PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BTN CABANG SUKABUMI)

Belden Dama, Winda Febriantika
Universitas Pancasila
Email: Beldendamash14092000@gmail.com
22windafebriantika@gmail.com

Abstract:
Increasing population growth makes the economy need to be improved because with increasing population the population's need for an automatic economy will also increase, so develop your business using loan funds from banks, called credit. The bank as a creditor needs to be trusted to convince the credit given to the debtor, the debtor provides the collateral or collateral needed if he wants to borrow funds from the bank, in this case the collateral used is a certificate of land rights. After the credit agreement has been agreed upon, it is necessary to draw up a deed of granting mortgage rights (APHT) made by the Land Deed Making Officer. However, what is the legal status of certificates on land that are used as collateral with mortgage rights and the PPAT's roles & responsibilities regarding the binding of collateral with existing mortgage rights. the validity of keeping certificates of land rights by Land Deed Officials for legal relations arising from credit agreements. The method used is normative legal research. The stored land certificate is a binding collateral with a Mortgage Right. The storage of land rights certificates in the office of the Land Deed Making Officer is the will of the parties, both debtors and creditors. The authority of the Official for Making Land Deeds in keeping certificates of land rights is based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

Keywords: Credit Agreements, Bonds, Land Deed Making Officials, Mortgage Rights.

Abstrak:
Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat membuat perekonomian perlu ditingkatkan karena bertambahnya penduduk kebutuhan penduduk akan ekonomi otomatis juga akan semakin meningkat maka mengembangkan usahanya dengan menggunakan pinjaman dana dari bank yang disebut kredit. Bank sebagai Kreditur perlu kepercayaan untuk meyakinkan atas kredit yang diberikan kepada debitur, debitur memberikan jaminan atau agunan yang diperlukan apabila ingin meminjam dana dari bank dalam hal ini jaminan yang digunakan adalah sebuah sertifkat hak atas tanah. Setelah perjanjian kredit yang telah disepakati perlu dibuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun Bagaimana status hukum terhadap sertifikat atas tanah yang dijadikan agunan dengan Hak Tanggungan maupun peran & tanggung jawab PPAT terkait pengikatan agunan dengan hak tanggungan ada Skripsi ini bertujuan agar dapat memperoleh pengetahuan mengenai dasar hukum penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk mengetahui keabsahan penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas hubungan hukum yang timbul karena perjanjian

kredit. Metode yang digunakan berjenis penelitian hukum normatif.Sertifikat tanah yang disimpan merupakan pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan. Penyimpanan sertifikat hak atas tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah ini merupakan kehendak dari para pihak baik pihak debitur maupun kreditur. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata kunci: Perjanjian Kredit, Pengikatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Tanggungan.

Pendahuluan

Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum, menurut Pasal 1 ayat (3)Undang Undang Dasar 1945. Pasal ini menghendaki bahwa penyelenggaraan pemerintahan didasarkan atas prinsip-prinsip hukum untuk membatasi kekuasaan pemerintah dan ini artinya kekuasaan negara melalui aparatnya dibatasi oleh hukum (*rechtsstaat*), bukan didasarkan atas kekuasaan (*machtsstaat*). Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan Negara hukum yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945. Makna dari Indonesia sebagai Negara hukum adalah setiap perbuatan dalam masyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada norma – norma hukum dan tidak boleh melanggar norma – norma hukum yang ada. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian, ketertiban, perlindungan hukum bagi masyarakat dan pembangunan nasional.

Pembangunan ekonomi sebagai salah satu bagian dari pembangunan nasional yang giat kita laksanakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia seperti yang tercantum dalam Pembukaaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) alinea IV, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial. Adapun pelaksanaan dari pembangunan nasional itu bukan semata-mata merupakan tanggung jawab pemerintah tetapi juga merupakan tanggung jawab masyarakat. Kekayaan alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran masyarakat di Indonesia. Hal ini tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban bagi warga negara Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal demi tercapainya cita-cita bangsa Indonesia.

