

**PENYELESAIAN PERMASALAHAN KREDIT MACET DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BERSTATUS HAK GUNA USAHA**



SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*

Oleh:

FELIX WILLIAM MARPAUNG

NIM. 02011281924134

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDERALAYA
2023**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA

LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : FELIX WILLIAM MARPAUNG
NIM : 02011281924134
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL:

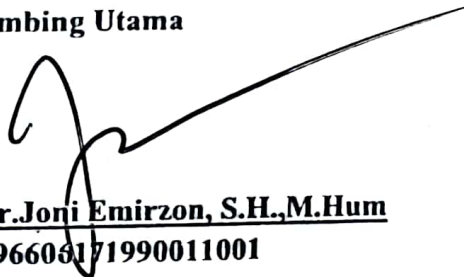
**PENYELESAIAN PERMASALAHAN KREDIT MACET DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BERSTATUS HAK GUNA
USAHA**

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Komprehensif Pada Tanggal 29 Agustus
2023 dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, September 2023

Mengesahkan :

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu



Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP. 197002671996032002



Mengetahui :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,

Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN


Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Felix William Marpaung
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281924134
Tempat/Tgl.lahir : Bekasi, 23 Agustus 2001
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya, juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, Apabila dikemudian hari terbukti hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralava. September 2023



Felix William Marpaung
NIM. 02011281924134

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Janganlah hendaknya kamu kuatir tentang apa pun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur. Damai sejahtera Allah, yang melampaui segala akal, akan memelihara hati dan pikiranmu dalam Kristus Yesus.”

(Filipi 4:6-7)

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- 1. Ayah dan Ibu**
- 2. Abang, Kakak, dan Adik**
- 3. Keluarga Besar**
- 4. Teman dan Sahabat**
- 5. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang senantiasa menjadi penopang dan teman hidup terbaik sepanjang hidup penulis. Karena hanya Kasih Setia dan Berkah-Nya lah yang selalu menuntun penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini yang berjudul “**Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Berstatus Hak Guna Usaha**” sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan perkuliahan sampai dengan saat ini, Penulis juga menyadari akan bimbingan dan bantuan beberapa pihak dalam kehidupan penulis sampai saat ini. Oleh karena itu, dengan ketulusan hati, Penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf MSCE dan segenap jajaran Pembantu Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Prof. Dr. Febrian,S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Afriandi,S.H.,M.S selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Ridwan,S.H.,M.Hum selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Drs. H.Murzal Zaidan,S.H.,M.Hum selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Pembimbing Akademik.
6. Bapak Dr. M.Syaifuddin,S.H.,M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.

7. Bapak .Prof. Dr. Joni Emirzon,S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Utama Skripsi.
8. Ibu Sri Handayani,S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Pembantu Skripsi.
9. Seluruh Tim Penguji, terimakasih atas bimbingan dan masukan yang sangat berguna untuk memperbaiki penyusunan skripsi ini.
10. Para Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis sehingga penulis semakin mengerti permasalahan-permasalahan dalam bidang hukum terutama Hukum Perdata.
11. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Kedua orang tua saya, Ayah Marhuraja Hasiholan Marpaung dan Ibu Rosny Simanjuntak atas segala kasih sayang serta support yang telah diberikan. Penulis merasa menjadi anak yang paling beruntung karena memiliki orang tua yang hebat seperti kalian. Skripsi ini penulis persembahkan kepada kalian dan semoga penulis dapat terus membanggakan kalian;
13. Abang saya Rodo Ezra Halomoan Marpaung, Kakak saya Ester Rani Claudia Marpaung dan Adik saya Timotius Gerald Immanuel Marpaung, terimakasih atas semua kasih sayang dan support yang telah diberikan baik secara materil maupun non-materil semenjak saya memulai perkuliah saya di Universitas Sriwijaya
14. Teman seperjuangan penulis selama kuliah, Ambon, Ghifa, Josep, Njet, Shamed, Shaqkel. Terimakasih atas canda, tawa, suka, dan duka bersama, penulis sangat bersyukur mengenal pribadi-pribadi unik seperti kalian. Kiranya hubungan pertemanan yang terjalin selama tiga tahun dapat terus berlangsung sekalipun jarak akan menjauhkan kita.
15. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga ketulusan dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis menjadi berkat bagi kita semua. Penulis berharap skripsi ini bermanfaat untuk kita semua, terkhusus bagi para Mahasiswa Fakultas Hukum dan Praktisi Hukum serta masyarakat pada umumnya. Akhir kata, penulis mengucapkan permohonan maaf atas penulisan skripsi ini. Kepada Tuhan, Penulis mohon ampun.

