

PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT USAHA MIKRO, KECIL DAN MENENGAH DI PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK CABANG KARAWANG

Oleh : Azis Budiarto, SH, MS^{*)}

Abstrak

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit bermasalah tersebut, pihak bank akan meminta debitur untuk memberikan jaminan berupa hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang diteliti adalah bagaimana upaya penyelesaian kredit usaha mikro, kecil dan menengah bermasalah pada Bank Danamon terutama yang dijamin dengan Hak Tanggungan? apakah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Danamon selaku pemegang Hak Tanggungan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?, dan apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Bank Danamon? Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya penanganan kredit usaha mikro, kecil dan menengah bermasalah di Bank Danamon dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu *soft collection* dan *hard collection*. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Danamon sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan serta Pasal 36 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Bank Danamon ada 2 (dua) jenis, yaitu hambatan dari faktor internal dan faktor eksternal.

Kata kunci : Eksekusi Hak Tanggungan

Abstract

Lending by banks can not always provide the possibility of redemption of the loan at maturity. To minimize the losses incurred by the non-performing loans, the bank will ask the debtor to provide a guarantee in the form of rights over land subject to the Mortgage. Based on this, the problems studied is how the remedies micro, small and medium enterprises especially problematic in the Bank secured by a Mortgage? whether execution Mortgage conducted by the Bank as the holder of Mortgage is in conformity with the laws and regulations ?, and what are the obstacles in the execution of Bank Danamon Mortgage? The results showed that the handling of micro, small and medium-sized problems in the Bank conducted with two (2) ways, namely the collection of soft and hard collection. Mortgage execution carried out by the Bank are in accordance with the legislation in force, namely Article 6 and Article 20 of the Law on Mortgage and Article 36 paragraph (6) of the Regulation of the Minister of Finance No. 106 / PMK.06 / 2013 on the Amendment to the Regulation of the Minister of Finance No. 93 / PMK.06 / 2010 on the Implementation Guidelines for the Auction. While the obstacles in the execution of Bank Danamon Encumbrance there are 2 (two) types, ie the resistance of internal factors and external factors.

Keywords: Execution Mortgage

A. Pendahuluan

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara, untuk melak-

sanakan tugas mewujudkan tujuan nasional sebagaimana dirumuskan dalam Pembukaan UUD 1945, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Oleh karena itu, pembangunan nasional harus dilaksanakan di se-

gala bidang. Agar tercapai keberhasilan dalam pembangunan nasional, faktor permodalan merupakan hal yang sangat penting.

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang, pada kenyataannya:

“Populasi Usaha Kecil dan Menengah (UKM) di Indonesia hingga pertengahan 2012 mencapai 51,26 juta atau 99,9% dari total perusahaan di Indonesia. Usaha Kecil dan Menengah (UKM) hampir 99,9% mewakili orang bisnis Indonesia.”¹

Kondisi tersebut jelas menggambarkan bahwa UKM merupakan tulang punggung bagi perekonomian di Indonesia. Pelaku bisnis UKM memerlukan akses ke lembaga keuangan yang dapat memberikan fasilitas pinjaman, baik untuk modal kerja ataupun investasi. Untuk keperluan tersebut, maka diperlukan adanya pihak yang akan bertindak selaku kreditur yang bertugas menyediakan dana bagi debitur. Dari hubungan antara kreditur dan debitur tersebut, kemudian menimbulkan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian pemberian fasilitas kredit.

Pada dasarnya pemberian fasilitas kredit bisa dilakukan oleh siapapun juga, asalkan yang bersangkutan mempunyai kemampuan untuk itu, melalui perjanjian pinjam meminjam antara pemberi pinjaman (kreditur di satu pihak) dan penerima pinjaman (debitur di pihak lainnya). Namun dalam praktiknya, pihak debitur selalu menyetujui perjanjian pemberian pinjaman oleh kreditur walaupun dengan bunga yang sangat tinggi. Hal ini disebabkan pihak kreditur memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada pihak debitur. Kreditur biasanya juga sudah membuat perjanjian pinjam meminjam secara sepihak (perjanjian baku) sehingga debitur hanya bisa memilih untuk menyetujui atau menolaknya (*take it or leave it*). Untuk menghindari terjadinya penindasan terhadap debitur tersebut, maka ditentukan bahwa lembaga yang secara hukum dapat memberikan fasilitas kredit hanyalah Lembaga Keuangan Bank (LKB) dan Lembaga Keuangan Non Bank (LKNB) serta pihak perorangan lainnya dengan syarat bahwa pemberian fasilitas kredit tersebut tidak boleh disertai bunga

yang sangat tinggi.