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat membuat perekonomian perlu ditingkatkan karena bertambahnya penduduk akan memperluas pasar, dan perluasan pasar akan mempertinggi tingkat spesialisasi dalam perekonomian. sejalan dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan penduduk akan ekonomi otomatis juga akan semakin meningkat, maka kegiatan ekonomi akan bertambah. Penyelenggaraan perekonomian seperti itu haruslah didukung oleh dana modal usaha dalam rangka mendirikan maupun mengembangkan usahanya tersebut. oleh karena itu banyak pengusaha ataupun suatu badan hukum dalam membuat dan mengembangkan usahanya dengan menggunakan pinjaman dana dari bank yang disebut kredit. Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam

antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[1]

Pelaksanaan pemberian kredit dari perbankan untuk kesejahteraan rakyat yang pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Jaminan adalah pemberian keyakinan kepada kreditur atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya pada debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat assesoir terhadap perjanjian pokoknya—berupa perjanjian yang menerbitkan utang-piutang.[2]

Bank dapat mensyaratkan adanya jaminan yang harus diserahkan oleh debitur kepada bank dalam pemberian kredit untuk menjamin pelunasan terhadap kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah hak tanggungan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu benda tertentu milik debitur, untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dengan cara mengalihkan (menjual atau melelang) benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.[3] Sedangkan jaminan perorangan pada dasarnya adalah jaminan perorangan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata.

Kreditur yang memegang jaminan kebendaan memiliki kewenangan eksekutorial dimana kreditur memiliki kewenangan untuk langsung melakukan eksekusi manakala piutang sudah dapat ditagih dan debitur wanprestasi. Kewenangan untuk melakukan eksekusi tersebut terjadi secara langsung terhadap benda jaminan meskipun tanpa perantara hakim. Tetapi pada praktiknya eksekusi langsung sangat jarang terjadi karena bank akan meminta campur tangan pengadilan. Umumnya dalam perjanjian kredit di Bank, kreditur selain meminta jaminan kebendaan juga meminta penjamin perorangan untuk memberikan pinjaman kredit. Penjamin perorangan adalah "cadangan" apabila harta benda debitur tidak mencukupi untuk melunasi utangnya atau sama sekali tidak memiliki harta yang dapat disita.[4] Barulah Muncul tanggung jawab penjamin perorangngan untuk menjamin pelunasan atas utang debitur.

Dalam Pasal 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan pengertian hak tanggungan yaitu:

Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan

---

[1]*Pasal 1 Angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan*

[2]Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 8*

[3]Riky Rustam, *Hukum Jaminan, UII Press, yogyakarta, 2017, hlm. 52*

[4]*Subekti, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Ctk. Keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung,1989, hlm. 35*

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.[5]

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA, yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya dibidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana, praktis dan menjamin kepastian hukum.

Metode Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan identifikasi masalah yang tertara diatas, maka metode pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Menurut Abdul Kadir Muhammad, penelitian yuridis empiris adalah: "penelitian yang dilakukan dengan meneliti data skunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.[6]

Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

A. Tahap Persiapan, yaitu tahap di mana peneliti merancang desain penelitian yang dituangkan di dalam penelitian ini. Tahapan ini merinci secara detail apa yang akan dilakukan di dalam kegiatan penelitian nantinya.
B. Tahap Penelitian, pada tahap ini dilakukan tahapan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan.

Teknik Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan bahan untuk penilisan skripsi ini penulis memperoleh data dari Data Sekunder merupakan data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya. Data sekunder ini disebut juga dengan Data Tangan Kedua. Data Sekunder biasanya berwujud data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia. Data sekunder dibagi menjadi 2 bagian, yaitu sebagai berikut :

A. Bahan primer merupakan bahan-bahan yang memiliki kekuatan yang mengikat. Bahan primer ini terdiri dari :
    1. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945,
    2. Kitab Undang Undang Hukum Perdata,
    3. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria,
    4. Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
B. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberi penjelasan mengenai hukum primer seperti artikel, makalah, hasil karya ilmiah bidang hukum, dan tulisan-tulisan yang banyak terdapat dalam majalah surat kabar dan internet.

Analisi Data

Dalam menganalisis data, metode yang digunakan ialah metode analisis data secara kualitatif. Metode analisis data secara kualitatif adalah metode penelitian dengan memberikan suatu gambaran atau mendeskripsikan data sesuai dengan observasi dan pengamatan

[5]*Pasal 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
[6]Abdul Kadir Mahmud, *Hukum dan Penelitian Hukum.* (Bandung: Citra Aditya 2004), hlm 134.

peneliti. Setelah data didapatkan, maka peneliti mengemasnya menjadi suatu kalimat dan mengemasnya pada bagian akhir yaitu kesimpulan.

