

PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP ASET DEBITUR WANPRESTASI (KREDIT MACET) PADA PT. BPR DANA NIAGA

I Gede Dimas Brahmanda Suwitra, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:
dimasbrahmandaaa@gmail.com

Anak Agung Angga Primantari, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:
AnggaPrimantari@unud.ac.id

DOI: KW.2022.v11.io4.p11

ABSTRAK

Tujuan penulisan ini membahas atau mengkaji tentang proses eksekusi hak tanggungan terhadap aset debitur wanprestasi (kredit macet) pada PT. BPR DANA NIAGA dan upaya hukum yang dilakukan pihak kreditur apabila terdapatnya penolakan eksekusi dari pihak debitur yang melakukan wanprestasi. Proses pendekatan yang dilakukan atau metode penelitian yang dilakukan pada pembahasan ini yaitu menggunakan metode penelitian empiris melalui pendekatan secara yuridis empiris dimana permasalahan dikaji terhadap pihak terkait PT. BPR DANA NIAGA yang kemudian dikaitkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berdasarkan pada kajian hukum normatif. Dari pembahasan tersebut, proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan PT. BPR DANA NIAGA melibatkan pihak kreditur, pihak debitur, dan pihak terkait yakni badan penyelenggara pelelangan dalam hal ini yaitu pihak KPKNL. Dengan dibahasnya permasalahan pertama, dapat langsung diketahui dalam prakteknya proses eksekusi yang dilakukan oleh PT. BPR DANA NIAGA yaitu melalui jalur badan pelelangan umum KPKNL yang telah di sepakati pihak kreditur PT. BPR DANA NIAGA dan pihak debitur. Di dalam proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan pihak terkait PT. BPR DANA NIAGA terdapatnya suatu penolakan atas eksekusi hak tanggungan yang dilakukan pihak debitur wanprestasi. Maka dari hal itu upaya hukum yang dilakukan pihak terkait PT. BPR DANA NIAGA dalam hal terjadinya penolakan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak debitur wanprestasi, pihak terkait PT. BPR DANA NIAGA akan melakukan penyelesaian masalah melalui jalur litigasi yakni melalui jalur pengadilan yang diharapkan nantinya bisa memberikan solusi dan bisa membuat proses eksekusi hak tanggungan bisa berjalan dengan baik sesuai keinginan pihak terkait yaitu PT. BPR DANA NIAGA.

Kata Kunci: Wanprestasi, Hak Tanggungan, Eksekusi, Kreditur

ABSTRACT

The purpose of this writing is to discuss or examine the process of executing the liabilities for the assets of the performing debtor (credit stuck) on PT. BPR FUND NIAGA and the legal efforts made by the creditor in the event that there is a denial of execution from the performing debtor. The process of the approach taken or the method of research carried out in this discussion is to use empirical research methods through empirical juridical approaches where problems are examined against related parties of PT. BPR FUND NIAGA which are then linked to legislative provisions based on normative legal studies. From the discussion, the process of executing the liability rights conducted by PT. BPR FUND NIAGA involves the creditor, debtor, and related parties, namely the auction organizing body in this case, KPKNL. With the first problem under control, it can be immediately known in practice that the execution process carried out by PT. BPR DAMAN NIAGA is through the lines of the KPKNL public auction agency agreed by the creditors of PT. BPR DAMAN NIAGA and the debtor. In the process of executing the liabilities carried out by the parties related to PT. BPR FUND NIAGA,

there was a rejection of the liabilities execution carried out by the debtor. Therefore, the legal effort made by PT. BPR FUNDA NIAGA in the event of a denial of the execution of the liabilities imposed by the debtor of the performance, the related party PT. BPR FUND NIAGA will solve the problem through the litigation route, which is through the court route that is expected to provide a solution and can make the process of executing the rights of dependents work properly as the relevant parties, namely PT. BPR FUND NIAGA.