Indralaya, September 2023

Penulis

Felix William Marpaung

02011281924134

KATA PENGANTAR

Segala Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang senantiasa menjadi penopang dan teman hidup terbaik sepanjang hidup penulis. Karena hanya Kasih Setia dan Berkat-Nya lah yang selalu menuntun penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini yang berjudul “**Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Berstatus Hak Guna Usaha**”. Penelitian ini bertujuan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dengan Program Kekhususan Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memperluas ilmu dan pengetahuan pembaca, secara khusus mahasiswa hukum dan masyarakat pada umumnya. Penulis menyadari bahwa didalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis menerima berbagai masukan dari para pembaca baik berupa kritik maupun saran yang sifatnya membangun demi penyempurnaan penulisan-penulisan skripsi di masa yang akan datang.

Indralaya, September 2023

Penulis

Felix William Marpaung

NIM. 02011281924134

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	i
SURAT PERNYATAAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Ruang Lingkup	10
F. Kerangka Teori.....	11
1. Teori Tanggung Jawab.....	11
2. Teori Wanprestasi	12
3. Teori Penyelesaian Sengketa	14
G. Metode Penelitian.....	16
1. Jenis Penelitian	16
2. Pendekatan Penelitian	16
3. Sumber dan Bahan Penelitian	17
4. Teknik Pengambilan Bahan Hukum	19

5. Teknik Analisa Bahan Hukum.....	20
6. Penarikan Kesimpulan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian	21
2. Asas-Asas Perjanjian	23
3. Syarat Sah Perjanjian	23
4. Wanprestasi.....	25
5. Hapusnya Perjanjian	26
B. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	28
1. Pengertian Kredit	28
2. Tujuan dan Fungsi Kredit	31
3. Macam-Macam Kredit.....	32
4. Kredit Macet	36
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	37
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	37
2. Fungsi Perjanjian Kredit	41
3. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	42
4. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku.....	44
D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	49
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	49
2. Objek Hak Tanggungan	50
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	52
BAB III PEMBAHASAN	54
A. Tanggungjawab Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian	54

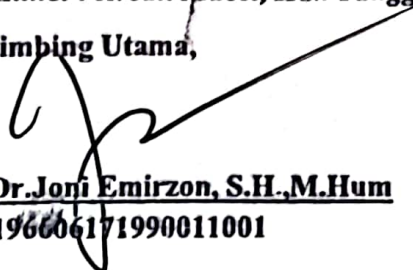
Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	54
1. Proses Pemberian Kredit Bank	54
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit	59
B. Penyelesaian Kredit Macet Sebelum Dan Sesudah Adanya.....	59
Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berstatus Hak Guna Usaha	64
1. Penyelamatan Kredit Sebelum Adanya Eksekusi	64
2. Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Guna Usaha.....	71
BAB IV PENUTUP	78
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	

Nama : Felix William Marpaung
NIM : 02011281924134
Judul : Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Dengan
Jaminan Hak Tanggungan Yang Berstatus Hak Guna Usaha

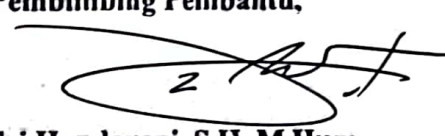
ABSTRAK

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan untuk itu Bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah 1. Bagaimana tanggungjawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan? Dan 2. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet sebelum dan sesudah adanya eksekusi hak tanggungan yang status subjek tanahnya berupa hak guna usaha?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan analisis (*analytical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Menganalisis bahan hukum dengan teknik analisis kualitatif. Hasil pembahasan penelitian ini menyimpulkan bahwa: Kewajiban Bank selaku kreditur diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota sedangkan Hak Nasabah sebagai debitur diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Kewajiban Nasabah sendiri yakni membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan periode berakhir; dan Jika upaya bank sebagai kreditur dalam menyelematkan kredit macet tidak dapat menyelesaikan masalah yang terjadi, maka pihak bank dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang berupa HGU kepada debitur.
Kata Kunci : Kredit Macet, Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan.