Lokasi Penelitian

Waktu penelitian dilakukan selama enam bulan dari bulan Januari sampai dengan Juni 2023 dan lokasi penelitian adalah Kantor Notaris & P.P.A.T Gunawan S.H. dan Perpustakaan Universitas Nusa Putra Sukabumi.

Hasil dan Pembahasan

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pemberian kredit bank memiliki resiko tinggi, dimana pihak bank sudah mengetahui hal tersebut. Dimana upaya terakhir yaitu Eksekusi lelang merupakan upaya perlindungan kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya.

Dapat disimpulkan dalam hal proses pemberian kredit agar berjalan lancar dan mendapat pelunasan piutang kembali, setiap Bank harus menerapkan asas kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usaha. Terdapat 5 (lima) prinsip dalam perkreditan yang dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Kelima prinsip tersebut adalah: [7]

1. Character (kepribadian) Dengan berbekal pengalaman di lapangan, kepribadian seseorang dapat diketahui melalui gaya bicara, temperamen, kebiasaan sehari-hari, gaya hidup, pergaulan dan track record dengan rekan-rekan bisnisnya
2. Capacity (kemampuan) Selain mengetahui sumber pembayaran, juga bagaimana prediksi keberhasilan calon debitur dalam merealisasi rencana yang telah ditetapkan sesuai dengan budget yang diajukan dalam rangka pengajuan kredit. Kemampuan laba calon debitur dapat dilihat dari performance tahun lalu, sekarang dan akan datang.
3. Capital (permodalan)Modal merupakan hal yang sangat penting, karena ada kalanya bank mensyaratkan berapa maksimum pinjaman yang wajar dibanding dengan total modal yang dimiliki debitur.
4. Condition of Economic (kondisi ekonomi) Faktor ekonomi sangat berpengaruh terhadap kelangsungan hidup usaha calon debitur, sebelum mengetahui secara mendalam mengenai bisnis calon debitur.
5. Collateral (jaminan) Jaminan utama pinjaman adalah kelayakan dari usaha itu sendiri sedangkan jaminan tambahan ada dua yaitu jaminan material dan non material.

Bank dalam pemberian kredit, selain menerapkan prinsip-prinsip di atas juga menerapkan apa yang dinamakan prinsip 7P sebagai berikut: [8]

1. Personality (Kepribadian) Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan masabah dalam menghadapi suatu masalah.
2.Party(para pihak) Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit.Untuk itu para pemberi kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan”

[7]Baidrun Harun, Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hal. 13.
[8]Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemprer, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 2426.

terhadap para pihak, yang dalam hal ini adalah debitur. Bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya.
3. Purpose (tujuan) Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan pendapatan. Harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.
4. Payment (pembayaran) Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Jadi harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti debitur mempunyai sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut cukup untuk membayar kembali kreditnya.
5. Profitability (perolehan laba) Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu, kreditur harus berpartisipasi apakah laba yang akan diperoleh lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah dapat menutupi pembayaran kembali kredit.
6. Protection (perlindungan)Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur.Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar prediksi semula.
7. Prospect (Jangka Panjang) Yaitu untuk memilih usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah.

Selain itu Upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan sangat penting untuk memastikan keamanan dan keberlanjutan transaksi keuangan. Salah satu langkah yang signifikan dalam rangka perlindungan ini adalah melakukan pengecekan riwayat kredit, yang sering disebut sebagai "bi checking." Pengecekan riwayat kredit, atau bi checking, merupakan alat yang penting bagi kreditur dalam menilai risiko pemberian pinjaman kepada peminjam. Dalam konteks perjanjian kredit dengan hak tanggungan, pengecekan ini memiliki beberapa manfaat krusial:
1. Penilaian Kelayakan Peminjam: Bi checking memungkinkan kreditur untuk mengevaluasi riwayat kredit peminjam. Ini mencakup informasi tentang pembayaran kredit sebelumnya, utang yang ada, dan rekam jejak kepatuhan peminjam terhadap kewajibannya. Dengan demikian, kreditur dapat menentukan apakah peminjam memiliki kapasitas finansial yang cukup untuk membayar pinjaman yang diajukan.
2.Selain itu Pengecekan keaslian sertifikat hak atas tanah oleh notaris adalah langkah penting yang dapat meningkatkan upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan. Berikut adalah beberapa alasan mengapa pengecekan keaslian sertifikat hak atas tanah oleh notaris penting dalam konteks ini misalkan Mengkonfirmasi Legalitas Aset Jaminan dimana Dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan, aset yang dijadikan jaminan, seperti tanah atau properti, sangat berharga. Pengecekan oleh notaris dapat memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut adalah dokumen yang sah dan sah secara hukum. Ini penting karena aset yang tidak sah atau memiliki masalah hukum dapat mengancam keabsahan hak tanggungan.