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung akan memberikan dampak negatif terhadap masyarakat karena kredit yang disalurkan kepada debitur bersumber dari dana masyarakat (dalam bentuk simpanan). Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, biasanya pihak bank akan meminta debitur untuk memberikan jaminan/ agunan bagi pengembalian kreditnya.

Kredit merupakan faktor yang penting dalam perkembangan perekonomian masyarakat. Pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah :

”Penyediaan uang atau tagihan yang 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.”²

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tersebut dijelaskan bahwa:

“Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur.”³

Guna menjamin kepentingan bank, maka debitur wajib memberikan jaminan/agunan kepada bank berupa hak atas tanah, hak atas barang, piutang, mesin pabrik dan lain-lain. Menurut Abdul R. Saliman, lembaga-lembaga jaminan di Indonesia meliputi :

”Jaminan untuk bendak tidak bergerak, yaitu hak tanggungan, serta lembaga jaminan untuk benda bergerak yang terdiri dari gadai dan fidusia.”⁴

Dari beberapa lembaga jaminan tersebut, pada umumnya lembaga jaminan Hak Tanggungan lebih menguntungkan bagi pihak bank sebagai kreditur karena dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum serta nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Hal ini sesuai dengan pengertian Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), yaitu :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁵

Berdasarkan pengertian tersebut, bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan (hak preferent) terhadap kreditur-kreditur lainnya. Sehingga apabila debitur wanprestasi, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual jaminan/agunan (berupa tanah) melalui pelelangan umum menurut ketentuan yang berlaku dengan mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.

Dalam perjanjian kredit, pada umumnya hak dan kewajiban para pihak meliputi hak debitur untuk menerima penyerahan sejumlah uang sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit dan kewajiban kreditur untuk menyerahkan sejumlah uang sesuai yang disepakati

dalam perjanjian kredit. Selain itu, ada hak kreditur untuk menerima kembali sejumlah uang tersebut ditambah dengan bunga dan kewajiban debitur untuk mengembalikan sejumlah uang tersebut ditambah dengan bunga sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit. Selama para pihak masih melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka persoalan tidak akan timbul. Persoalan akan timbul apabila debitur melakukan kelalaian (*wanprestasi*) dalam mengembalikan sejumlah uang yang telah dipinjamnya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Apalagi dalam pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan/agunan (berupa tanah), persoalan seringkali timbul karena prosesnya yang lama dan berbelit-belit.

Dari permasalahan tersebut, penulis berkeinginan melakukan penelitian yang berjudul: “Analisis Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil dan Menengah di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Karawang”.

B. Pokok Permasalahan

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana upaya penyelesaian kredit usaha mikro, kecil dan menengah bermasalah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk terutama yang dijamin dengan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana upaya eksekusi hak tanggungan telah memberikan hak preferent terhadap PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk selaku pemegang hak tanggungan?
3. Bagaimana yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk?

C. Kerangka Teori

1. Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya atau “*credo*” atau “*creditum*” yang berarti saya percaya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, memberikan penjelasan bahwa kredit adalah :

“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.”⁶

Dari pengertian tersebut, dapat dijelaskan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercapuk hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.⁷

2. Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah kondisi dimana debitur mengingkari janjinya membayar bunga dan atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran. Gejala awal terjadinya kredit bermasalah diantaranya: penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit, penurunan kondisi keuangan debitur, penyajian laporan dan bahan masukan lain secara tidak benar, menurunnya sikap kooperatif debitur, penurunan nilai jaminan yang disediakan, tingginya frekuensi pergantian tenaga inti, dan timbulnya problem pribadi secara serius.

