

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK  
PERKREDITAN RAKYAT (BPR) SEWU KABUPATEN  
TABANAN MELALUI BALAI LELANG BALI INDONESIA**

Oleh :

I Gede Surya Septiawan

A. A Sri Indrawati

Ida Ayu Sukihana

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

**ABSTRAK**

Penelitian kaitannya dengan penulisan skripsi ini berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan Melalui Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI)” memiliki tujuan yaitu untuk memahami bagaimana proses eksekusi hak tanggungan pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan melalui Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI) dan hambatan-hambatan yang dialami pada saat eksekusi hak tanggungan pada Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI). Kesimpulan dalam penulisan ini yaitu eksekusi hak tanggungan pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan telah terselesaikan hanya sampai pada tahap pra lelang pada Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI). Mengenai hambatan yang terjadi yaitu proses pengajuan berkas yang cukup memakan waktu dapat diatasi dengan adanya saling komunikasi antara kedua belah pihak dan hambatan dari pihak debitur berupa ancaman keselamatan petugas dapat diatasi dengan cara pengiriman surat pemberitahuan melalui surat pos.

**Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Lelang**

**ABSTRACT**

*This research entitled "Execution of Deposit Rights at Rural Bank of Sewu Regency of Tabanan through Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI)" has the objective is to understand how the execution of mortgage process at Rural Bank of Sewu Regency of Tabanan through Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI) and the obstacles experienced during the execution of mortgage rights at Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI). The conclusion in this writing is the execution of mortgage rights at Rural Banks (BPR) Sewu Tabanan Regency has been resolved only until the pre-auction stage at Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI). Regarding the obstacles that occur is the process of filing a file that is time-consuming can be overcome by the mutual communication between the two parties and the resistance of the debtor in the form of an officer's safety threat can be overcome by way of mailing notification by postal mail.*

**Keyword : Execution, Auction, Mortgage**

## **I. Pendahuluan**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pada masa ini pembangunan lembaga perbankan memiliki peran yang penting untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Fungsi utama dari lembaga perbankan adalah untuk menghimpun dana dari masyarakat yang kemudian akan disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit. Dimana dana yang telah disalurkan tersebut nantinya akan membantu masyarakat untuk memenuhi segala kebutuhan hidupnya maupun menambah modal usaha untuk meningkatkan penghasilannya. Indonesia memiliki kekhasan karakteristik corak perbankan yang sedikit berbeda dengan corak perbankan yang lazim di negara lain, tetapi secara umum corak perbankan Indonesia tetap sama dengan yang berlaku menyeluruh di belahan dunia manapun.

Salah satu produk lembaga perbankan di Indonesia adalah Bank Perkreditan Rakyat atau yang selanjutnya disebut BPR. BPR adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR. BPR merupakan lembaga perbankan resmi yang diatur berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Fungsi BPR tidak hanya sekedar menyalurkan kredit kepada para pengusaha mikro, kecil menengah, tetapi juga menerima simpanan dari masyarakat.

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 20/POJK.03/2014 tentang Bank Perkreditan Rakyat pada Pasal 3 menyatakan bahwa BPR hanya dapat didirikan dan melakukan kegiatan usaha dengan izin Otoritas Jasa Keuangan. Dalam hal memberikan pinjaman kepada pihak debitur, pihak bank terlebih dahulu harus melakukan suatu persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dikenal dengan istilah adanya perjanjian kredit. Setiap perjanjian yang telah disepakati, masing-masing pihak wajib untuk memenuhi semua isi dari perjanjian tersebut. Hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian merupakan hal-hal yang harus ditaati oleh para pihak dalam perjanjian seperti yang disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan adanya perjanjian tersebut diharapkan salah satu pihak, yaitu peminjam mendapatkan kredit untuk memenuhi kebutuhannya dan disatu pihak lainnya pihak BPR mendapatkan keuntungan dari bunga kredit. Perjanjian kredit yang diberikan oleh pihak BPR tidak terlepas dari adanya risiko karena semua kemungkinan risiko itu bisa terjadi. Risiko yang paling besar kemungkinannya yaitu risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya. Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap kesehatan BPR karena uang yang telah dipinjamkan kepada debitur merupakan dana yang bersumber dari masyarakat. Sehingga dalam pelaksanaannya pihak BPR harus memperhatikan asas-asas perkreditan. Salah satu faktor penting yang dapat mengurangi risiko tersebut adalah adanya jaminan pemberian kredit yang berarti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang sudah diperjanjikan.

Adapun jaminan yang dapat diterima oleh pihak bank yaitu dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jenis jaminan yang dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur yaitu jaminan hak atas tanah karena dapat memberikan keamanan bank baik dilihat dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang terus meningkat setiap waktunya.