Mencegah Penipuan atau Pemalsuan: Pengecekan keaslian sertifikat oleh notaris dapat membantu mencegah tindakan penipuan atau pemalsuan. Notaris memiliki pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk mendeteksi tanda-tanda penipuan atau dokumen palsu yang mungkin digunakan oleh pihak yang tidak jujur dalam transaksi kredit.

Pemberian Kepercayaan Kreditur: Ketika kreditur tahu bahwa sertifikat hak atas tanah telah diperiksa oleh notaris yang kompeten, mereka akan merasa lebih percaya diri dalam memberikan pinjaman dengan jaminan tersebut. Ini dapat membantu menarik lebih banyak kreditur untuk terlibat dalam transaksi, yang pada gilirannya dapat memberikan manfaat lebih besar kepada debitur.

Mengikuti Persyaratan Hukum: Di banyak yurisdiksi, persyaratan hukum mengharuskan notaris untuk memverifikasi keaslian dokumen hukum seperti sertifikat hak atas tanah. Melakukan pengecekan keaslian oleh notaris adalah langkah yang memastikan bahwa transaksi kredit sesuai dengan aturan dan peraturan yang berlaku.

Pengecekan keaslian sertifikat oleh notaris dapat menjadi langkah yang melindungi kepentingan bersama antara kreditur dan debitur. Debitur dapat merasa bahwa aset yang digunakan sebagai jaminan akan dihormati dan diperlakukan secara adil, sementara kreditur memiliki keyakinan bahwa hak tanggungan mereka didasarkan pada dokumen yang sah. Dengan melakukan pengecekan keaslian sertifikat hak atas tanah oleh notaris, upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan menjadi lebih kuat. Hal ini menciptakan dasar yang lebih stabil untuk transaksi tersebut dan membantu mencegah masalah hukum yang dapat timbul di masa depan.

Selain itu Upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan dapat ditingkatkan dengan melakukan pendaftaran nama penjamin debitur. dengan pendaftaran nama penjamin debitur, informasi mengenai hak tanggungan akan menjadi aksesibel dan tercatat secara publik. Ini berarti bahwa pihak ketiga yang ingin memberikan kredit kepada debitur juga akan mengetahui adanya hak tanggungan yang sudah ada. Hal ini dapat mengurangi risiko bagi kreditur karena pihak ketiga akan mempertimbangkan risiko tambahan yang terkait dengan aset yang sudah dijaminkan. Dengan demikian, melakukan pendaftaran nama penjamin debitur adalah salah satu langkah penting dalam upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan. Hal ini tidak hanya memberikan kreditur dasar hukum yang kuat, tetapi juga memungkinkan mereka untuk meminimalkan risiko dan mengambil tindakan yang diperlukan jika terjadi wanprestasi oleh debitur.

B. Upaya Penyelesaian Perjanjian Kredit apabila terjadi wanprestasi oleh Debiturdi P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sukabumi.

Bank Tabungan Negara (BTN) dengan dasar hukum Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : B49/MK/IV/I/ 1974 tertanggal 29 Januari 1974 yang menegaskan serta menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) berfungsi sebagai wadah pembiayaan Proyek Perumahan Rakyat, dan selanjutnya Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam Surat Nomor S-554/M-MBU/2002 memutuskan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi hingga saat ini.

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan oleh pemerintah maupun pihak swasta memberikan kemudahan bagi mereka yang belum memiliki rumah sendiri dan tidak dapat membeli secara tunai maka dapat membeli dan memiliki rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara yang lebih dikenal KPR-BTN.

Dalam pemilikan rumah dengan fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara meminta jaminan atas agunan dari calon debitur, maka disini terdapat tiga pihak yang terlibat didalamnya yaitu :

1. Pihak pengembang (developer) sebagai penjual rumah.
2. Pihak pembeli sekaligus sebagai calon debitur dan pemberi jaminan.