Menurut Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kredit bermasalah dapat digolongkan menjadi:

- a. Lancar
- b. Dalam perhatian khusus
- c. Kurang lancar

- 1) Tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang melampaui 90 hari
 - 2) Sering terjadi cerukan
 - 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
 - 4) Terjadi pelanggaran kontrak yang telah diperjanjikan selama 90 hari
 - 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
 - 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah
- d. Diragukan
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah yang telah melampaui 180 hari.
 - 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
 - 4) Terjadi kapitalisasi bunga
 - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan
- e. Macet
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 270 hari.
 - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
 - 3) Dari segi hukum, maupun segi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.⁸

Dalam rangka untuk menyelamatkan kredit bermasalah tersebut, dapat ditempuh beberapa cara penanganan diantaranya:

- a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)
Perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
- b. Persyaratan Kembali (*reconditioning*)
Perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.
- c. Penataan Kembali (*restructuring*)
Perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga

menjadi pokok kredit baru dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR/1998, restrukturisasi kredit merupakan upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain melalui: penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁹

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan tersebut adalah:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah adalah:

”penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk seba-

gai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).”¹⁰

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Pada dasarnya, Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut benda-benda yang ada di atasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah Hak Tanggungan dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur, melalui eksekusi Surat Hak Tanggungan sesuai Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi:

“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggu-

ngan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.”¹¹

Esensi dari definisi Hak Tanggungan yang dikemukakan oleh Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, maupun untuk menjualnya jika debitur cidera janji (wanprestasi).

Selain ciri-ciri tersebut, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.”¹²

b. Asas-asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas Hak Tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan, yang membedakannya dari hipotek yang digantikannya. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah:

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan sebagai kreditur yang diutamakan terhadap kreditur lainnya.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, menurut Sutan Remy Sjahdeini ialah:

“bahwa jika debitur cidera

janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”¹³

Karena dianggap sedemikian penting, maka kedudukan proporsional dari kreditur pemegang Hak Tanggungan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya ini diper tegas lagi dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila terdapat kelebihan (ada sisa) maka sisanya tersebut baru akan diperebutkan antara para kreditur dalam hal terdapat lebih dari seorang kreditur untuk bagian yang proporsional, hak ini dikenal sebagai *droit de preference* (hak preference). Hak kreditur pemegang Hak Tanggungan, walaupun diutamakan terhadap kreditur-kreditur lainnya, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang negara, atau dengan kata lain piutang-piutang negara lebih diutamakan terhadap piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan.

- b. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.

Kewenangan melakukan perbuatan hukum dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

“Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggu-

ngan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.”¹⁴

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya, juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”¹⁵

Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh Undang-Undang.

- d. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

Menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah di perjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan

berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.”¹⁶

Jadi Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- 1) utang yang telah ada; atau
- 2) utang yang baru akan ada tetapi diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu; atau
- 3) utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Dengan demikian utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada yaitu yang baru akan ada di kemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Di samping itu, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan juga suatu asas bahwa obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Apabila hal itu dicantumkan, maka perjanjian seperti itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang Hak Tanggungan.

4. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tang-

gungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik, pemberi Hak Tanggungan disebut dengan istilah debitur, yaitu orang meminjam uang di lembaga perbankan (pihak berutang), sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Di dalam KUHPerdota dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Stasatblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, telah diatur tentang obyek Hipotek dan *Credietverband*. Menurut H. Salim HS, obyek Hipotek dan *Credietverband* meliputi:

1. hak milik (*eigendom*);
2. hak milik guna bangunan (HGB);
3. hak guna usaha (HGU).¹⁷

Obyek Hipotek dan *Credietverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja, tidak meliputi benda-benda yang meletak dengan tanah, seperti bangunan, tanaman, segala sesuatu di atas tanah. Namun, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang menjadi obyek tetapi juga hak-hak lainnya. Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, telah ditunjuk secara tegas ada lima hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan hak milik pemegang atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁸

5. Prosedur Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan

a. Prosedur Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 10 mengatur mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung dan Pasal 15 mengatur mengenai pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa.