Keyword: Wanprestasi, dependent rights, execution, Creditors

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Sebagai salah satu lembaga yang bergerak dibidang keuangan, perbankan memiliki peran strategis bagi perekonomian nasional. Lembaga perbankan di maksudkan untuk menjadi perantara bagi pihak-pihak yang memiliki dana maupun pihak-pihak yang membutuhkan dana untuk menghimpun maupun menyalurkan dana yang dimiliki masyarakat. Lembaga keuangan dalam hal ini perbankan bergerak dalam aktivitasnya menangani transaksi keuangan secara tunai maupun kredit, menyimpan dana, peminjaman kredit, serta bermacam tipe jasa lain yang bertujuan menunjang dan mempermudah mekanisme pembayaran untuk seluruh aspek perekonomian nasional suatu negara. Perbankan selaku lembaga keuangan berorientasi melaksanakan bermacam transaksi. Adapun transaksi perbankan yang utama seperti menghimpun dana(funding) serta menyalurkan dana(lending) di samping itu transaksi perbankan yang lain dalam rangka menunjang aktivitas menghimpun serta menyalurkan dana merupakan membagikan jasa-jasa bank yang lain(services) semacam antara lain *Save Deposit Box*, Kliring, Simpanan Tabungan, Aktivitas Penyertaan Modal serta yang lain. Pada dasarnya, bank dipahami sebagai suatulembaga keuangan guna menghimpun dana yang berasal dari warga dan mengembalikannya kepada warga serta menyalurkan jasa keuangan lainnya yang dibutuhkan warga.¹

Tujuan perbankan di indonesia dibentuk mendukung penerapan pemerataan perkembangan ekonomi serta stabilitas nasional menuju arah kenaikan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat. Diatur di dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Oleh karena itu perwujudan bank selaku *Agent Of Development* yang paling utama merupakan peranan perbankan dalam aktivitas penyaluran maupun pemberian kredit. Di tingkat nasional, aspek perkreditan sangat penting dalam proses pembangunan, karena di tingkat nasional, aspek perkreditan selalu menjamin total volume pembangunan ekonomi nasional. Peran bank sebagai perantara mempertemukan dua pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda, baik dalam penghimpunan modal dan penyaluran dana, maupun dalam pelayanan transaksi keuangan dan arus pembayaran. Peran perbankan yang cukup berisiko merupakan penyaluran dana dalam wujud kredit ataupun pembiayaan serta bermacam tipe peninggalan produktif yang lain sebab bank di tuntut buat menganalisis tiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur dengan teliti serta akurat. Perihal yang

¹ Nugroho, Susanti Adi. *HukumKepailitan*, (Jakarta: Prenamedia Kencana)

sangat normal kalau tidak terdapat seseorang juga yang bisa membenarkan apa yang hendak terjalin di hari besok.

Kredit pada sisi aktiva neraca bank ialah bagian terbanyak dana operasional di tiap bank. Realitas ini memberikan cerminan kalau kredit merupakan sumber pemasukan bank(bunga) terbanyak, tetapi sekalian ialah jadi resiko yang amat besar terhadap bank. Terdapat banyak aspek yang membuat seseorang debitur mau melaksanakan pengajuan buat memperoleh kredit dari pihak bank. Yang jadi salah satu alibi dari seseorang debitur merupakan mau melaksanakan perputaran duit yang besar demi menggapai sesuatu tujuan tertentu hingga tidak memikirkan konsukuensinya terlebih dulu. Pihak kreditur juga pasti mempunyai sebagian ketentuan ataupun syarat buat membagikan debitur pinjamann kredit. Pada skema dini kala pihak debitur hendak melaksanakan kredit terhadap kreditur, pihak kreditur hendak melaksanakan analisis kredit. Pihak kreditur pun tentu memiliki beberapa syarat atau ketentuan untuk memberikan debitur pinjamann kredit. Pada skema awal ketika pihak debitur akan melakukan kredit terhadap kreditur, pihak kreditur akan melakukan analisis kredit. Tujuan analisis kredit tersebut buat mengenali keinginan nasabah buat membayar kembali kredit yang sudah diberikan bank serta buat mengenali keahlian nasabah buat membayar kembali kredit tersebut. Buat mengukur keahlian nasabah dalam penuhi kewajibannya kepada kreditur ada 5 aspek yang di tahu dengan 5C. 5C tersebut ialah *Characteristic*(ciri), *Capacity*(kapasitas), *Condition*(keadaan), *Capital*(modal), *Collateral*(jaminan peninggalan). Apabila calon debitur telah penuhi ketentuan dari 5C tersebut. Hingga pihak kreditur hendak membagikan kredit cocok dengan yang debitur ajukan. Tidak berakhir hingga perihal itu. Pastinya terdapat jaminan yang di sertakan debitur buat membuat pihak kreditur terus menjadi percaya dalam membagikan kredit. Jaminan tersebut dapat diberikan berbentuk jaminan gadai, jaminan hak tanggungan, jaminan hipotik, serta jaminan fidusia ataupun dapat diucap jaminan bergerak serta tidak bergerak.