Jaminan pemberian kredit bank tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit.<sup>1</sup> Dalam hukum perjanjian apabila pihak debitur tidak melakukan hal-hal yang telah sebagaimana diperjanjikan, maka debitur tersebut dapat dikatakan telah wanprestasi dengan segala akibat hukumnya. Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan telah melakukan wanprestasi. Pada pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

---

<sup>1</sup> Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 270.

adalah dengan mengatur jenis eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih jenis eksekusi sesuai dengan keinginan kedua belah pihak.

Pada umumnya pihak kreditur dalam hal melakukan pelelangan terhadap hak tanggungan tersebut bekerjasama dengan badan lelang yaitu Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI) dalam penyelesaian jaminan kredit berupa hak tanggungan tersebut. Pihak BLBI selaku eksekutor dimana berfungsi sebagai lembaga resmi yang melakukan pelelangan atas hak tanggungan milik debitur, namun dalam pelaksanaan eksekusinya tidak menutup kemungkinan terjadi faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan eksekusi tersebut. Maka dari pemaparan latar belakang permasalahan tersebut akan dilakukan penelitian lebih dalam lagi mengenai prosedur maupun tata cara dalam mengeksekusi suatu jaminan kredit melalui pelelangan yang dilakukan oleh pihak BLBI dan hasil akhir dari eksekusi tersebut. Pihak BLBI selaku eksekutor dimana berfungsi sebagai lembaga resmi yang melakukan pelelangan atas hak tanggungan milik debitur, namun dalam pelaksanaan eksekusinya tidak menutup kemungkinan terjadi faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan eksekusi tersebut. Maka dari pemaparan latar belakang permasalahan tersebut akan dilakukan penelitian lebih dalam lagi mengenai prosedur maupun tata cara dalam mengeksekusi suatu jaminan kredit melalui pelelangan yang dilakukan oleh pihak BLBI dan hasil akhir dari eksekusi tersebut.

## **1.2 Tujuan**

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui proses eksekusi hak tanggungan pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan melalui Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI) dan hambatan-hambatan yang dialami pada saat proses eksekusi hak tanggungan pada Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI)

## **II. Isi Makalah**

### **2.1 Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini digunakan jenis penelitian yang bersifat penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan suatu metode penelitian hukum yang digunakan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan

## **2.2 Hasil dan Pembahasan**

### **2.2.1 Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan Melalui Bali Lelang Bali Indonesia (BLBI)**

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan aset bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi bank karena aset bank itu dikuasai oleh pihak luar bank yaitu debitur. Setiap bank menginginkan dan melakukan usaha yang keras agar kualitas *risk asset* ini sehat, produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindari adanya kredit bermasalah. Bank hanya dapat berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai Pengawas Perbankan.<sup>2</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I Gede Suarsa (Kepala Sie Bagian Kredit BPR Sewu Tabanan) menjelaskan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan kredit pada BPR Sewu. Adapun syarat-syarat antara lain :

1. fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. fotocopy KK (Kartu Keluarga)
3. fotocopy sertifikat jaminan
4. fotocopy PBB terakhir

---

<sup>2</sup>Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Pada Bank*, Cet. II, Alfabeta, Bandung, hal. 263.

Dalam hal ini jaminannya berupa hak tanggungan, selanjutnya juga dijelaskan kriteria jaminan hak tanggungan yang memenuhi syarat antara lain :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)
2. Tidak cacat hukum
3. Tidak atas beban
4. Memiliki daya jual stabil (*marketable*)

Prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah kewajiban melunasi utangnya yang disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dan unsur-unsur yang terdapat dalam kredit yaitu kepercayaan, waktu, resiko dan prestasi. (Wawancara pada tanggal 3 Maret 2017)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak A.A Made Budiawan (Kepala Bagian Kredit BPR Sewu) menjelaskan bahwa, ada beberapa jenis kredit seperti pada umumnya yang disalurkan oleh pihak BPR Sewu diantaranya kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumtif. (Wawancara pada tanggal 6 Maret 2017)

Selanjutnya Bapak A.A Made Budiawan menjelaskan tentang prosedur pengajuan permohonan kredit yang dilakukan oleh nasabah atau debitur yang telah ditentukan oleh pihak BPR Sewu sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan secara tertulis dengan mengisi form yang telah disediakan oleh BPR Sewu dan menyertakan kelengkapan dokumen seperti fotocopy kartu identitas serta fotocopy keterangan jaminan yang akan digunakan.
2. Tahap selanjutnya yaitu verifikasi awal. Pengecekan data debitur berupa SID (sistem informasi debitur) yang dapat diakses melalui web Bank Indonesia. Pada web tersebut akan dapat diketahui apakah debitur bersangkutan tersebut pernah bermasalah atau sedang bermasalah dengan bank lain.
3. Jika lolos verifikasi awal dilanjutkan dengan survei agunan berupa pencarian data yang diperoleh hasil survei lapangan kemudian

dituangkan di analisa kredit. Adapun analisa kredit dilihat dari segi kemampuan, usaha ataupun pekerjaannya serta dari segi agunannya.