Menurut H. Salim HS, prosedur pemberian Hak Tanggungan dengan cara langsung disajikan berikut ini:

- 1) Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang.
- 2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁹

Lebih lanjut H. Salim HS menjelaskan mengenai prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- 1) Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
 - b) Tidak memuat kuasa substitusi.

- c) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- 2) Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- 3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang membebaskan terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.²⁰

Prosedur pada angka 3 dan 4 tersebut tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib didaftarkan.

Secara sistematis tata cara pendaftaran Hak Tanggungan yang dikemukakan oleh H. Salim HS, sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan, berkas itu meliputi:

- a) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
 - b) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
 - c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
 - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
 - e) Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
 - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - 4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
 - 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
 - 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggu-

ngan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.²¹

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampaklah bahwa momentum lahirnya pembebanan Hak Tanggungan adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan oleh Kantor Pertanahan.

c. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessione, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana di-

maksud pada ayat (4).²²

Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

“Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”²³

d. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan bisa hapus dengan alasan-alasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”²⁴

Berdasarkan ketentuan tersebut dapatlah dikemukakan bahwa:

- 1) Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Oleh karena itu, apabila piutang tersebut hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus juga.
- 2) Selain itu, untuk hapusnya Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan dapat saja melepaskan Hak Tanggungannya. Pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ini haruslah dibuat dalam suatu pernyataan tertulis.

- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Peringkat pemegang Hak Tanggungan dapat berubah. Perubahan peringkat ini terjadi bilamana, misalnya pemegang Hak Tanggungan pertama telah dibayar lunas, maka ia akan keluar dan yang terjadi adalah pemegang Hak Tanggungan kedua akan naik menjadi pemegang Hak Tanggungan pertama. Segala sesuatu ini dilakukan dengan perantaraan Ketua Pengadilan Negeri.
- 4) Hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan menurut Sutan Remy Sjahdeini bahwa kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan tetap merupakan kekuasaan pemegang Hak Tanggungan Pertama.²⁵ Hal ini dipertegas dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lain.”²⁶

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tata cara yang diatur dalam Bab V Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka ber-

dasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 - (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 - (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
 - (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.²⁷

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Prosedur Pemberian Kredit dan Pengikatan Hak Tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Karawang

Sebelum fasilitas kredit diberikan, bank harus memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan dapat dikembalikan oleh nasabah debitur. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabah debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.

Prosedur pemberian kredit pada UMKM Danamon Cabang Karawang sebagai berikut:

1. Pra Analisa (Kelengkapan Dokumen Pengajuan Kredit)

Calon debitur mengajukan permohonan pemberian fasilitas kredit dengan cara mengisi Form Aplikasi Pinjaman dan melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, yaitu dokumen identitas, dokumen usaha, dan dokumen jaminan yang terdiri dari fotocopy dokumen identitas (berupa fotocopy KTP, Kartu Keluarga, surat nikah, NPWP bila pinjaman \geq Rp. 50 juta), fotocopy dokumen usaha (berupa SIUP/TDP atau surat keterangan usaha dari desa, rekeningan tabungan, laporan keuangan atau nota penjualan dan pembelian), dan fotocopy dokumen jaminan (berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) dan/atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), SPPT dan STTS PBB, IMB). Selanjutnya dilakukan pengecekan keaslian dokumen identitas yang dilakukan oleh *Account Officer* dan diperiksa kembali oleh *Analisis* atau *Credit Officer*. Setelah itu, dilakukan penginputan dokumen ke sistem internal, dan di-linking dengan Bank Indonesia dan *Internal Checking* Bank Danamon.

2. Analisa Kredit

Apabila proses *linking* telah keluar dari Bank Indonesia dan telah memenuhi

kriteria internal Bank Danamon, maka proses kredit dilanjutkan dengan proses analisa keuangan, karakter dan penilaian jaminan dengan cara *on the spot* ke tempat usaha dan tempat tinggal calon debitur serta ke tempat obyek jaminan. Kemudian dilakukan verifikasi karakter dengan cek karakter di lingkungan setempat, ataupun terkait dengan pihak lainnya yang bekerja sama dengan usaha calon debitur. Penilaian jaminan dilakukan oleh tim *appraisal* internal dari Bank Danamon.

3. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dilakukan oleh Komite Kredit dengan berdasarkan pada prinsip 5C yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan/agunan), dan *condition of economic* (keadaan ekonomi). Hasil keputusan kredit disampaikan kepada calon debitur.

Setelah permohonan pemberian fasilitas kredit disetujui, debitur harus menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) dan/atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), asli IMB serta asli SPPT dan STTS PBB. Sebelum dilakukan pengikatan di notaris, dilakukan cek fisik terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) dan/atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ke Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan wilayah PPAT. Pengecekan oleh Notaris dan PPAT rekanan Bank Danamon. Setelah keluar hasil cek fisik dari Badan Pertanahan Nasional, maka debitur harus membuka tabungan Danamon Simpan Pinjam di Unit terkait.

Penandatanganan Perjanjian Kredit dilakukan oleh Unit Manager yang telah memperoleh Surat Kuasa Substitusi dari Manajemen Bank Danamon.

Setelah penandatanganan Perjanjian Kredit dilakukan, maka dilanjutkan dengan pengikatan obyek jaminan oleh Notaris dan PPAT dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Obyek Jaminan yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan/atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sesuai dengan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan

bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya Notaris dan PPAT wajib segera mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut maksimal 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan ke Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan cara mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional akan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah itu, Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada UMKM Danamon Cabang Karawang sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Notaris dan PPAT rekanan, dan akan disimpan di tempat penyimpanan jaminan di UMKM Danamon Cabang Karawang.

2. Penanganan Kredit Bermasalah dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Karawang

Penanganan kredit bermasalah di UMKM Danamon Cabang Karawang ditangani oleh 4 (empat) bagian, yaitu:

1. Bagian Bisnis menangani kredit bermasalah di keterlambatan 1 (satu) sampai dengan 30 (tiga puluh) hari.
2. Bagian *Front End* menangani kredit bermasalah di keterlambatan 31 (tiga puluh satu) sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.
3. Bagian *Back End* menangani kredit bermasalah dengan keterlambatan di atas 180 (seratus delapan puluh) hari.
4. Bagian ALU (*Asset Lelang Unit*). Tugas ALU (*Asset Lelang Unit*) ada 2 (dua), yaitu lelang Hak Tanggungan

dan fiat eksekusi Hak Tanggungan melalui pengadilan.

Upaya penanganan kredit bermasalah di UMKM Danamon Cabang Karawang berbasis pada 2 (dua) hal, yaitu:

1. Upaya penanganan kredit bermasalah melihat kemauan dan kemampuan, terdiri dari:
 - 1) Q1 = Kemampuan dan Kemauan Tinggi
 - a. *Cash Collection*
 - b. Perubahan Perjanjian Kredit (MPPK)
 - 2) Q2 = Kemauan Tinggi & Kemampuan Rendah
Restrukturisasi / Novasi
 - 3) Q3 = Kemampuan Tinggi & Kemauan Rendah
 - a. *Cash Collection*
 - b. Surat Peringatan (SP1/2/3)
 - c. Penyelesaian Fasilitas Kredit
 1. Penjualan Aset Sukarela/Lelang
 2. Penyelesaian Pihak III
 - 4) Q4 = Kemauan dan Kemampuan Rendah
 - a. Surat Peringatan (SP1/2/3)
 - b. Penyelesaian Fasilitas Kredit
 1. Penjualan Aset Sukarela/Lelang
 2. Penyelesaian Pihak III (*lawyer, agency, Pengadilan Negeri*)
2. Upaya penanganan berdasarkan hari keterlambatan angsuran debitur atau disebut DPD (*Day Past Due*)
Keterlambatan pembayaran berdasarkan hari tersebut dikelompokkan 4 (empat) yang disebut *bucket*, yaitu:
 - 1) *Bucket* DPD (*Day Past Due*) 1 - 30 hari
 - 2) *Bucket* DPD (*Day Past Due*) 31 - 180 hari
 - 3) *Bucket* DPD (*Day Past Due*) \geq 180 hari sampai dengan *Write Off*
 - 4) *Bucket* ALU (*Asset Lelang Unit*), umumnya di *Bucket* $>$ 360 hari yang didaftarkan oleh Unit. Namun, tidak menutup kemungkinan DPD (*Day Past Due*) di bawah 360

hari, apabila sudah didaftarkan Unit dengan kondisi mempertimbangkan debitur di Quadran 3 (tiga) dan 4 (empat).