Pada kajian kali ini antara pihak kreditur PT. BPR DANA NIAGA dengan pihak debitur terbentuknya suatu perjanjian yang didasari pihak debitur melaksanakan kredit kepada kreditur PT. BPR DANA NIAGA. Di dalam perihal ini PT. BPR DANA NIAGA tadinya telah sempat membagikan kredit kepada debitur. Sebagian permasalahan terlaksana dengan baik, serta pastinya sebagian permasalahan pula terdapat yang tidak terlaksana dengan tidak baik. Salah satunya pada kajian ini. Seseorang debitur mau melaksanakan kredit ataupun pinjaman kredit kepada PT. BPR DANA NIAGA. Pihak kreditur PT. BPR DANA NIAGA melaksanakan analisis kredit terhadap debitur tersebut buat alibi bawah membagikan permintaan debitur ialah pinjaman kredit. Debitur tersebut membagikan jaminannya berbentuk jaminan hak tanggungan kepada kreditur PT. BPR DANA NIAGA. Adanya sesuatu perjanjian kredit antara pihak kreditur PT. BPR DANA NIAGA serta pihak debitur yang dicoba dengan jaminan hak tanggungan. Perjanjian ataupun kontrak tidak hendak senantiasa menguntungkan pihak pemakainya. Penelitian ini jika dibandingkan dengan studi-studi terdahulu yaitu studi yang dilakukan oleh Mitia Intansari tahun 2017 yang mengkaji tentang kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi, memiliki kesamaan dari segi topik pembahasan yaitu sama-sama mengkaji praktek hukum yang berlaku di lapangan sesuai pokok pembahasan debitur wanprestasi, namun fokus pembahasan pada tulisan ini lebih menjelaskan secara prakteknya melalui metode penelitian empiris yang mencari informasi

langsung bagaimanakah proses eksekusi hak tanggungan terhadap aset debitur wanprestasi (kredit macet) pada PT. BPR. DANA NIAGA dan upaya hukum kreditur apabila terdapatnya kendala-kendala di dalam proses eksekusi aset debitur di lapangan.² Studi yang pernah dilakukan oleh I Komang Tri Atmaja pada tahun 2021 yang mengkaji tentang pengaturan penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan berdasarkan hukum perbankan. Yang dimana lebih menekankan pada pemberian kredit diawali dengan melihat atau menganalisis menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economy*. Jika pihak bank melakukan kesalahan dalam menganalisis 5C tersebut tentunya akan berpengaruh bisa terjadi kredit macet yang di lakukan oleh debitur, disamping debitur melakukan wanprestasi.³