3. Pihak BTN selaku pemberi kredit sekaligus pemegang jaminan.

Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BankTabungan Negara yang berbentuk perjanjian baku atau disebut juga denganperjanjian adhesi *(standard contarct).* Perjanjian baku*(standard contract)* adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya, dan pihak yanglain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perjanjian kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing, ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa, atau ingkarjanji sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Untuk mendapat kepastian hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta pemenuhan hak dan kewajiban, maka bank dalam suatu perjanjian kredit juga meminta kuasa jaminan kepada debitur. Hal tersebut diatur dalam UndangUndang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6 berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dengan ditanda tanganinya perjanjian jual beli antara pihak developer dengan pembeli atau debitur yang mendapat fasilitas kredit untuk mencicil rumah dari PT. BTN (Persero) maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yang sebelumnya telah dituangkan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak, dan bentuk perjanjian disini tentu saja perjanjiannya berbentuk perjanjian kredit.

Di dalam Perjanjian KPR-BTN ketentuan yang harus dilaksanakan adalah pengikatan barang jaminan. Jaminan kredit yang ditentukan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur serta jaminan tambahan berupa sejumlah uang atau barang tertentuakan ditetapkan kemudian oleh PT. BTN Persero. Jika jaminan pokok tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan. Jadi di samping Perjanjian KPR-BTN, pelaksanaan yuridis yang harus dilaksanakan yang tidak kalah pentingnya adalah pengikatan barang jaminan.

Adapun sebab-sebab yang sering terjadi dalam kredit pemilikan Rumah (KPR-BTN) tersebut adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur. Untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT. BTN Persero selaku kreditur kemudian berupaya untuk mengadakan konfirmasi dan menghubungi debituryang menunggak, baik menggunakan alamat pada saat memohon kredit maupun alamat rumah KPR-BTN yang wajib dihuni.

Berkat upaya yang dilakukan oleh pihak BTN, maka debitur yang menunggak dapat dihubungi dan mendapat surat Panggilan untuk datang ke Kantor Cabang Utama BTN Sukabumi, bertujuan untuk menyelesaikan masalah tunggakan tersebut secara musyawarah.

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, kecuali bagi bank-bank yang baru berdiri. Berbicara masalah kredit macet sesungguhnya membicarakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat dikatakan bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet.

Banyak penyebab kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

Kemacetan kredit suatu hal yang menjadi penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet. Atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah kredit macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.

Gatot Supramono menjelaskan bahwa :

kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan yang demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji.[67)]

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menepati janji dalam pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya. Oleh karena itu, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank. Kualitas pembiayaan yang tergolong bermasalah terdapat pada kategori Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

Pembiayaan dengan kualitas ini disebut juga pembiayaan wanprestasi atau pembiayaan bermasalah yang dikenal dengan istilah NPF *(Non Performing Financing).* Penilaian kualitas pembiayaan terbagi menjadi lima kategori, yaitu:[68)]

1. Lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Pembayaran angsuran sesuai kesepakatan yang terdapat pada akad dan tidak terdapat tunggakan dalam pembayaran.
   b. Nasabah memiliki mutasi rekening yang aktif.
2. Dalam Perhatian Khusus, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Apabila terdapat tunggakan yang belum melampaui 90 hari.
   b. Debitur mengalami masalah dalam keuangan sehingga terdapat tunggakan.
   c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
   d. Pelanggaran terhadap akad perjanjian relatif jarang terjadi.
3. Kurang Lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Terdapat tunggakan angsuran yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari.
   b. Debitur mengalami masalah keuangan lalu debitur diberikan pendekatan oleh bank namun hasilnya tetap kurang baik.
4. Diragukan, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Terdapat tunggakan angsuran telah melampaui 180 hari.
   b. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
5. Macet, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Terdapat tunggakan angsuran yang telah melampaui 270 hari.
   b. Adanya kerugian dari pihak bank dan pembiayaan sudah tidak dapat ditagih kembali.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10, yaitu mengenai prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar dengan mempertimbangkan komponen-komponen yang dimaksud dalam Pasal 11.

Berdasarkan penilaian-penilaian tersebut, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi:

[67)]Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 49.

[68)]Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 67.

a. Lancar, yaitu secara umum dapat dikatakan kredit yang diberikan tidak mengalami tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga atau cerukan karena penarikan;
b. Dalam perhatian khusus, yaitu terdapat tunggakan yang belum melampaui 1 bulan;
c. Kurang lancar, yaitu terdapat tunggakan yang lebih dari 1 bulan dan belum melampaui 6 bulan;
d. Diragukan, yaitu kredit yang tidak memenuhi kualitas lancar, dalam perhatian khusus, atau kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian kredit tersebut masih dapat diselamatkan karena agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang debitur;
e. Macet, yaitu kredit yang tidak dapat diselamatkan dan telah dilakukan penanganan untuk penyelesaiannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan dengan salah satu pegawai Bank Tabungan Negara kota Sukabumi diperoleh keterangan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjajian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Sukabumi dapatdikategorikan menjadi dua kelompok, yaitu:
a. Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur
b. Wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank.

Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur berupa terjadinya tunggakan pembayaran angsuran kredit dari pihak debitur dan hal ini adalah penyebab terjadinya wanprestasi yang paling banyak pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Sukabumi. Namun demikian, berdasarkan keterangan dari beberapa nasabah yang pernah menunggak dalam membayar angsuran diperoleh keterangan bahwa merekamenunggak pembayaran angsurankarena mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan adanya kebutuhan keluarga yang bersifat mendadak seperti misalnya adanya anggota keluarga yang sakit sehingga membutuhkan biaya yang besar. Disamping itu memang ada beberapa nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran kredit untuk beberapa bulan karena merekamerasa tidak pernah ditegur atau diperingatkan oleh pihak bank. Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan terhadap Kredit Pemilikan Rumaholeh pihak bank masih lemah karena seharusnya nasabah yang tidakmembayar angsuran akan ditegur atau diperingatkan. Namun kenyataannya pihak bank sudah memberikan peringatan atau teguran tetapi tidak diindahkan oleh debitur.

Terdapat beberapa alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang diakibatkan oleh debitur yang dapat dilakukan oleh PT. BTN Cabang Sukabumi di antaranya melalui jalur hukum dan jalur non hukum. Salah satu upaya penyelesaian kredit macet melalui jalur non hukum adalah restrukturisasi kredit. Ketentuan restrukturisasi kredit mengacu pada ketentuan sebagai berikut:

- Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 7/2/PBI/2005 tentang kualitas aktiva bank umum
- PBI nomor 8/2/PBI/2006 tentang perubahan atas PBI 7/2/PBI/2005. PBI nomor 9/6/PBI/2007 tentang
- Perubahan kedua atas PBI 7/2/ PBI/2005.
- Ketentuan internal masing-masing bank.

Penyelamatan kredit dapat dilakukan melalui:

1. Penjadwalan kembali *(rescheduling)*

Penjadwalan kembali yaitu strategi atau langkah penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan jangka waktu pelunasan jumlah setoran pelunasan dan/atau pembayaran bunga. Penjadwalan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:
a. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang.
b. Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga.

c. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan dana yang mengalir.
d. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
e. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok, tunggakan angsuran dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir.
f. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai aliran dana yang mengalir.
g. Pergeseran atau perpanjangan *grace period* dan pergeseran rencana pelunasan.
h. Pergeseran grace period dan perpanjangan jangka waktu kredit. Kombinasi bentuk-bentuk re scheduling di atas.

Tindakan *rescheduling* dapat diberikan kepada debitur yang masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Faktor faktor yang mendukung diberikannya tindakan rescheduling misalkan: pemasaran dari produk debitur masih baik, yang dihasilkan oleh mesin/pabrik/proses produksi yang masih berjalan normal. Dari sisi manajemen, usaha debitur dikelola oleh tenaga yang profesional dan cukup terampil.

2. Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu strategi/langkah penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit/persyaratan baru. Persyaratan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu:
a). Perubahan tingkat suku bunga.
b). Perubahan tata cara perhitungan bunga.
c). Pemberian keringanan tunggakanbunga.
d). Pemberian keringanan denda.
e). Pemberian keringanan ongkos/biaya.
f). Bank ikut dalam penyertaan modal sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat 2 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12-11 1998.
g). Perubahan kepengurusan perusa haan debitur biasanya bank ikut memberikan pendapat dalam pembentukan susunan pengurus tersebut.
h). Perubahan syarat-syarat kredit.
i). Perubahan syarat-syarat lain.
j). Penambahan agunan.
k). Perubahan bentuk hukum dari CV ke PT, sehingga menambah modal efektif disetor.
l). Kombinasi antara bentuk-bentuk reconditioning di atas