Istilah *Soft Collection* di UMKM Danamon Cabang Karawang apabila debitur masih mempunyai kemauan dan kemampuan, masih mempunyai usaha, serta tunggakan hari berkisar di antara 1 (satu) sampai dengan 150 (seratus lima puluh) hari. *Soft Collection* dilakukan bilamana debitur masih mempunyai kemauan dan kemampuan yang tinggi atau kemauan tinggi dan kemampuan rendah, dikarenakan omset yang menurun. Selain itu jumlah hari keterlambatan masih di antara 1 (satu) sampai dengan 150 (seratus) lima puluh hari.

Penanganan *Soft Collection* tersebut mengacu pada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR/1998 tentang Restrukturisasi Kredit yang menyebutkan bahwa upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain melalui:

1. penurunan suku bunga kredit;
2. pengurangan tunggakan bunga kredit;
3. pengurangan tunggakan pokok kredit;
4. perpanjangan jangka waktu kredit; dan
5. perpanjangan jangka waktu kredit dan penambahan fasilitas kredit.

Media yang digunakan di internal UMKM Danamon Cabang Karawang adalah Memmo Restrukturisasi Kredit atau Memmo Internal pembayaran dengan pengurangan denda dan/atau bunga, dilengkapi dengan surat permohonan dari debitur. Tujuan dari penanganan ini adalah untuk penyelamatan kredit dengan membantu debitur untuk mampu kembali membayar angsurannya, dan selanjutnya diharapkan angsuran debitur menjadi lancar. Proses ini diajukan oleh Unit dan dilakukan verifikasi ulang terhadap finansial debitur. Setelah dilakukan persetujuan oleh pemegang Batas Wewenang Keputusan, akan dilakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit dan kemudian Addendum Perjanjian Kredit tersebut dilegalisasi oleh Notaris.

Istilah *Hard Collection*, dilakukan untuk penanganan kredit bermasalah bila debitur mempunyai kemampuan tinggi tetapi kemauan rendah atau kemauan dan kemampuan rendah,

jumlah hari ketelambatan di atas 150 (seratus lima puluh) hari. Penanganan kredit bermasalah berlanjut ke eksekusi Hak Tanggungan, bilamana tidak tercapai kesepakatan untuk penyelesaian fasilitas kredit melalui musyawarah dengan pihak debitur.²⁸

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di UMKM Danamon Cabang Karawang ditangani oleh ALU (*Asset Lelang Unit*). Eksekusi Hak Tanggungan tersebut mengacu pada beberapa peraturan perundang-undangan seperti:

1. Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 6, yang menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka bank sebagai 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.
2. Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 20, yang mengatur tata cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.
3. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 36 ayat (6), yang menyebutkan bahwa dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Nilai Limit paling edikit Rp. 300 juta, maka Nilai Limit tersebut harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.

Prosedur pendaftaran eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh UMKM Danamon Cabang Karawang, yaitu:

1. Unit mengirimkan dokumen lelang ke tim ALU (*Asset Lelang Unit*) yang terdiri dari:
 - a. identitas penjamin (berupa fotocopy KTP dan fotocopy Kartu Keluarga);
 - b. dokumen kredit (berupa fotocopy Perjanjian Kredit yang telah dilegalisasi oleh Notaris, fotocopy Surat Peringatan 1 sampai dengan Surat Peringatan 3 yang disertai tanda te-

rima debiturnya atau tanda terima melalui media jasa pengiriman (kantor pos dan lainnya), fotocopy Laporan Penilaian Jaminan Lama dan Laporan Penilaian Jaminan Terbaru. Apabila Laporan Penilaian Jaminan \geq Rp. 300 juta, maka sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 harus disertai dengan *appraisal independent* Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP); dan

- c. dokumen jaminan (berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) dan/atau Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB), fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), fotocopy SPPT PBB dan STTS tahun terakhir, serta fotocopy IMB.
2. Pendaftaran limit lelang dilakukan ke Kantor Pusat Bagian Penentu Limit Lelang yaitu *ALU (Asset Lelang Unit) Head*.
3. Permohonan penerbitan Surat Keterangan Pemblokiran Tanah (SKPT) dilakukan setelah persetujuan limit lelang turun. Penerbitan Surat Keterangan Pemblokiran Tanah (SKPT) diajukan ke Badan Pertanahan Nasional.
4. Ditetapkan tanggal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah obyek jaminan yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).
5. Pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali di media massa setempat.
6. Pelaksanaan Lelang.