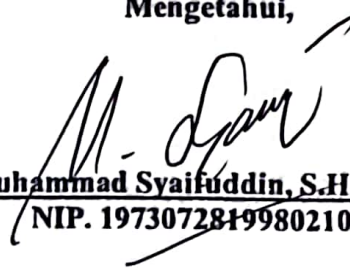
Pembimbing Utama,


Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,


Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP. 197002071996032002

Mengetahui,


Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum pada dasarnya tidak akan lepas dari ruang lingkup kehidupan manusia, dan setiap individu mempunyai suatu kepentingan. Kepentingan tersebut merupakan keinginan suatu individu atau kelompok yang mempunyai harapan agar dapat terpenuhi.¹ Oleh sebab itu, untuk merealisasikan kepentingan-kepentingan tersebut dibutuhkan perubahan sebagaimana aturan-aturan hukum. Perubahan ini dapat terlaksana jika hukum positif yang sedang berlaku dilakukan perubahan sesuai dengan fenomena-fenomena baru yang terjadi didalam kehidupan bermasyarakat. Perubahan tersebut dijadikan sebagai alat pendorong dan pendukung dalam upaya pembangunan nasional seperti saat ini. Pembangunan nasional ini mempunyai tujuan untuk menghidupkan dan mengembangkan pembangunan yang mencakup segala ruang lingkup kehidupan seperti bidang ekonomi, politik, sosial, budaya, dan hukum itu sendiri. Pelaksanaan pembangunan nasional ini sebagai upaya untuk mencapai tujuan Negara yang sebagaimana dimuat dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) alinea keempat.²

¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Keempat, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 1

² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat, (Jakarta: Banyumedia, 2008), hlm. 34

Salah satu cara untuk mengakui kemajuan masyarakat adalah dengan menuntaskan perbaikan moneter untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan amanat Pancasila dan UUD 1945. Individu dan badan hukum, serta pemerintah dan masyarakat pada umumnya, membutuhkan sumber daya yang signifikan untuk mempertahankan pembangunan berkelanjutan. Perbankan merupakan salah satu organisasi yang berperan strategis dalam penghimpunan dana tersebut.³

Fungsi utama dari sebuah bank yang mana disebut juga sebagai “perantara keuangan” (*financial intermediaries*) adalah mentransfer uang dari penabung ke peminjam atau mengumpulkan dan mengarahkan dana publik.⁴ Hal ini sesuai dengan tujuan pokok bank sebagaimana disinggung dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Sesuai prosedur standar kehati-hatian perbankan, sebelum memberikan kredit kepada nasabah, bank akan meninjau setiap aplikasi kredit dengan hati-hati untuk memberikan jaminan bank bahwa peminjam akan dapat mengembalikan pinjaman secara penuh. Bank harus berpegang pada prinsip 5C dalam pemberian kredit agar dapat melakukan kegiatan perkreditan secara sehat dan menjamin penyaluran kredit, yakni :⁵

³ Fahrial, “Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional” *Jurnal Ensiklopediaku*, Vol.1 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Riau, 2018, Hlm. 181

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama 2001), hlm. 61

⁵ Sentosa Sembiring, “Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan”, *Gloria Juris*, Vol. 7, No. 1, Jakarta, 2007, hlm. 25-26

1. *Character* (karakter)
2. *Capacity* (kapasitas)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (agunan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Sebelum membuat perjanjian kredit, prinsip-prinsip ini menjadi indikator bagi bank dalam menilai calon debitur. Prinsip ini banyak digunakan dalam industri perbankan untuk melindungi bank dari kerugian atau timbulnya masalah kredit dengan cara menjamin pemberian kredit sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Biasanya, pemberian kredit dilakukan melalui penandatanganan perjanjian. Pemahaman tersebut terdiri dari pengaturan fundamental, yaitu pemahaman kewajiban dan diikuti dengan pemahaman ekstra sebagai pengaturan penjaminan oleh pemegang utang. Secara umum, ada dua jenis jaminan, yaitu jaminan individu khusus dan sertifikasi material. Dalam praktiknya, jenis agunan yang paling umum adalah agunan kebendaan, seperti Hak Tanggungan atau tanah yang dijadikan agunan. Hak Tanggungan adalah jenis jaminan kebebasan atas tanah dan berbagai barang di atasnya yang merupakan bagian mendasar dari tanah. Selain itu, pemegang ini berhak atas *Droit de preferent rights*, yang berarti bahwa penerima hak tanggungan memiliki prioritas di atas kreditur lain dalam hal mengeksekusi jaminan dalam hal Debitur lalai memenuhi kewajibannya atau tidak mampu melunasinya dengan benar, mengharuskan penjualan objek agunan. Hal

ini tertuang dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut dengan UUHT.⁶

Baik Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan/atau Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelumnya, yang merupakan komponen penting dari perjanjian kredit, digunakan untuk memberikan hak tanggungan sebagai agunan. Karena ditunjuk sebagai perjanjian utama, maka perjanjian kredit dapat menanggukkan atau mengakhiri perjanjian lainnya. Perjanjian kredit jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak hukum; Sebaliknya, itu dibuat karena klien, debitur, dan bank, kreditur, perlu menyepakatinya terlebih dahulu. Akibatnya, pengikatan Hak Tanggungan lebih spesifik dari yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan contoh-contoh hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 UUHT. Selain itu, Pasal 4 UUHT ayat 2 menyatakan bahwa hak tanggungan juga tunduk pada hak guna tanah. Keistimewaan kontrak juga dapat dikaitkan dengan negara-negara yang menurut peraturan material harus didaftarkan dan dapat digerakkan oleh temperamen mereka. Selanjutnya, sesuai Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang sering disinggung UUPA, Hak Guna Usaha (HGU) dicirikan sebagai hak organisasi pedesaan, perikanan dan peternakan untuk sementara waktu mengembangkan tanah negara.

⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 97

HGU dapat diberikan paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui paling lama 35 tahun. Tanah HGU kembali menjadi milik negara atau milik negara pada akhir masa pemberian, perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana disinggung pada ayat (I).⁷

HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan yang dibebani sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Itu juga dapat dialihkan, dilepaskan, atau dilepaskan kepada pihak selain penerima asli, dan hak mereka dapat berubah. Pasal 29 huruf (c) yang memperbolehkan pemegang hak guna usaha untuk menuntut pelepasan, pengalihan, atau perubahan guna barang dan pembebanan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan menegaskan asas ini..

Dengan demikian, peluang potensial untuk memperoleh kredit fundamental dengan menggunakan tanah yang mereka miliki sebagai jaminan telah terbuka bagi para pemegang hak istimewa tanah, yang sebagian besar tidak mampu secara finansial dan tidak mampu memiliki tanah dengan kebebasan kepemilikan. membangun menggunakan kebebasan, dan hak penggunaan bisnis. Oleh karena itu, hak milik, HGU, dan hak guna bangunan termasuk dalam undang-undang hak tanggungan sebagai hak yang harus didaftarkan dan dapat dialihkan menurut

⁷ *Ibid*

undang-undang. sepanjang dapat dijadikan jaminan atas pinjaman yang diatur hak tanggungan.⁸

Ketika debitur wanprestasi, Hak Guna Usaha yang diikat dengan jaminan hak tanggungan menjadi bermasalah. Menurut undang-undang kontrak, debitur telah wanprestasi dan tunduk pada semua akibat hukum terkait jika mereka gagal memenuhi ketentuan perjanjian atau gagal melakukan tindakan yang telah disepakati. Dalam dunia perbankan, kredit macet sering terjadi, oleh karena itu bank harus mengambil langkah-langkah untuk menghentikannya. Klausula dari Bank Indonesia yang mengatur bahwa *Non Performing Loan* (NPL) tidak boleh melebihi 5% dari total utang, merupakan salah satu aturan pengendalian kredit bermasalah di perbankan.

Sebelum melaksanakan Hak Tanggungan, bank biasanya menyelesaikan permasalahan yang timbul selama pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dengan cara sebagai berikut :

1. Pembinaan Kredit

Bank melihat alasan mengapa pembayaran klien tertunda dan bekerja untuk memulihkan perusahaan debitur dengan memberikan solusi yang lebih baik.

⁸ I Dewa Ayu dan Elly Pandiangan, "Analisis Hukum terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebeani Hak Tanggungan" *Jurnal Hukum tô-râ*, Vol. 1 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, 2015, hlm. 152.

2. Penyelamatan Kredit Macet

Bank mencoba menyelamatkan kredit melalui penjadwalan ulang, rekondisi, dan restrukturisasi sebelum melanjutkan ke tahap penyelesaian, yang berupa eksekusi hak tanggungan.

3. Penyelesaian Kredit Macet

Apabila debitur yang menjadi Pemberi Hak Tanggungan lalai membayar, maka langkah selanjutnya yang dilakukan oleh Hak Tanggungan adalah pelaksanaan jaminannya. Agar setiap organisasi dapat memilih strategi eksekusi yang sesuai dengan preferensinya, Pasal 12 UUHT menghadirkan banyak pilihan model eksekusi. Hal ini sama dengan pasal 20 UUHT yang menyebutkan beberapa macam cara pelaksanaan, antara lain.:

- a) Parate Eksekusi Hak Tanggungan;
- b) Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan;
- c) Penjualan sukarela di bawah tangan.

Penjelasan di atas mengarah pada kesimpulan bahwa pemberi pinjaman, dalam contoh ini bank, mengambil banyak langkah untuk membantu orang yang berhutang mencapai tujuannya untuk mengatasi masalah kredit negatif. Apabila debitur tidak mampu membayar kewajibannya, maka eksekusi hak tanggungan dalam hal ini HGU merupakan upaya terakhir dalam situasi seperti yang penulis kemukakan dalam penelitian ini, dimana kredit macet diselesaikan dalam langkah terakhir penelitian ini oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk terhadap PT. Mopoli Raya.

Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh dan pelayanan pra lelang PT. Lelang Delta, PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan kepada debitur sebanyak 4 (empat) bidang tanah seluas 9.905,26 Ha di Kabupaten Aceh Barat, dengan kepemilikan yakni:

- a) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 0001 beralamat di Desa Gedong, Kajeng, Bukit Megajah, Kecamatan Woyla, Sungai Mas, Kabupaten Aceh Barat;
- b) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 0002 beralamat di Desa Sibintang, Paropaya, Alue Kuyun, Kecamatan Woyla, Kaway XVI, Kabupaten Aceh Barat;
- c) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 0003 beralamat di Desa Lango, Ujung Raja, Antong, Kecamatan. Kaway XVI, Kabupaten Aceh Barat;
- d) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 0039 beralamat di Desa Sibintang, Kecamatan Kaway XVI, Kabupaten Aceh Barat.

Karena PT. Ketidaksanggupan Mopoli Raya untuk memenuhi kewajibannya, termasuk membayar utang pokok dan denda keterlambatan kepada Bank Muamalat Indonesia dengan Nilai Batas atau harga minimum barang yang akan dilelang dan ditentukan oleh Penjual/Pemilik Barang sebesar Rp. 139.725.500.000,00 (sratus tiga pulu sembilan miliar tujuh ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), yang dimana hak tanggungan telah dieksekusi terhadap HGU ini.⁹

⁹ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh, "Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan", <https://file.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/view-file/2021/07/31/6104bff262e88-750996BK-pengumuman-23780aya.pdf> diakses tanggal 12 Oktober 2022

Oleh karena itu, penulis terdorong untuk menulis lebih dalam mengenai kewajiban hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan dan upaya bank untuk mencegah pelaksanaan hak tanggungan dalam hal status obyek tanah adalah Hak Guna Usaha. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis memilih judul berdasarkan uraian di atas yaitu **“PENYELESAIAN PERMASALAHAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BERSTATUS HAK GUNA USAHA”**

B. Rumusan Masalah

Ditinjau dari latar belakang yang sudah Penulis jelaskan di atas, maka permasalahan dalam rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yakni:

1. Bagaimana tanggungjawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang objek tanahnya berstatus hak guna usaha?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet sebelum dan sesudah adanya eksekusi hak tanggungan yang status objek tanahnya berupa hak guna usaha?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan studi hukum ini, yaitu untuk lebih memahami persoalan dalam pembahasan yang penulis teliti, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelamatan kredit macet sebelum adanya eksekusi hak tanggungan yang status objek tanahnya berupa hak guna usaha

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki 2 manfaat, baik dalam praktis maupun teoritis yaitu :

1. Secara Praktis

Sebagai kreditur yang menerima HGU sebagai agunan, bank memiliki keuntungan praktis yang dapat digunakan untuk menunjukkan cara kerjanya mempertahankan kredit negatifnya dan membantu bank lain menavigasi kesulitan yang terkait dengan penyelesaian kredit macet.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengembangkan pemikiran di bidang hukum perbankan dan hukum penjaminan, khususnya yang berkaitan dengan jaminan hak tanggungan..

E. Ruang Lingkup

Agar penelitian pada penulisan skripsi ini dapat lebih terfokus dan tidak menyimpang dari permasalahan yang akan dibahas, oleh sebab itu penulis melakukan pembatasan pada ruang lingkup penelitian ini dengan hanya membahas mengenai upaya bank dalam melakukan penyelamatan kredit macet

sebelum adanya eksekusi hak tanggungan yang status objek tanahnya berupa hak guna usaha.

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggung Jawab

Pengertian tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen adalah:

“Seseorang secara hukum bertanggung jawab atas perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum, subjek menunjukkan bahwa ia bertanggung jawab atas suatu hukuman dalam hal perbuatan yang bertentangan dengan .¹⁰ Selanjutnya Hans Kelsen juga mengatakan bahwa¹¹ Kelalaian adalah kegagalan untuk menjalankan kehati-hatian yang diperlukan oleh hukum, dan kekeliruan biasanya dilihat sebagai jenis kesalahan lain (*culpa*), meskipun tidak seberat yang dipuaskan dengan meramalkan dan bermaksud, dengan atau tanpa pemikiran sebelumnya yang jahat, peristiwa yang merusak.

Berdasarkan teori tanggung jawab yang menjadi pedoman untuk menentukan bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, maka penelitian diarahkan pada hukum positif yang berlaku yaitu penyelesaian masalah kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang berstatus hak guna usaha..

¹⁰ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

¹¹ *Ibid.* hlm 83

2. Teori Perjanjian

Kata "perjanjian" berasal dari kata Belanda "overeenkomst." Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang lain atau lebih berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata. Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada orang lain berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata. Pengertian perjanjian yang menggambarkan adanya dua pihak yang saling terkait satu sama lain dijelaskan dengan kata-kata sederhana dalam artikel ini. Meskipun pemahaman ini jauh dari lengkap, jelaslah bahwa masing-masing pihak dalam perjanjian itu berkewajiban kepada pihak lainnya.¹²

Menurut Subekti, janji yang dibuat kepada orang lain atau janji yang dibuat antara dua orang merupakan suatu perjanjian.¹³ Berbeda, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁴

Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat antara dua orang atau lebih, menurut Black's Law Dictionary. Sebagian, perjanjian ini menetapkan kewajiban untuk melakukan atau menahan diri dari melakukan sesuatu. Kontrak, menurut Black's Law Dictionary, hanyalah persetujuan antara dua pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik

¹² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 63.

¹³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, 2002), hlm. 5.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 103.

seluruhnya maupun sebagian.¹⁵ Suatu hubungan hukum yang didasarkan atas suatu perjanjian yang mempunyai akibat hukum antara dua pihak atau lebih disebut dengan perjanjian oleh Sudikno Mertokusumo. Dengan kata lain, kedua belah pihak sepakat untuk menetapkan hukum, adat istiadat, hak, dan kewajiban yang mewajibkan mereka untuk mengikuti dan melaksanakan hukum tersebut. Perjanjian itu dimaksudkan mempunyai akibat hukum yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila dilanggar akan ada akibat atau hukuman bagi pelanggarnya.¹⁶

Sebagian besar definisi kesepakatan yang tercantum di atas menunjukkan bagaimana berbagai individu memandangnya dengan berbagai cara. Yang lain menafsirkannya sebagai hubungan hukum, sementara yang lain mendefinisikannya sebagai tindakan atau kejadian. Penulis sependapat dengan pengertian perjanjian menurut Maryati Bachtiar yang mencirikannya sebagai perbuatan hukum antara dua pihak berdasarkan suatu perjanjian dan dirancang untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut.¹⁷

Karena adanya suatu akad yang berisi kesepakatan dalam proses pemberian kredit berupa hak beserta kewajiban dari para pihak serta akibat yangmana ditimbulkan jika terjadi kredit macet maka penulis menggunakan teori perjanjian ini sebagai alat atau sarana untuk membahas

¹⁵ Salim ,HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 16.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 97-98

¹⁷ Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, (Pekanbaru: Witra Irzani, 2007), hlm.

dan menganalisis penyelesaiannya. permasalahan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dengan status pemakai hasil atas dasar teori perjanjian sebagai pedoman.

3. Teori Penyelesaian Sengketa

Ada dua cara untuk menyelesaikan perselisihan: melalui litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian konflik non-litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan tanpa menggunakan pengadilan; penyelesaian sengketa litigasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menggunakan pengadilan. Strategi non litigasi adalah penyelesaian sengketa hukum di luar ruang sidang. Pendekatan non-persidangan ini dikenal sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Perjanjian di luar pengadilan ini diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan Indonesia. Pertama, frasa “Perkara tetap dapat diselesaikan di luar pengadilan, dengan itikad baik, atau dengan menggunakan arbiter (arbitrase).” muncul dalam penjelasan Pasal 3 UU No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Kedua, dalam UU No. 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka 10 menerangkan bahwa Alternatif Penyelesaian Perkara adalah suatu bentuk untuk menyelesaikan perdebatan atau perbedaan penilaian melalui strategi yang diselesaikan melalui pertemuan, khususnya penyelesaian di luar pengadilan melalui konsultasi, negoisasi, mediasi, atau penilaian para ahli.”

Antropolog hukum memberikan pemikiran mereka tentang bagaimana menyelesaikan konflik dalam peradaban tradisional dan kontemporer.

Harry F. Todd Jr. dan Laura Nader menguraikan 7 (tujuh) cara penyelesaian konflik di masyarakat, antara lain:¹⁸

- a) *Lumpingit* (dibiarkan saja)
- b) *Avoidance* (mengelak)
- c) *Coercion* (pemaksaan)
- d) *Negotiation* (penawaran)
- e) *Mediation* (mediasi)
- f) *Arbitration* (arbitrase)
- g) *Adjudication* (peradilan)

Penyelesaian sengketa di luar peradilan melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa dinilai lebih efisien dan efektif. Sejumlah model ADR, termasuk negosiasi, konsultasi, pendapat mengikat, mediasi, konsiliasi, ajudikasi, arbitrase, dan penyelesaian sengketa online (PSD), dapat digunakan. Sejak lahirnya UU Nomor 30 Tahun 1999 yang mengatur Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian konflik lewat ADR telah memiliki landasan hukum yang kokoh.

Penulis menggunakan teori penyelesaian sengketa ini sebagai alat atau sarana untuk membahas dan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa yang disebabkan adanya kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang berstatus hak guna usaha.

¹⁸ Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, (New York: Columbia University Press, 1978), hlm. 9-11

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Kajian hukum yang menitikberatkan pada sistematika hukum ini merupakan penelitian hukum normatif atau disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan. Untuk melakukan kajian hukum semacam ini, dianalisis data sekunder yang terdiri dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber-sumber hukum kemudian diatur, dinilai, dan pilihan-pilihan dibuat sehubungan dengan subjek penyelidikan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah sumber-sumber kepustakaan atau sekedar data sekunder.¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan undang-undang (*Statute Approach*), pendekatan analitis (*Analytical Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan jenis penelitian yang digunakan oleh penulis.

Pertama, Peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang berkembang dan tengah dianalisis yang dalam hal ini peneliti menggunakan bahan hukum primer yang meliputi dasar-

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009), hlm. 13-14.

dasar hukum tentang penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang berstatus hak guna usaha . *Kedua*, Pendekatan analitis adalah metode yang melibatkan pemeriksaan dokumentasi hukum untuk menentukan makna konseptual terminologi yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan, khususnya dengan mengacu pada studi hukum praktis.²⁰ *Ketiga*, Tujuan pendekatan kasus dalam penelitian normatif adalah untuk mengkaji bagaimana norma atau prinsip hukum diterapkan dalam proses peradilan yang sebenarnya. terutama berkaitan dengan kasus-kasus yang telah ditentukan, yang dibuktikan dengan yurisprudensi kasus-kasus yang menjadi penekanan utama kajian..²¹

3. Sumber dan Bahan Penelitian

Sumber data penelitian ini merupakan sumber data sekunder karena dihasilkan dari bahan kepustakaan, arsip, buku, artikel, dan lainnya yang dapat digunakan sebagai sumber data sekunder, sesuai dengan jenis data yang digunakan. Penulis juga menawarkan dokumentasi pendukung untuk data primer, seperti makalah yang ditampilkan:

- a) Bahan Hukum Primer adalah bahan yang mengikat secara hukum dan memberikan landasan bagi penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang berstatus hak guna usaha, antara lain:

²⁰ Johnny Ibrahim, *Op.Cit*, hlm. 310.

²¹ Suhaimi, "Problem Hukum dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum Normatif" *Jurnal YUSTITIA*, Vol. 19 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan, Madura, 2018, hlm. 209.

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*
 - 2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
 - 3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
 - 4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 5) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - 7) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 Tentang Kualitas Aktiva Produksi dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produksi
 - 8) Putusan Mahkamah Agung Nomor 177 K/Pdt.Sus-Pailit/2021
- b) Bahan Hukum Sekunder adalah sumber daya yang erat kaitannya dengan sumber hukum primer, seperti bahan hukum sekunder, dapat membantu dalam analisis bahan hukum primer, yang meliputi:
- 1) Buku pembahasan mengenai hukum agraria dan permasalahan Hak Tanggungan yang berstatus Hak Guna Usaha.

- 2) Buku-buku dengan pembahasan mengenai penyelesaian kredit macet.
- c) Bahan Hukum Tersier, ialah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :
 - 1) Bibliografi.
 - 2) Kamus.

4. Teknik Pengambilan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis dalam penulisan hukum ini adalah melalui Studi Kepustakaan (*library research*) yaitu teknik pengumpulan data dengan cara membaca, mencatat, mempelajari, dan mengkaji buku-buku, literatur, catatan-catatan serta peraturan perundang-undangan yang erat kaitannya dengan pokok-pokok masalah yang digunakan untuk menyusun penulisan hukum ini yaitu undang-undang yang terkait, literatur-literatur dan tulisan-tulisan lain yang dapat melengkapi data yang diperlukan dalam penulisan hukum ini. Tujuan dari studi dokumen atau kepustakaan dalam penelitian hukum adalah untuk menemukan bahan-bahan hukum baik yang bersifat primer sekunder maupun tersier.²²

²² M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm.102.

5. Teknik Analisa Bahan Hukum

Dari bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis *kualitatif*. Pendekatan *kualitatif* merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.²³ Penelitian ini menggambarkan dan membahas permasalahan sesuai dengan ketentuan perundang-undang-undangan yang berlaku.

6. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan yang dilakukan Penulis menggunakan logika penalaran deduktif. Penalaran deduktif diartikan sebagai penarikan suatu simpulan dimulai dari pernyataan umum menuju pernyataan khusus dengan menggunakan rasio (berpikir rasional).

²³ Sri Mamudji, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.67.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono. *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*. Makalah Seminar Nasional. Bandung, 27 Mei 1996.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- C.S.T. Kansil. 1999. *Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Ch. Gatot wardoyo, Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, *Majalah Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992, hal. 64-69
- Djumhana. 2003. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 2003. *Ekonomi Koperasi*. Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Gatot Suparmono. 2009. *Perbankan dan masalah Kredit*. Jakarta: PT.Rineka Cipta.
- Hans Kelsen. 1945. *General Theory Of law and State*. Somardi. 2007. *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- _____. 1960. *The Pure Theory of Law*. Raisul Mutaqien. 2006. *Teori Hukum Murni*. Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- Jimmy Joses Sembiring. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*. Jakarta: Visimedia

- Johnny Ibrahim. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat. Jakarta: Banyumedia.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Laura Nader & Harry F. Todd Jr. 1978. *The Disputing Process Law in Ten Societies*. New York: Columbia University Press.
- M. Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- _____. 1981. *Perjanjian Baku Standart dan Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- _____. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Maryati Bachtiar. 2007. *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Pekanbaru: Witra Irzani
- Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dari Undang-Undang)*. Bandung : Mandar Maju.
- R. Setiawan. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Putra Aabardin.
- R. Subekti. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa.
- _____. 1979. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- _____. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.
- Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Salim H.S. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- _____ 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sofyan Jefri, *Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Bisnis Syariah*. Sidoarjo, (Pengadilan Negeri Sidoarjo, 2010).
- Sri Mamudji, dkk. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sri Soedewi Masjchoen. 1987. *Hukum Jaminan di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Edisi Keempat. Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2010. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti.
- _____ 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia
- Sutardja Sudrajat. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.
- Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank,.* Bandung : CV. Alfabeta.
- Thomas Suyatno. 1990. *Dasar-dasar perkreditan*, cetakan ketiga, Jakarta : Gramedia.

B. Jurnal

- Dewi. (2018). "Penyelamatan Kredit Bermasalah Sebagai Upaya Mengurangi Tingginya Non-Performance Loan (NPL) Pada Perbankan." *Jurnal Advokasi*, Vol.8 No.1, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai Denpasar.
- Dwiantara, I. Kadek Pramuna, Ni Ketut Supasti Darmawan, dan Ida Bagus Putra Atmadja. (2015). "Penanggulangan Kredit Macet Melalui Proses Restrukturisasi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Negara,

- Kabupaten Jembrana." *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 3 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali.
- Fahrial. (2018). "Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional". *Jurnal Ensiklopediaku*, Vol.1 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Riau.
- I Dewa Ayu dan Elly Pandiangan (2015). "Analisis Hukum terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebeani Hak Tanggungan" *Jurnal Hukum tô-râ*. Vol. 1 No. 2. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
- Kartika Sari Lubis. (2017). "Prosedur Pemberian Kredit Pada Koperasi Karyawansimpan Pinjam Tanjung Jaya Pt. Ivo Mas Tunggal". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*. Vol. 14 No. 1. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Riau.
- Leni Oktafiani dan Irdanuraprida Idris. (2015). "Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur Pt. Bank Dki Jakarta Pusat". *Lex Jurnalica*. Vol. 12 No. 2. Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul
- Nola, Luthvi Febryka. (2018). "Mafia Kepailitan Dalam Penjualan Harta Pailit (Kepailitan. Mafia in Sales of Pailit Treasure)", *Jurnal Kajian*, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, Vol. 23 No. 3.
- P Kaya, P. B. T. A., & Dharmawan, N. K. S. (2020). "Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional". *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8 No.6, Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Putu Manik Mahayoni & I Dewa Ayu Dwi Mayasari. (2021). "Penyelamatan Kredit Bermasalah Sebagai Upaya Bank Menurunkan Non Performing Loan (Npl) Pt Bpr Dinar Jagad". *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Udayana
- Sentosa Sembiring. (2007). "Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan". *Gloria Juris*, Vol. 7, No. 1, Jakarta.
- Suhaimi (2018). "Problem Hukum dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum Normatif" *Jurnal YUSTITIA*. Vol. 19 No. 2. Madura : Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie/Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847).

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6845)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

C. Internet

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh (2022). Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan. <https://file.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/viewfile/2021/07/31/6104bff262e88-750996BK-pengumuman-23780aya.pdf>

Ajeng Hanifa. (2022). Lelang Eksekusi Harta Pailit: Kontribusi Nyata pada Negara.djkn.kemenkeu.go.id