Tindakan *reconditioning* dapat diberikan kepada debitur yang masih itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif yang terbaik. Mesin/pabrik/proses produksi masih berfungsi baik dan terawat, kapasitas masih dapat ditingkatkan. Usaha debitur dikelola oleh manajemen yang profesional dan menggunakan tenaga kerja yang cukup terampil. Untuk kelangsungan produksinya, debitur tidak mengalami kesulitan untuk mendapatkan bahan baku dan berproduksi dengan memakai teknologi yang memadai. Peraturan pemerintah dan kondisi ekonomi secara global cukup mendukung. Tindakan *reconditioning* ini dilakukan karena debitur mengalami kekurangan modal kerja. Agunan yang dikuasai bank cukup mengatasi dan memenuhi syarat yuridis.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Restructuring yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada rescheduling atau reconditioning, antara lain meliputi:

a). Penurunan suku bunga kredit
b). Pengurangan tunggakan bunga kredit
c). Pengurangan tunggakan pokok kredit
d). Perpanjangan jangka waktu kredit
e). Penambahan fasilitas kredit
f). Pengembilalihan agunan atau aset debitur
g). Jaminan kredit dibeli oleh bank
h). Konversi kredit menjadi modal Sementara dan pemilikan saham
i). Alih manajemen
j). Pengambilalihan pengelola proyek
k). Pembaruan hutang
1). Subrogasi
m). Cessie
n). Debitur menjual sendiri barang barang jaminan di bawah tangan
o). Penghapusan piutang

Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah. Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria :[70)]

1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran
2) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah Restrukturisasi.

Penyelesaian kredit bermasalah dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sukabumiyang dilakukan melalui mekanisme restrukturisasi utang yang meliputi penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan agunan, jaminan kredit dibeli oleh bank, alih manajemen, pembaruan hutang, subrogasi, cessie, penghapusan piutang. Restrukturisasi dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria diantaranya debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit, debitur memiliki itikad baik dan kooperatif, dan debitur memiliki prospek usaha yang baik dan diproyeksikan yang mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi debitur yang tidak memenuhi kriteria dan tidak bisa memenuhi kewajiban sama sekali maka akan dilakukan lelang agunan.

Selain it u adapun cara lain untuk mengatasi kendala-kendala tersebut diatas maka pihak PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero dapat melakukan cara-cara sebagai berikut :

a. Dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat Dalam tahap ini pihak Bank menyurati kepada debitur yang wanprestasi untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dan dengan kekeluargaan. dengan cara musyawarah ini mungkin antara pihak-pihak yang berkepentingan kesemuanya hadir yaitu pihak debitur yang wanprestasi dan pihak Bank sebagai kreditur.

b. Dengan melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara):

1. Penyerahan Pengurusan Piutang. Pada tingkat pertama pengurusan piutang negara yang telahjatuh tempo dan belum dinyatakan macet diselesaikan oleh Bank sampai piutang tersebut dinyatakan sebagai piutang macet. Bilamanapiutang sudah dinyatakan macet yakni 21 bulan sejak piutang dikategorikan diragukan maka Bank wajib menyerahkan pengurusannya kepada PUPN.

[70)] *Budi Untung*, H., *Kredit Perbankan Indonesia,* Penerbit Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 27.

2. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Berdasarkan hasil penelitian PUPN atas penyerahan piutang bilamana telah memenuhi persyaratan, maka Ketua PUPN menerbitkan Surat Penerimaan Piutang Negara (SP3N) dengan demikian pengurusan piutang negara beralih kepada PUPN dan penyelenggaraan pelaksanaan pengurusan piutang negara dilakukan oleh BUPLN.
3. Pernyataan Bersama. Berupa surat pengakuan barang dibuat dan ditanda tangani oleh Ketua PUPN dan penanggung hutang dengan dinyatakan jumlah hutang yang wajib dibayar kepada negara paling lama 12 (dua belas) bulan.
4. Surat Paksa. Bilamana yang berhutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam pernyataan bersama, maka selanjutnya diterbitkan surat Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit yaitu surat paksa untuk penagihan hutang sekaligus. Penyitaan Barang Jaminan. Bilamana surat paksa tidak dipenuhi oleh penanggung hutang maka selanjutnya dilakukan penyitaan atas agunan kredit. Penyitaan ini dilakukan oleh juru sita berdasarkan surat perintah penyitaan Ketua PUPN.
5. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan. Ketua PUPN penerbitan surat perintah penjualan barang sitaan dan atas dasar suratPerintah penjualan ini BUPLN melalui Kantor Lelang Negara mengumumkan rencana pelelangan dalam surat kabar harian. Pelelangan Barang Sitaan. Pelelangan barang sitaan dilaksanakan apabila penanggung hutang tidak menyelesaikan sisa hutangnya.

