan proses lelang pasti akan menjadi berlarut-larut. Maka pihak kreditur

⁸Udiana I Made, 2015, *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, h.21

yaitu PT. BPR Partha Kencana Tohpati melakukan penyelesaian masalah dari gugatan yang dilakukan oleh pihak debitur tersebut dengan cara melalui penesihat hukum yaitu Pengacara, melalui jalur Litigasi yaitu penyelesaian masalah melalui jalur Pengadilan. Media pengacara ini diharapkan dapat melawan pihak debitur melalui “gugatan perdata” akan dilakukan terus oleh pihak kreditur sampai nantinya permasalahan selesai dan sampai pihak bank yaitu PT. BPR Partha Kencana Tohpati memenangkan gugatan tersebut, sehingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat terlaksana dengan baik.

2. Penyelesaian masalah yang kedua yaitu “rumah (agunan) masih ditempati oleh debitur, sehingga susah bagi pemenang lelang untuk menempati rumah tersebut”. Kendala ini merupakan tindakan yang dilakukan oleh debitur guna untuk mempertahankan objek hak tanggungannya dan juga karena pihak debitur yang belum paham masalah tata cara eksekusi hak tanggungan, menurut debitur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank yaitu PT. BPR Partha Kencana Tohpati tidak sesuai menurut hukum. Ketidakhahaman yang dirasa oleh debitur tersebut tentu akan menimbulkan permasalahan baru bagi pihak bank atau kreditur dimana hal ini pihak bank harus memberikan pemahaman kepada pihak debitur agar nantinya mau meninggalkan rumah (agunan) tersebut, sehingga pemenang lelang dapat menempati rumah (agunan) tersebut.

Permasalahan yang dihadapi oleh pihak PT. BPR Partha Kencana Tohpati ini memang sering terjadi didalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, permasalahan seorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai

fisik atas barang lelang memang sering terjadi. Untuk itu, dalam Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBG), maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka ketua pengadilan setempat memerintahkan juru sita, agar barang (agunan) tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh debitur atau si tereksekusi. Permohonan yang dilakukan oleh pihak kreditur yaitu PT. BPR Parta Kencana Tohpati adalah permohonan eksekusi pengosongan rumah ke pengadilan setempat yaitu berupa eksekusi riil yang dimana bukanlah berupa gugatan perdata, namun permohonan tersebut cukup diajukan secara lisan maupun secara tertulis, yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan setempat. Atas permohonan tersebut, kemudian ketua pengadilan Negeri akan menindaklanjutinya dengan melakukan *Aanmaning* (peringatan).

Anmaning adalah pemanggilan kepada tereksekusi tersebut untuk menghadiri sebuah sidang insidentil, yang mana dalam persidangan tersebut tereksekusi diperingatkan untuk mengosongkan barang lelang secara sukarela. Jika tereksekusi tersebut tidak keluar dari barang lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat akan mengeluarkan penetapan, yaitu berupa perintah kepada Juru Sita pada Pengadilan Negeri untuk mengeluarkan si tereksekusi tersebut dari barang lelang dengan paksa, bila perlu dengan bantuan polisi. Setelah eksekusi pengosongan tersebut selesai dilaksanakan, juru Sita akan menyerahkan penguasaan barang tersebut kepada pembeli. Cara yang dilakukan oleh pihak PT. BPR Parta Kencana Tohpati, didalam hal pengosongan rumah (agunan)

lelang yang dilaksanakan dengan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan barang (agunan) lelang kepada Pengadilan Negeri setempat.

III. Penutup

3.1. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati dilakukan dengan cara penjualan melalui pelelangan umum dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat. Proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini berdasarkan tindakan penjualan secara langsung melalui pelelangan umum, karena berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum, jadi tidak memerlukan lagi fiat eksekusi dari pengadilan, jadi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan ini berdasarkan penjualan melalui pelelangan umum.
2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. BPR Partha Kencana Tohpati didalam proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dikategorikan menjadi kendala pada awal proses eksekusi yaitu adanya keberataan atau gugatan yang dilakukan oleh pihak debitur untuk menghambat proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, jadi pihak bank menggunakan penasihat hukum atau pengacara untuk melawan gugatan yang diajukan oleh debitur tersebut. Kendala yang dihadapi setelah proses pelaksanaan eksekusi yaitu adalah kesulitan yang dialami oleh pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, karena debitur tidak mau meninggalkan rumah (agunan) yang telah

dieksekusi, jadi pemenang lelang kesulitan dalam melakukan pengosongan rumah tersebut. Maka pihak bank mengajukan permohonan eksekusi pengosongan rumah ke Pengadilan Negeri setempat, tentu saja ini akan mengulur waktu dan menambah biaya didalam pelaksanaannya.

3.2. Saran

1. BPR Partha Kencana Tohpati hendaknya mengoptimalkan proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yaitu dengan pelaksanaan eksekusi dibawah tangan agar lebih mudah, cepat, dan dengan biaya yang sedikit dalam pelaksanaan eksekusinya. Mengingat proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan lebih efektif dengan biaya yang lebih murah dan dengan jangka waktu penyelesaian yang singkat dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum dan fiat Pengadilan Negeri, yang akan melalui proses yang akan memakan waktu lama.
2. Pihak bank yaitu PT. BPR Partha Kencana Tohpati hendaknya lebih berhati-hati didalam memutus eksekusi hak tanggungan tersebut, eksekusi harus ditinjau ulang agar nantinya tidak ada gugatan dari pihak debitur. Pihak bank harusnya membuat perjanjian secara musyawarah antara kedua belah pihak, agar nantinya tidak ada akibat hukum, dan tidak terjadi hambatan atau kendala bagi pihak bank selaku kreditur dalam melakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin & Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , Isi dan Pelaksanaannya*, (cetakan ketujuh), Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana.
- Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika.
- Udiana I Made, 2015, *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press.
- Udiana I Made, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press.

2. Jurnal

- Ida Bagus Putu Apriangga Swebawa, Agustus 2017, "Tanggung Jawab Koperasi Kertha Raharja Cabang Bali Sebagai Badan Hukum Atas Perbuatan Karyawan Yang Merugikan Nasabah".

3. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek*, dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, 2003, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cetakan ke-34, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, .Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.