Dapat saja dalam perihal ini pihak kreditur hendak dirugikan dengan terdapatnya kredit yang macet yang dicoba oleh pihak debitur (wanprestasi). Yang diartikan dengan Hak Tanggungan merupakan sesuatu wujud jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulukan, dengan objek jaminannya berbentuk Hak- hak Atas Tanah yang di atur dalam Undang- Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria. Eksekusi Hak Tanggungan memiliki identitas yang dimana salah satu cirinya merupakan “ gampang serta tentu dalam penerapan”, apabila dikemudian hari debitur wanprestasi.⁴ Eksekusi merupakan penerapan secara paksa vonis majelis hukum dengan dorongan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi ataupun pihak tergugat) tidak ingin melaksanakan secara sukarela. Metode penerapan eksekusi yang gampang serta tentu. Dengan hak mendahulukan, dengan objek jaminannya berbentuk Hak- hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang- undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Bawah Pokok- Pokok Agraria. Eksekusi hak tanggungan memiliki identitas yang dimana salah satu cirinya merupakan “ gampang serta tentu dalam penerapan eksekusinya”, apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. Eksekusi merupakan penerapan secara paksa vonis majelis hukum dengan dorongan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi ataupun pihak tergugat) tidak ingin melaksanakan secara sukarela. Metode penerapan eksekusi yang gampang serta tentu. Maksudnya bisa dieksekusi semacam vonis hakim yang sudah berkekuatan hukum senantiasa serta pasti. ⁵

² Intansari, Mitia & Putra, I Made Walesa. “Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi.” *Jurnal KerthaSemaya FakultasHukum Universitas Udayana* 5, No.2 (2017).

³ Atmaja, I Komang Tri & Purwanti, Ni Putu. “Pengertian penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan.” *Jurnal Kertha Wicara Fakultas Hukum Univaersitas Udayana* 10, No. 10 (2021).

⁴ Intansari, Mitia & Putra, I Made Walesa. “Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi.” *Jurnal KerthaSemaya FakultasHukum Universitas Udayana* 5, No.2 (2017).

⁵ Narayani, NiKetutSatya & Sudantra, IKetut. “Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak Didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.” *Jurnal KerthaSemaya FakultasHukumUniversitasUdayana* 03, No.03 (2015).

1.2 Rumusan Masalah

Dilihat dari latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses eksekusi hak tanggungan terhadap aset debitur wanprestasi (kredit macet) pada PT.BPR DANA NIAGA ?
2. Upaya hukum apakah yang dilakukan kreditur pada saat menjalani proses eksekusi hak tanggungan apabila terdapatnya penolakan dari pihak debitur

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan ini tentunya bertujuan menaikkan pengetahuan ataupun pengetahuan kepada segala pembaca terpaut proses eksekusi hak tanggungan terhadap peninggalan debitur wanprestasi(kredit macet) serta berbagi pengetahuan tentang upaya hukum pihak kreditur ataupun bank pada dikala melaksanakan proses eksekusi hak tanggungan terhadap peninggalan debitur wanprestasi.

II. Metode Penelitian

2. Metode Penelitian

Metode pada pembahasan kali ini yaitu menggunakan metode penelitian empiris, dimana uraian ini di proses dengan melaksanakan pendekatan langsung terhadap pihak yang terpaut baik itu dari lapangan ataupun data yang di bisa pada dikala proses pendekatan terhadap pelakon kreditur ataupun pihak PT. BPR DANA NIAGA.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Proses Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Aset Debitur Wanprestasi (Kredit Macet) pada PT. BPR DANA NIAGA

Proses eksekusi hak tanggungan terhadap aset debitur wanprestasi(kredit macet) apabila debitur maupun pelakon utama terdapat mencederai janji maupun melakukan wanprestasi sampai pihak kreditor hendak dapat melakukan upaya eksekusi sebagaimana di atur didalam ketentuan pasal 6 UUHT yang pada dasarnya menyebutkan bahwa jika debitur wanprestasi, maka pemegang atashak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan itu dan berbunyi apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut dan hasilnya penjualan tersebut dijadikan pelunasan piutang debitur. Berbicara mengenai perjanjian maupun kontrak sudah sangat sering bisa di miliki dimana saja, namun bisa jadi buat menciderainya sangat masih besar. Dalam ketentuan Pasal 10 ayat 1 UUHT menyebutkan pada dasarnya bahwas hak tanggungan adalah perjanjian tamabahan pada perjanjian pokok, yang dimana ditentukan pelunasannya dan perjanjian ini bisa dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat berwenang dan akta dibawah tangan.⁶ Mengenai debitur wanprestasi (kredit macet)