Upaya eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang merupakan upaya untuk mengembalikan aset bank, sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, seperti tercantum di Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, selalu memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa." Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) terse-

but dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Oleh karena itu, apabila debitur cidera janji, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) telah siap untuk dieksekusi seperti halnya Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata. Upaya eksekusi Hak Tanggungan tersebut merupakan upaya untuk mewujudkan hak preferen bank sebagai pemegang Hak Tanggungan.

3. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Karawang

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan wawancara dengan salah satu Pejabat Pemroses Eksekusi di UMKM Danamon Cabang Karawang adalah:

1. Kendala dari internal, diantaranya:
 - a. adanya perbedaan dokumen identitas dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT);
 - b. permasalahan proses pengikatan kredit dan pengikatan obyek jaminan;
 - c. kesiapan dokumen dalam eksekusi Hak Tanggungan di tanggal lelang;
 - d. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) belum definitif dikarenakan terjadinya kelalaian di internal bank;
 - e. Surat Peringatan 1 sampai dengan Surat Peringatan 3 belum dilakukan;
 - f. kesalahan prosedur eksekusi lelang yang berasal dari internal bank, misalnya tidak memenuhi persyaratan lelang yang tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Kendala dari eksternal
Kendala eksternal terkait dengan pihak di luar bank, baik debitur, penerima Hak Tanggungan ataupun pihak ketiga lainnya. Kendala dari eksternal, diantaranya:

- a. adanya Putusan atau Penetapan Pengadilan;
- b. pelunasan hutang pra lelang;
- c. obyek jaminan yang akan dilelang disita dalam perkara pidana;
- d. obyek jaminan telah musnah;
- e. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) belum definitif dikarenakan kelalaian pihak ketiga atau Notaris dan PPAT rekanan bank.²⁹

D. Penutup

1. Kesimpulan

Setelah menguraikan dan menjelaskan berbagai hal mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam bahasan sebelumnya, maka penulis memberikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Upaya penanganan kredit usaha mikro, kecil dan menengah bermasalah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk terutama yang dijamin dengan Hak Tanggungan dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu *soft collection* dan *hard collection*. *Soft collection* dilakukan apabila debitur masih mempunyai kemauan dan kemampuan, masih mempunyai usaha, serta tunggakan hari berkisar di antara 1 hari sampai dengan 150 hari. Penanganan *soft collection* yang mengacu pada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR/1998 tentang Restrukturisasi Kredit berupa penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, dan penambahan fasilitas kredit. *Hard collection* dilakukan apabila debitur mempunyai kemampuan tinggi tetapi kemauan rendah atau kemauan dan kemampuan rendah dan jumlah hari keterlambatan di atas 150 hari. Penanganan *hard collection* berlanjut ke eksekusi Hak Tanggungan, apabila tidak tercapai kesepakatan untuk penyelesaian kredit bermasalah melalui musyawarah dengan pihak debitur.
- b. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan

yang dilakukan oleh PT Bank Danamon Indonesia, Tbk sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 6 dan Pasal 20, serta Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 36 ayat (6). Berdasarkan ketentuan tersebut, sebelum dilakukan eksekusi Unit harus mengirimkan dokumen lelang ke Tim ALU dan mendaftarkan limit lelang ke Kantor Pusat Bagian Penentu Limit Lelang yaitu ALU Head. Setelah disetujui, maka diterbitkan Surat Keterangan Pemblokiran Tanah dan diajukan ke Badan Pertanahan Nasional. Kemudian ditetapkan tanggal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai dengan wilayah obyek jaminan yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Pengumuman lelang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali di media massa setempat. Setelah itu baru dilaksanakan lelang terhadap obyek jaminan.