Selain langkah-langkah di atas, menurut penulis ada langkah terakhir yang dapat ditempuh apabila cara-cara diatas tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya yaitu kreditur yang merasa dirugikan oleh debitur dapat menuntut ganti kerugian yang ditujukan melalui pengadilan yang tentu saja proses penyelesaiannya akan memakan waktu lama dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. dengan upaya ini, pihak kreditur dapat mengajukan permasalahan keranah pengadilan dengan melampirkan akta pemberian hak tanggungan dan sita jaminan di dalam berkas perkara.

Kesimpulan

Perlindungan Hukum bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Perjanjian Kredit belum diatur secara khusus pada Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. Peraturan Perundang-Undangan hanya mengatur proses eksekusi tentang kredit macet terkait pelunasan hutang yang gagal bayar atau wanprestasi. Maka sebab itu peneliti ingin menemukan solusi atas kekosongan hukum terhadap kreditur dalam melaksanakan pekerjaannya dalam transaksi peminjaman kredit alhasil analisis dan pembahasan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Hak Tanggungan oleh penulis dapat disimpulkan sebagai berikut: yaitu mengecek legalitas jaminan dalam hal ini yaitu kepemilikan sertifikat hak atas tanah oleh pihak yang berwenang yaitu P.P.A.T, BI Checking/ BI Tracking Record, dan Penerapan Metode 5C,serta pendaftaran nama penjamin ketika permintaan pengajuan Kredit ke bank.

DAFTAR PUSTAKA

Harahap, Muhamad Yahya, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta, 2003.

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan,* Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Agus Yudha Hernoko*, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial,* Kencana, Jakarta, 2010.

Arief Sidaharta, B., *Filsafat Hukum Pancasila*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2006.

Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, cetakan kedelapan, Djambatan, Jakarta, 2007.

Budi Untung, H., *Kredit Perbankan di Indonesia,* Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000.

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum,* LaksBang Yustisia, Surabaya, 2010.

Edy, M.S.G., *Kredit Perbankan: Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.

Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty,* Yogyakarta, 1989.

Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia,* Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

Gatot Wardoyo, C.H., *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen,* edisi November 1992.

Gunawan Wijadja, *Hukum Bisinis Alternatif Penyelesaian Sengketa,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata,* Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 2004.

Hariyono, Gede Atmaja, Dkk, *Membangun Negara Hukum yang Bermartabat,* Cet. 1, Setara Pers, Malang, 2013.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008.

Kasmir*, Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional,* Binacipta, Bandung, 1976.

Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. IV, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia,* Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
Mullawan, J.W. *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal, sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat,* Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2007.
Parlindungan, A.P., *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah U.U. No.4 Tahun 1996/9 Apil 1996/L.N. No. 42 & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Medan, 1996.
Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank,* PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,* Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
Qiram Syamsudin Meliala, A., *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkemangannya,* Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2002.
Rachmadi Usman dan Djoni S Gazali, *Pendirian dan Kepemilikan Bank,* Sinar Grafika , Jakarta, 2010.
Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan,* C.V Bina Usaha, Yogyakarta, 1980.
Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.
Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum,* Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
Sutan Remy Sjadeini, *Kredit Sindikasi : Proses Pembentukan dan Aspek Hukum,* Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.
Sutan Remy Sjadeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, cetakan pertama, Alumni, Bandung, 1999.
Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta, 1993.
Wahyu Sasongko, *Ketentuan-letentuan Hukum Perlindungan Konsumen*, Unila, Lampung, 2007.
Yohanes Benny Apriyanto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis,* Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015.
Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi),* Penerbit Mandar Maju, Bandung 2004.

A. Jurnal

Ilmiah Adityanata, I Putu, dan I Nyoman Bagiastra,"Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi Hak Dari Pemenang Suatu Lelang". Kertasemaya 8 no. 5 (2020).

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.