4. Mengajukan semua data yang diperoleh ke komite kredit untuk ditentukan akan disetujui ataukah tidak.
5. Kemudian menginformasikan atau verifikasi ke nasabah, apakah permohonan kredit itu disetujui ataukah ditolak oleh pihak BPR Sewu, jika di setujui akan dilanjutkan dengan pengikatan kredit tergantung dari apa yang dipakai sebagai jaminan.
6. Jika semua proses tersebut sudah dipenuhi maka tahapan terakhir yaitu pencairan kredit. (Wawancara pada tanggal 6 Maret 2017)

Pada umumnya, dalam perjanjian pinjam-meminjam akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga atau imbalan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Selain melakukan suatu perjanjian kredit, dalam proses permohonan kredit juga terdapat beberapa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak debitur.

Pihak BPR Sewu sebagai pemegang jaminan hak tanggungan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang debitur jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian atau wanprestasi. Lelang dilakukan setelah melalui berbagai tahap dan debitur telah memenuhi kriteria kredit macet.

Suatu perjanjian sesungguhnya mengikat para pihak dengan adanya suatu hak dan kewajiban yang telah disepakati pihak yang telah bersepakat. Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain sehingga timbul perjanjian dari perikatan tersebut. Pasal 1338 ayat (1) KUHPER yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal tersebut berarti adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa. Perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak agar tidak terjadinya hal yang dapat merugikan salah satu pihak, tetapi ada

suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya sebagaimana mestinya yang dapat dikatakan tindakan wanprestasi.

Suatu wanprestasi terjadi pada saat tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Wanprestasi merupakan suatu tindakan tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam suatu perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Gede Suarsa (Kepala Sie Bagian Kredit BPR Sewu Tabanan) menjelaskan bahwa wanprestasi yang terjadi pada BPR dalam kasus ini yaitu pihak debitur melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya atau terlambat melakukan prestasi dan melaksanakan tetapi tidak sesuai atau keliru seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pada awal pembayaran pelunasan utang berjalan lancar dan lama kelamaan pihak debitur mulai lewat tenggang waktu dan akhirnya hanya membayar kurang dari jumlah nominal yang telah disepakati tiap bulannya. Tindakan bank dalam usaha menyelamatkan atau menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah tersebut. Misalnya apakah seorang debitur bersikap kooperatif dalam menyelesaikan kredit bermasalah atau tidak. Dalam hal seorang debitur bersikap kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah dan usaha debitur memiliki prospek, maka dilakukan restrukturisasi kredit. Sebaliknya jika debitur yang memiliki itikad tidak baik atau tidak kooperatif untuk penyelesaian kredit bermasalah tergantung dari kuat tidaknya aspek perjanjian kredit, pengikatan barang jaminan, kondisi fisik jaminan dan nilai jaminan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit. Bagi debitur yang bertitikad tidak baik namun dari aspek hukum kuat maka tindakan hukum merupakan pilihan yang tidak dapat dihindarkan, yaitu eksekusi

barang jaminan oleh bank baik melalui pelelangan umum maupun penjualan barang jaminan secara sukarela.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan bahwa pihak BLBI memiliki beberapa tahap sebelum eksekusi, diantaranya adalah tahap pra lelang yaitu tahap pembinaan. Tahap pembinaan tersebut berjumlah 3 (tiga) kali pembinaan. Pembinaan pertama berupa kunjungan ke pihak debitur, pembinaan kedua dan ketiga merupakan pembinaan lanjutan apabila pihak debitur belum menemukan solusi untuk masalah yang dihadapi debitur.