- c. Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk ada 2 (dua) jenis, yaitu hambatan dari faktor internal, seperti adanya perbedaan dokumen identitas dengan Sertifikat Hak Tanggungan, permasalahan proses pengikatan kredit dan pengikatan obyek jaminan, kesiapan dokumen dalam eksekusi Hak Tanggungan di tanggal lelang, dan Sertifikat Hak Tanggungan belum definitif dikarenakan terjadinya kelalaian di internal bank, serta hambatan dari faktor eksternal, seperti adanya Putusan atau Penetapan Pengadilan, pelunasan hutang pra lelang, obyek jaminan yang akan dilelang disita dalam perkara pidana, dan obyek jaminan telah musnah.

2. Saran

Setelah penulis menyimpulkan keseluruhan

han dari penjelasan bab-bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran sebagai upaya untuk mengembalikan asset bank dari debitur yang wanprestasi:

- a. Upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan dan kemauan ataupun kemauan tidak ada walaupun kemampuan ada disarankan segera dilakukan eksekusi Hak Tanggungan guna menjamin hak preferren bank dan segera mengembalikan asset bank, seperti yang dilakukan oleh Bank Danamon sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus sesuai dengan tata cara yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 20, dan

Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 36 ayat (6), terkait dengan penilaian obyek jaminan paling sedikit Rp. 300 juta.

- c. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dihindari dengan cara menjalankan Standar Operasional secara baik dan benar. Selain itu, harus dilakukan upaya untuk meminimalisir timbulnya putusan atau penetapan pengadilan, monitoring pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris dan PPAT rekanan ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga segera diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan guna menjamin hak preferren yang dimiliki oleh bank.

End Note

*) Dosen Fakultas Hukum Universitas Borobudur

1. <http://www.google.com.microsoftnavcore>, *Pelaku UKM di Indonesia*, diakses tanggal 9 September 2013.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11.
3. *Ibid.*, Penjelasan Pasal 8 ayat (1).
4. Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hal. 23.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat (1).
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Pasal 1 angka 11.
7. Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004, hal. 93.
8. Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hal. 77-78.
9. Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Pasal 10.
10. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1.
11. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2007, hal. 56-57.
12. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.*, Pasal 20 ayat (1).
13. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.*, Pasal 21.
14. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan) Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999, hal. 16.

15. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.*, Pasal 8 ayat (2).
16. *Ibid.*, Pasal 4 ayat (4).
17. *Ibid.*, Pasal 3 ayat (1).
18. *Ibid.*, hal. 105.
19. *Loc.cit.*.
20. H. Salim HS, *Op.cit.*, hal. 146.
21. *Ibid.*, hal. 147.
22. H. Salim HS, *Op.cit.*, hal. 184.
23. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.*, Pasal 16
24. *Ibid.*, Pasal 17.
25. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.*, Pasal 18 ayat (1).
26. Sultan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999, hal. 89.
27. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.* Pasal 6.
28. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.cit.* Pasal 20.
29. Hasil wawancara penulis dengan Bapak Padlilah sebagai Pejabat Pemroses Ekskeksui di UMKM Danamaon Cabang Karawang pada tanggal 20 Maret 2014.
30. Hasil wawancara penulis dengan Bapak Martahan sebagai Pejabat Pemroses Eksekusi di UMKM Danamon Cabang Karawang pada tanggal 6 Januari 2013.

Daftar Pustaka

Buku-buku

- Badruzaman, Mariam Darus, *Bab-bab Tentang Creditverband, Gadai, dan Fiducia*, Bandung: Alumni, 1987.
- _____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Bahsan, M., *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung, 2002.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Halim, A. Ridwan, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- _____, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.
- Mertokusumo, Soedikno, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta : Fakultas Hukum UGM, 1996.
- Muhammad, Abdulkadir dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Saliman, Abdul R., *Hukum Bisnis untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Saliman, Abdul R., *Hukum Bisnis untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan) Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999.

- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1985.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Dan Jaminan Perorangan*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman, 2005.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- _____, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia, 2005.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis)*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Widjaya, I.G. Ray, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kesaint Blanc, 2003.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

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

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.