⁶ Dominika, DwiArya & Wiryawan, I Wayan. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 04,No.03 (2016).

dalam perikatan kewajiban untuk melaksanakan prestasi wajib di penuhi oleh debitur sehingga apabila debitur tidakbisa melaksanakan prestasinya sesuai yang di tetapkan dalam perjanjian, maka debitur dapat disebut telah melakukan wanprestasi.⁷ Ada empat keadaan yang dimana bisa dikatakan sebagai debitur telah dinyatakan wanprestasi (ingkar janji), yaitu diantaranya :

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang di perjanjikan
3. Debitur terlambat memenuhi prestasi
4. Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian

Bahwa menurut ketentuan Pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT pada dasarnya menyebutkan bahwa Tittle eksekutorial yang ada pada Hak Tanggungan sesuai Pasal 14 ayat 2, Hak Tanggungan dapat dijual dalam pelelangan umum dengan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang untuk penggantian tagihan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 20 ayat 2 menyatakan bahwa atas kesepakatan pihak yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan apabila dengan demikian itu hendak dapat diperoleh harga sangat besar yang menguntungkan segala pihak.⁸ Dan dalam ketentuan Pasal 20 ayat 3 menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat(2) hanya dapat dilakukan apabila setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua kali pesan kabar yang tersebar di daerah yang bersangkutan maupun media massa setempat, serta tidak ada pihak yang memberi tahu keberatan.⁹

Dan dalam ketentuan Pasal 20 ayat 5 menyatakan bahwa pada prinsipnya apabila surat pemberitahuan lelang telah diumumkan, maka lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dihindarkan dengan cara melunasi utang yang digadaikan serta biaya-biaya pelaksanaan yang telah diberikan. Proses dikerjakannya eksekusi oleh PT. BPR DANA NIAGA merupakan :¹⁰

1. Pihak kreditur maupun PT. BPR DANA NIAGA hendak memberikan peringatan dini maupun biasa diucap SP1(Pesan Peringatan Dini) yang ditujukan kepada debitur. Dimana di dalam isi pesan tersebut tentu memberikan penegasan

⁷ Arthayani, I Dewa Ayu Sri & Widhiaastuti, I Gusti Agung Ayu Dike. "Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 5, No.2 (2017).

⁸ Putra, Ida Bagus Jaya Maha & Wiryawan, I Wayan. "Royal Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di BPR Lestari". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 08 No. 02 (2020).

⁹ Septiawan, I Gede Surya. Indrawati, A.A Sri. Sukihana, Ida Ayu. "Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan Melalui Balai Lelang Bali Indonesia". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 02 No.06 (2014).

¹⁰ UndangUndangNomor 4 Tahun 1996 TentangHakTanggunganAtasTanah

- terhadap debitur biar membayar kredit yang telah macet maupun lekas memenuhi kewajibannya terhadap kreditur, Sampai dengan SP3(Pesan Peringatan Ketiga) terdapatnya pesan penegasan lelang yang berisi di dalamnya pinjaman debitur dalam kondisi macet, sampai pihak kreditur menerangkan pada isi pesan tersebut sebagai awalan dasar buat diajukannya lelang ke pelelangan umum.
2. Selanjutnya Kreditur mengajukan permintaan lelang kepada KPKNL setempat dimana kreditur telah melengkapi semua persyaratan dengan memberikan dokumen tertulis untuk persyaratan lelang dan persetujuan pemberi hak tanggungan.
 3. Sehabis itu pihak KPKNL hendak melakukan pelelangan yang dicoba melewati media massa atas persetujuan kreditur serta debitur yang ikut serta.
 4. Apabila sudah terlaksananya lelang dan sudah mendapatkan hasil. Hasil tersebut hendak di pakai buat menutupi utang debitur terhadap kreditur, sebagiannya lagi hendak di bagikan ke KPKNL selaku pihak yang membantu buat menjualkan aset tersebut dan apabila hasil masih ada, hendak di bagikan kepada debitur biar tidak terjadinya kerugian dari 2 belah pihak antara pihak kreditur dan debitur.¹¹

3.2 Upaya Hukum kreditur pada saat menjalani proses eksekusi Hak Tanggungan terhadap aset debitur wanprestasi (kredit macet) apabila terdapatnya kendala-kendala

Wanprestasi nyatanya sudah banyak terjalin di sebagian tempat yang berhubungan dengan perjanjian maupun yang berhubungan dengan keterikatan satu pihak dengan pihak lain. Wanprestasi sendiri dapat dikatakan sebagai suatu tindakan untuk tidak memenuhi prestasi maupun lalai dalam menjalankan kewajiban yang telah di sepakati satu sama lain dalam perjanjian diantara kreditor dan debitur.¹² Seperti yang sudah dijelaskan pada pembahasan masalah pertama. Ada empat keadaan yang bisa dikatakan sebagai debitur Wanprestasi(ingkar janji), yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang di perjanjikan
3. Debitur terlambat memenuhi prestasi
4. Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian

Ada banyak aspek yang jadi faktor debitur Wanprestasi, dari segala arah yang bisa memicu terjadinya wanprestasi baik itu internal maupun eksternal dari pihak debitur.¹³

¹¹ Suryadi, I Made Agni Prabawa & Marwato. "Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui UndangUndangHakTanggungan". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 01 No. 12 (2013).

¹² Dominika, Dwi Arya & Wiryawan, I Wayan. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 04 No.03 (2016).

¹³ Dita, I Made Dwi Pradya & Wiryawan, I Wayan. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada LPD Desa Adat Pecatu Di Kabupaten Badung". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum* 04 No.02 (2016).

Terdapatnya pula sebagian debitur yang melakukan penolakan terhadapnya eksekusi Hak Tanggungan yang di lakukan oleh pihak kreditor terlebih menghilang tanpa jejak biar terhindari dari eksekusi Hak Tanggungan yang hendak di lakukan oleh pihak kreditor. Sampai dari Mengenai itu pihak kreditor nyatanya mempunyai upaya hukum buat menghindari hal-hal yang tidak di idamkan maupun bisa mendapatkan perlindungan hukum buat melakukan kewajiban proses eksekusi Hak Tanggungan terhadap aset debitur wanprestasi tersebut.¹⁴ Mengutip ketentuan Pasal 1 Nomor 1 UUHT disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut maupun tidak berikut benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah itu guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor lain.¹⁵ Adapun beberapa unsur pokok dan Hak Tanggungan adalah:

1. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA)
2. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang dijadikan jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
3. Untuk pelunasan utang tertentu.
4. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Upaya hukum kreditor pada disaat menempuh proses eksekusi hak tanggungan apabila terdapatnya kendala- hambatan berupa gugatan yang dicoba oleh pihak debitur dalam proses melelang/ lelang yang keinginan debitur buat mempertahankan hak tanggungannya biar proses eksekusi ditunda maupun jadi berlarut- larut. Pada hambatan tersebut pihak kreditor maupun PT. BPR DANA NIAGA hendak melakukan tata cara melalui jalur Litigasi yakni penyelesaian kasus melalui jalur Pengadilan.¹⁶ Berpacu dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi bahwa “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.¹⁷ Pihak debitur yang menggugat pihak kreditor yang membuat pelaksanaan lelang jadi di perlambat maupun jadi tertunda sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak bank sebagai kreditor dalam memperoleh haknya yang ingin didapat dari hasil pelelangan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, karena gugatan tersebut bisa memunculkan

¹⁴ Paramitha Putu Ikaputri Ayu & Marwanto, I Nyoman Darmadha. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank BNI Cabang Gatsu Barat)”. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 01 No. 12 (2016).

¹⁵ Undang Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pokok Pokok Agraria

¹⁶ Usman, Rachamandi. *HukumLelang*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2017), h.23

¹⁷ Prastika, I Kadek Septian Dharmawan & Marwato. “Kedudukan Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 05, No.01 (2017).

penundaan maupun menjadikan proses eksekusi berlarut- larut. Melalui jalur litigasi tersebut maupun media pengacara itu, pihak kreditur hendak dibantu pengacara yang sebelumnya sudah ditunjuk oleh pihak kreditur buat menyelesaikan secara jalur litigasi maupun majelis hukum. Di dalam majelis hukum tersebut diharapkan pengacara dapat debitur dengan “Gugatan Perdata” yang pada nantinya bisa membantu kasus berakhir dan pihak kreditur PT. BPR DANA NIAGA memenangkan gugatan tersebut di majelis hukum, yang sehingga bisa memunculkan proses eksekusi Hak Tanggungan bisa berjalan dengan baik, lancar, dan sesuai dengan apa yang diharapkan pihak kreditur buat mengambil alih kerugian yang telah ditimbulkan oleh pihak debitur.

IV. Kesimpulan sebagai Penutup

4. Kesimpulan

Proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak PT. BPR. DANA NIAGA kepada Debitur yang melakukan wanprestasi (kredit macet) dengan cara dilakukannya lelang atas aset tersebut, agar pihak kreditur dan pihak debitur tidak mengalami kerugian yang lebih dalam. Proses lelang tersebut dilakukan melalui badan lelang KPKNL setempat. Upaya hukum kreditur pada saat melaksanakan eksekusi hak tanggungan tersebut apabila terdapat kendala-kendala seperti pihak debitur menggugat pihak kreditur pada saat dalam proses lelang berlangsung, pihak kreditur akan menempuh jalur litigasi yaitu jalur pengadilan yang dimana pihak kreditur tentu menyiapkan pengacara untuk menggugat debitur secara “Gugatan Perdata” yang diharapkan bisa mengalahkan debitur agar proses lelang bisa berjalan dengan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Nugroho, Susanti Adi. *HukumKepailitan*, (Jakarta: Prenamedia Kencana)

Usman, Rachamandi. *HukumLelang*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2017), h.23

Jurnal Ilmiah :

Arthayani, I Dewa Ayu Sri & Widhiaastuti ,I Gusti Agung Ayu Dike. “Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan”. *Jurnal KerthaSemaya FakultasHukum Universitas Udayana* 5,No.2 (2017).

Dita, I Made Dwi Pradyna & Wiryawan, I Wayan. “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada LPD Desa Adat Pecatu Di Kabupaten Badung”. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum* 04 No.02 (2016).

Dominika, DwiArya & Wiryawan, I Wayan. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank”. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 04,No.03 (2016).

Intansari, Mitia & Putra, I Made Walesa. “Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi.” *Jurnal KerthaSemaya FakultasHukum Universitas Udayana* 5,No.2 (2017).

Narayani, NiKetutSatya & Sudantra, IKetut. "Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak Didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 03, No.03 (2015).

Paramitha Putu Ikaputri Ayu & Marwanto, I Nyoman Darmadha. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank BNI Cabang Gatsu Barat)". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 01 No. 12 (2016).

Prastika, I Kadek Septian Dharmawan & Marwato. "Kedudukan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 05, No.01 (2017).

Putra, Ida Bagus Jaya Maha & Wiryawan, I Wayan. "Royal Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di BPR Lestari". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 08 No. 02 (2020).

Septiawan, I Gede Surya. Indrawati, A.A Sri. Sukihana, Ida Ayu. "Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan Melalui Balai Lelang Bali Indonesia". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 02 No.06 (2014).

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pokok-Pokok Agraria.