Selanjutnya dijelaskan pula bahwa jaminan hak tanggungan yang telah diserahkan kepada pihak BLBI hanya sampai pada tahap pra lelang saja. Hal tersebut dikarenakan pada saat pembinaan (pembinaan kedua) oleh pihak BLBI yang telah dijelaskan sebelumnya, pihak debitur lebih memilih untuk mencari dana lain atau pinjaman lain untuk menutupi hutangnya di BPR Sewu atau disebut juga *recovering*. Dimana pada pembinaan yang dilakukan pihak BLBI tersebut pihak debitur menerima saran untuk tidak tergesa-gesa untuk melakukan pelelangan terhadap jaminannya tersebut. Sebelumnya pada saat pihak BPR Sewu melakukan pembinaan terhadap debitur tersebut, pihak debitur sendiri sudah pasrah akan eksekusi hak jaminannya tersebut. Tetapi setelah dilakukan pembinaan oleh pihak BLBI ternyata pihak debitur mempunyai usaha untuk mempertahankan asetnya tersebut. Pihak BPR Sewu sendiri sebenarnya tidak menginginkan terjadinya eksekusi terhadap hak tanggungan hingga ke Balai Lelang karena berbagai faktor. Salah satunya adalah faktor waktu dimana jika sampai ke pihak Balai Lelang maka akan menjalani berbagai proses yang cukup memakan waktu. Selain itu juga karena faktor biaya-biaya yang akan di tanggung oleh pihak debitur sendiri. Seperti walaupun hanya sampai proses pra lelang, pihak debitur harus tetap membayar biaya-biaya yang diperlukan kepada pihak BLBI.

### **2.2.2 Hambatan-Hambatan Dalam Proses Eksekusi Hak Tanggungan Pada Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI)**

Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Pada tahap pemberian hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 10 UUHT disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Sedangkan tahap pendaftaran hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 UUHT bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

Adanya permasalahan kredit macet yang dialami oleh BPR Sewu Kabupaten Tabanan akan menjadi suatu beban karena kredit macet menjadi salah satu indikator penentu kinerja bagi kelangsungan BPR Sewu sendiri. Eksekusi hak tanggungan merupakan jalan terakhir bagi BPR Sewu untuk menyelesaikan kredit macet tersebut dimana BPR Sewu bekerja sama dengan BLBI selaku badan lelang yang dipercaya untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Pihak BLBI dalam menjalankan tugasnya untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan juga tidak terlepas dari berbagai hambatan yang dihadapi. Terdapat beberapa hambatan-hambatan yang dihadapi BLBI dari berbagai pihak yang berkaitan dengan proses eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan hasil wawancara

dilapangan bahwa adanya beberapa hambatan dari berbagai pihak dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan antara lain hambatan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan berasal dari pihak BPR sendiri. Hambatan tersebut terjadi karena proses yang cukup lama dari pihak BPR sendiri untuk melengkapi berkas-berkas yang harus dipenuhi sebagaimana yang telah tercantum dalam perjanjian yang sebelumnya sudah disepakati kedua belah pihak. Maka upaya dalam mengatasi hambatan tersebut dilakukan dengan cara melakukan komunikasi dengan pihak BPR. Dalam hal ini kedua belah pihak harus saling mengkomunikasikan hambatan apa yang menghambat kelengkapan berkas-berkas untuk kepentingan eksekusi hak tanggungan. Kedua belah pihak harus aktif menginformasikan perkembangan masing-masing. Pihak BLBI akan terus menghubungi pihak BPR Sewu jika terjadi keterlambatan demi proses eksekusi yang efektif dan tidak memakan waktu yang cukup lama.

Hambatan lainnya yang paling berpengaruh terhadap kelancaran proses eksekusi hak tanggungan adalah hambatan dari pihak debitur. Hambatan tersebut dapat berupa sikap debitur yang tidak menghiraukan ataupun tidak peduli terhadap saran-saran dari pihak BLBI, tidak mau bekerjasama bahkan dapat berupa ancaman keselamatan pihak BLBI sendiri. Maka upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan ini yaitu dengan melakukan komunikasi melalui surat pos untuk mengirimkan surat pemberitahuan. Karena mengirimkan surat pemberitahuan hanya dengan surat pos pihak BLBI sudah mendapatkan tanda terima dari pihak debitur yang dapat dijadikan bukti bahwa pihak debitur telah mengetahui surat pemberitahuan dari pihak BLBI.

### **III. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa eksekusi hak tanggungan pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sewu Kabupaten Tabanan melalui Balai Lelang Bali Indonesia (BLBI) hanya sampai menyentuh tahap pra lelang saja. Mengenai hambatan yang terjadi dalam proses eksekusi yaitu proses pengumpulan berkas yang cukup memakan waktu dapat diatasi dengan dilakukan komunikasi antara pihak BPR dengan pihak BLBI dan sikap perlawanan dari

debitur yang mengancam keselamatan petugas dapat diatasi dengan melakukan pengiriman surat pemberitahuan melalui surat pos karena melalui tanda terima pos oleh debitur dapat dijadikan bukti bahwa debitur telah menerima surat pemberitahuan tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Gazali, Djoni S. dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soejono, H. Abdulrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Pada Bank*, Cet. II, Alfabeta, Bandung.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Soedharyo Soimin, Sinar Grafika, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah