

Analisis Yuridis Terhadap Penjualan Agunan Akibat Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Gatot Subroto Medan
(Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)

Dina Lestari¹, M.Faisal Rahendra Lubis², Tajuddin Noor³
Fakultas Hukum UISU Medan

¹dinalestari13.smkn8medan@gmail.com. ²faisal.rahendra@fh.uisu.ac.id,
³tajuddinoor@fh.uisu.ac.id

Abstrak

Debitur yang melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat melelang jaminan tersebut sendiri maupun melalui lembaga hukum yaitu pengadilan. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana pengaturan hukum penjualan agunan dalam perjanjian kredit, bagaimana akibat hukum terhadap barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi, bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/ 2024/PN Mdn Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang dikemukakan. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif. Penjualan agunan dalam perjanjian kredit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak terdapat kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Akibat hukum terhadap barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi adalah Bank akan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan atau agunan dengan cara melelang. Pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn adalah pinjaman tidak dibayar pada waktu yang telah ditetapkan.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Wanprestasi, Penjualan Agunan.

Abstract

Withdrawal of fiduciary collateral is the act of withdrawing a vehicle or other object that is a fiduciary collateral when the debtor does not pay the installments. Withdrawal of fiduciary collateral must be carried out in accordance with applicable procedures and requirements. The problems in this thesis are how the legal regulations regarding fiduciary collateral in Indonesia, how the implementation of consumer financing agreements with fiduciary collateral is carried out, how the withdrawal of fiduciary collateral due to unlawful acts in the study of Medan District Court Decision Number 685 / Pdt.Sus-BPSK / 2024 / PN Mdn. The research conducted is normative research and the data analysis used is qualitative data. The withdrawal of fiduciary collateral due to unlawful acts in the study of Medan District Court Decision Number 685 / Pdt.Sus-BPSK / 2024 / PN Mdn is due to the company's arbitrariness towards consumers, so that the withdrawal of fiduciary collateral without the consent of the fiduciary provider can be considered an unlawful act. It is recommended that creditors before providing loans to debtors conduct a careful analysis of the character and ability to pay of the debtor so as to minimize the occurrence of bad debts and the transfer of collateral objects to third parties.

Keywords: Collateral Withdrawal, Fiduciary, Against the Law.

I. Latar Belakang

bentuk simpanan dan menyalurkannya

A. Pendahuluan

kepada masyarakat dalam bentuk kredit

Bank merupakan badan usaha yang
menghimpun dana dari masyarakat dalam

dan/atau bentuk lainnya dalam rangka

meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹ Secara sederhana dapat dikatakan bahwa bank sebagai lembaga pranata atau intitusi antara kelompok orang yang mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang kekurangan dana (*defisit spending group*).

Hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur, memberikan pemahaman bahwa bank merupakan lembaga penyedia dana bagi para debiturnya. Hubungan tersebut dimaknai sebagai hubungan nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dan nasabah yang bersangkutan.²

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit, terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan, adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak.

Bank hanya akan mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah jika ada suatu keyakinan akan kepastian debitur dapat mengembalikan kreditnya. Keyakinan dapat diperoleh bank selaku kreditur dengan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan). Salah satu yang mendapat

penilaian secara seksama oleh bank sebelum memberikan kredit adalah jaminan.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Agar pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. “Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit sifatnya pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok”.³

Jaminan sangat penting sekali dalam pemberian kredit dan juga merupakan suatu keharusan karena bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko, oleh karena itu perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. “Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit

¹Racmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2019, h.17.

²Lukman Santoso Az, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, h.58

³Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2018, h.8.

selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*portability*)”.⁴

Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak bank (kreditur) akan meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya. “Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang yang dijual secara lelang. Hasilnya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur”.⁵

Apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang disepakati dalam perjanjian kredit, maka bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi. Debitur yang melakukan wanprestasi dan secara perhitungan ekonomi bank mengalami kerugian, maka untuk menutupi kerugian atas hutang debitur yaitu melelang jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Kreditur dan debitur dapat melelang jaminan tersebut sendiri maupun melalui lembaga hukum yaitu pengadilan negeri.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum penjualan agunan dalam perjanjian kredit ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn ?

C. Metode Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu yang terjadi dalam masyarakat”.⁶

Metode pendekatan yang dipergunakan adalah dengan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang digunakan untuk menganalisis dari Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang

⁴Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2019, h.4.

⁵Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2019, h. 196.

⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.50.

akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis

II. Hasil Penelitian

A. Pengaturan Hukum Penjualan Agunan Dalam Perjanjian Kredit

Bank dalam memberikan pinjaman uang (kredit) biasanya akan meminta agunan atau jaminan kepada debitur guna menjamin supaya pinjaman yang berhutang kepada bank dibayar dengan semestinya, baik pinjaman yang ditimbulkan karena pengakuan hutang atau karena alasan-alasan lain ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda, ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya, maka yang berhutang menyerahkan agunan berupa tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah atau kendaraan atau hak atas tempat usaha atau izin trayek atau kas. Penyerahan agunan tersebut dibuatkan SKMHT/diikat dengan hak tanggungan atau pengikatan lainnya sesuai dengan putusan kredit.⁷

Pihak yang berhutang berkewajiban untuk menyerahkan kepada bank, asli surat-surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh bank sampai dengan pinjaman lunas. Apabila kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka bank berhak menjual seluruh agunan sehubungan dengan surat pengakuan hutang ini, baik secara di bawah

tangan maupun di muka umum untuk dan atas nama yang berhutang dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan yang berhutang dengan ini menyerahkan agunan dan/atau mengosongkan agunan.⁸

Berdasarkan surat pengakuan hutang di atas, maka apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya, memberikan kuasanya dan persetujuan kepada pihak bank untuk mengambil pembayaran dan/atau pelunasan agunan pokok dan/atau bunga, tunggakan, denda, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang agunan dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelunasan surat pengakuan hutang dari seluruh hasil penjualan atau lelang agunan milik yang berhutang.

Lelang dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini harus dilakukan agar tidak terdapat kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan berawal dari permohonan lelang oleh bank hingga penetapan jadwal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Penjualan agunan atau lelang eksekusi dalam perjanjian kredit dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan apabila cedera janji.

⁷ Pasal 4 angka 1 Surat Pengakuan Hutang antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan Ellis Ernawaty Manulang

⁸ Pasal 4 angka 4 Surat Pengakuan Hutang antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan Ellis Ernawaty Manulang

B. Akibat Hukum Terhadap Barang Jaminan Atau Agunan Dalam Perjanjian Kredit Apabila Terjadi Wanprestasi

Bank hanya memberikan kredit jika mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya, salah satu aspek yang digunakan sebagai pertimbangan bank adalah menganjurkan debitur menyerahkan barang miliknya yang diikat sebagai jaminan kredit.

Pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya. Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan benda sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.

Menurut hukum, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, baik kreditur pemegang Hak Tanggungan maupun kreditur biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Penyelesaian utang-piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, maka dengan diadakannya lembaga Hak Tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.

Debitur mempunyai suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan, maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi. Debitur harus memenuhi prestasi kepada kreditur begitu juga kreditur harus melaksanakan hak dan kewajibannya untuk menjaga nama baik perbankan.

Debitur yang wanprestasi, maka kreditur yang dirugikan dapat meminta pertanggung jawaban kepada debitur untuk memenuhi perikatan diantaranya kreditur dapat melakukan penyitaan terhadap benda jaminan debitur untuk selanjutnya benda jaminan itu dapat dilelang guna membayar pinjaman debitur pada kreditur.

Berdasarkan Surat Pengakuan Hutang antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan Ellis Ernawaty Manulang disebutkan bahwa apabila yang berhutang melanggar dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan surat pengakuan hutang ini, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :

1. Bank dengan seketika menagih kreditnya dan yang berhutang diwajibkan tanpa menunda-nunda lagi membayar seluruh kreditnya berupa pokok, bunga, denda dan biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.
2. Bank akan melakukan penyelesaian kredit termasuk namun tidak terbatas pada upaya penjualan agunan baik di bawah tangan maupun melalui

pelelangan umum, *sell down* maupun melalui saluran hukum.⁹

Praktiknya dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, berarti telah melakukan wanprestasi yang mempunyai akibat hukum yaitu:

1. Pembatalan perjanjian

"Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan *wanprestasi*".¹⁰ Pembatalan perjanjian dalam khasanah hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan dengan sendiri hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.¹¹

2. Pembayaran ganti rugi

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga.¹² Ganti rugi yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Menurut Agus Yudha Hernoko disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

1. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi.
2. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessan*) berupa bunga.¹³

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari *wanprestasi*. "Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan *wanprestasi*".¹⁴

Penentuan *wanprestasi* ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan *wanprestasi* nya pihak adalah

⁹ Pasal 10 Surat Pengakuan Hutang antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan Ellis Ernawaty Manulang

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum jaminan di Indonesia. Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty, Yogyakarta, 2018, h. 89

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Koersial*, Aneka Ilmu, Jakarta, 2019, h. 293.

¹² Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, h.138.

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, h. 264.

¹⁴ *Ibid.*, h. 265.

ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

“Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk *wanprestasi* lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan”.¹⁵ Sementara bentuk *wanprestasi* ini juga harus dapat dibedakan terhadap lainnya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi.

Praktiknya dalam perjanjian jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUHPdata yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Usaha-usaha yang dilakukan oleh pihak bank dalam perkreditan adalah ditujukan agar kredit-kredit yang diberikan dapat kembali dengan baik dan membawa keuntungan yang diharapkan. Dengan perkataan lain, kredit berjalan baik dan lancar. Akan tetapi dalam perkembangannya, tidak semua kredit yang diberikan berjalan lancar. Sebagian akan tidak lancar dan sebagian menuju kearah kemacetan.

Terjadinya lelang disebabkan adanya suatu kelalaian dari suatu pihak dalam hal ini debitur yang tidak melaksanakan kewajiban yang telah dibebankan kepadanya. Berdasarkan kriteria tersebut di atas berarti adanya suatu kelalaian oleh debitur yang disebut dengan *wanprestasi*. *Wanprestasi* adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak melakukan prestasi, padahal ia wajib untuk melakukannya.

Wanprestasi merupakan suatu sikap di mana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. *Wanprestasi* memberikan akibat hukum terhadap pihak-pihak yang melakukannya dan menimbulkan konsekuensi terhadap pihak yang dirugikan sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang melakukan *wanprestasi* untuk memberikan ganti rugi, dan bunga jika ada, agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan. Hal-hal tersebut tercantum dalam Pasal 1243 dan 1244 KUHPdata

Berdasarkan substansi Pasal 1243 dan 1244 KUHPdata memperinci kerugian (yang harus diganti rugi) dalam tiga komponen yaitu : biaya, rugi, dan bunga. Adapun yang dimaksud dengan biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan *wanprestasi*. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, di mana pihak penjual telah melakukan tindakan *wanprestasi*, sehingga pembeli harus berusaha untuk membeli

¹⁵*Ibid.*, h. 267.

barang yang sama dari pihak lain dengan harga yang lebih tinggi. Maka dalam hal ini, selisih harga tersebut merupakan komponen biaya yang mesti diganti oleh pihak penjual. Sementara itu, yang dimaksud dengan rugi adalah keadaan merosot (berkurangnya) nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur.

Wanprestasi dari suatu perjanjian berupa tidak memenuhi prestasi, tidak sempurna memenuhi prestasi dan terlambat memenuhi prestasi. Tujuan mengetahui adanya pelanggaran atau wanprestasi adalah agar pihak yang dirugikan haknya tersebut dapat menuntut haknya kepada pihak yang melakukan wanprestasi yaitu dengan cara mengajukan gugatan pembatalan perjanjian dan juga gugatan ganti rugi ke pengadilan karena adanya wanprestasi.

Akibat hukum debitur wanprestasi, maka terhadap barang agunan atau jaminan dilakukan eksekusi atau penjualan barang agunan yaitu sebagai berikut :

1. Penjualan secara bawah tangan

Debitur yang melakukan cidera janji, akan diberikan kesempatan oleh kreditur untuk menjual sendiri objek hak tanggungan yang telah dijaminkan dan juga tidak menutup kemungkinan debitur menjual harta kekayaan yang lain di luar daripada jaminan.

Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam

dal melakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan utang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hasil penjualan ini lebih besar dari daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan undang-undang (kewenangan tersebut didapat demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan juga dapat didasarkan kepada title eksekutorial sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Disamping berfungsi sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan juga berfungsi sebagai dasar pelaksanaan Hak Tanggungan bila debitur cidera janji. Dengan menggunakan title eksekutorial sebagaimana termuat dalam sertifikat Hak Tanggungan, bila debitur (pemberi hak tanggungan) cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan (pertama) dapat melakukan

penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut.

Kreditur dengan menunjukkan bukti bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan sertifikat hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi objek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menetapkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian, eksekusi melalui penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.

Usaha penyelesaian kredit secara internal yang dilakukan Bank yang mengalami kegagalan, maka penyelesaian terakhir yang dilakukan terhadap kredit-kreditnya yang mengalami kemacetan adalah penyelesaian melalui jalur hukum. Artinya melalui berbagai usaha seperti keringanan-keringanan, tambahan kredit dan sebagainya tidak juga dapat menyelesaikan kredit macet atau Bank beranggapan bahwa jalan tersebut tidak akan menghasilkan sesuatu yang diharapkan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa yang dimaksud dengan lelang adalah “penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.” Eksekusi hak tanggungan termasuk dalam kategori lelang eksekusi. Lelang eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Berkenaan dengan wanprestasi tersebut di atas hal ini tidak terlepas dengan jaminan barang-barang tidak bergerak di dalam suatu perjanjian lelang. Dalam hal ini berkenaan dengan jaminan barang yang ditahan atau dikuasai oleh

kreditur dalam pelaksanaan perjanjian kredit merupakan suatu hak atau kewajiban dari pihak kreditur untuk menahan barang tersebut dengan batas waktu pelunasan hutang oleh nasabah terhadap pihak kreditur. Hal tersebut di atas dimaksudkan bahwa pemberian jaminan kebendaan selalu menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, pemberi jaminan (debitur) dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.

Memberikan suatu barang dalam jaminan, berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang. Pada dasarnya yang harus dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang itu dengan cara apapun. Cara yang paling efektif untuk memindahkan hak miliknya debitur adalah menarik dari kekuasaannya (debitur), sesuai dengan ketentuan yang dimaksud di dalam Pasal 1152 KUHPerdota.

Maksudnya tidak lain bertujuan pelunasan hutang dalam hal ini kredit yang timbul di dalam perjanjian lelang. Dalam hal pelaksanaan lelang di Bank merupakan langkah yang diambil oleh pihak kreditur di dalam pelunasan hutang terhadap suatu barang sebagai jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada Bank.

C. Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn

Penggugat dalam kasus ini adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan surat gugatannya tanggal 10 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan

pada tanggal 25 Juli 2024 dalam Register Nomor 87/Pdt.G.S/2024/PN.Mdn telah mengajukan gugatan terhadap tergugat Ellis Ernawaty Manullang.

Tergugat mengakui menerima uang sebagai pinjaman/Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) dari Penggugat sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh Tergugat dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dengan Bunga 1.79% per bulan sejak ditandatangani surat pengakuan hutang yaitu tanggal 29 Juli 2022 jadwal pembayaran pinjaman.

Apabila pinjaman tidak dibayar pada waktu yang telah ditetapkan maka penggugat berhak untuk menjual seluruh agunan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama penggugat dan yang berhutang/tergugat dan pemilik agunan menyatakan akan menyerahkan/mengosongkan tanah rumah/bangunan. Apabila tergugat atau pemilik agunan tidak melaksanakan, maka atas biaya yang berhutang/tergugat, pihak penggugat dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

Tergugat tidak memenuhi kewajiban/wanprestasi/ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 Surat Pengakuan Hutang Nomor: 94527783/3383/07/22 tanggal 29 Juli 2022. Tergugat tidak membayar angsuran pinjaman secara tepat waktu sehingga sampai dengan saat ini menjadi kredit dalam kategori NPL (None Performing Loan) dengan total kewajiban sebesar Rp. 95.876.727,- (sembilan puluh lima juta

delapan ratus tujuh enam ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah).

Akibat pinjaman tergugat menjadi kredit macet, penggugat harus menanggung kerugian karena penggugat tidak bisa menyalurkan pinjaman lagi ke masyarakat sebesar pinjaman tergugat yang macet tersebut. Akibat kredit macet para tergugat, maka penggugat telah melakukan penagihan kepada tergugat secara rutin, baik dengan datang langsung ke tempat domisili tergugat sebagaimana laporan kunjungan nasabah (LKN) maupun dengan memberikan surat penagihan/surat peringatan/surat somasi kepada para tergugat.

Akibat kredit macet milik Para Tergugat, Penggugat menderita kerugian sebesar tunggakan pokok dan bunga pinjaman sebesar pokok : Rp. 78.139.515 dan bunga : Rp. 17.737.212,- Total Rp. 95.876.727,- (sembilan puluh lima juta delapan ratus tujuh enam ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah), dan dengan menunggaknya angsuran Tergugat tersebut mengakibatkan penggugat harus membuku biaya cadangan aktiva produktif, sehingga penggugat dirugikan dari membuku biaya ini sebesar tunggakan pokok dan bunga tersebut, yaitu Rp. 95.876.727,- (sembilan puluh lima juta delapan ratus tujuh enam ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah).

Berdasarkan gugatan Penggugat, maka hakim Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1) Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian.

- 2) Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi kepada Penggugat.
- 3) Menghukum Tergugat untuk membayar lunas seketika tanpa syarat seluruh sisa pinjaman/kreditnya (Pokok + bunga) kepada Penggugat sebesar Rp. 95.876.727,- (sembilan puluh lima juta delapan ratus tujuh enam ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah).
- 4) Apabila Tergugat tidak melunasi seluruh sisa pinjaman/kreditnya (pokok + bunga) secara sukarela kepada Penggugat, maka terhadap agunan dengan bukti kepemilikan Surat Pernyataan Ganti Rugi Sebidang Tanah Nomor 97 atas nama Ellis Ernawaty Manulang dengan luas lebih kurang 100 M2 yang terletak di Jl Karya Gg Maruto No 32 B Lingkungan V Kelurahan Karang Berombak Kec. Medan Barat Kota Medan yang dijaminkan kepada Penggugat dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit Tergugat kepada Penggugat.
- 5) Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau menempati obyek agunan berupa Surat Pernyataan Ganti Rugi Sebidang Tanah Nomor 97 atas nama Ellis Ernawaty Manulang dengan luas lebih kurang 100 M2 yang terletak di Jl Karya Gg Maruto No 32 B Lingkungan V Kelurahan Karang Berombak Kec. Medan Barat Kota Medan, tersebut untuk segera mengosongkan obyek agunan tersebut.

Apabila Tergugat tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya Tergugat sendiri pihak Penggugat dengan bantuan pihak yang berwenang dapat melaksanakannya.

- 6) Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp364.200.00,-(tiga ratus enam puluh empat ribu dua ratus rupiah);

Berdasarkan putusan tersebut di atas, maka diketahui bahwa penggugat selaku debitur mempunyai utang kredit kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan menyerahkan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088 atas nama Penggugat. Perjanjian kredit Penggugat kepada Tergugat yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Branch Office Gatot Subroto Medan sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Apabila debitur sudah dinyatakan wanprestasi, maka untuk pelunasan utang debitur, maka kreditur dapat mengambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan penggugat selaku debitur berdasarkan kuasa menjual lelang dari penggugat.

Berdasarkan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, maka jelaslah bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat, karena tidak melakukan pembayaran angsuran kredit terhadap penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan didalam perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat dan terkait dengan barang jaminan yang dijadikan agunan dalam perjanjian tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan.

Perbuatan yang dilakukan oleh tergugat yang tidak membayar hutang

pokok dan bunga kepada penggugat sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian Surat Pengakuan Hutang Nomor : 94527783/3383/07/22 tanggal 29 Juli 2022 adalah merupakan suatu perbuatan wanprestasi, karena tergugat tidak membayar angsuran pinjaman secara tepat waktu sehingga sampai dengan saat ini menjadi kredit dalam kategori NPL (*None Performing Loan*) dengan total kewajiban sebesar Rp. 95.876.727,- (sembilan puluh lima juta delapan ratus tujuh enam ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah).

Tergugat telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk Branch Office Gatot Subroto Medan dengan meletakkan jaminan sebidang tanah yang tercatat dalam bukti kepemilikan Surat Pernyataan Ganti Rugi Sebidang Tanah Nomor 97 atas nama Ellis Ernawaty Manulang dengan luas lebih kurang 100 M2 yang terletak di Jl Karya Gg Maruto No 32 B Lingkungan V Kelurahan Karang Berombak Kec. Medan Barat Kota Medan.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat tidak membayar angsuran kredit tepat waktu dapat dinyatakan wanprestasi, maka untuk melunasi seluruh sisa pinjaman/kreditnya (pokok + bunga) secara sukarela kepada penggugat, maka terhadap agunan dengan bukti kepemilikan Surat Pernyataan Ganti Rugi Sebidang Tanah Nomor 97 atas nama Ellis Ernawaty Manulang dengan luas lebih kurang 100 M2 yang terletak di Jl Karya Gg Maruto No 32 B Lingkungan V Kelurahan Karang Berombak Kec. Medan Barat Kota Medan yang dijaminakan kepada penggugat

dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit tergugat kepada penggugat.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn, maka jelaslah bahwa apabila pinjaman tidak dibayar pada waktu yang telah ditetapkan maka kreditur berhak untuk menjual seluruh agunan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama kreditur dan yang berhutang/debitur dan pemilik agunan menyatakan akan menyerahkan/mengosongkan tanah rumah/bangunan.

Eksekusi jaminan hanya dijalankan bilamana tidak ada jalan lain yang lebih baik untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Bank akan melakukan segala upaya *preventif* yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah, namun tidak mustahil pada akhirnya kredit tetap juga bermasalah, bahkan keadaan kredit itu bukan saja sekedar tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet.

Penulis setuju dengan putusan majelis hakim yang menyatakan bahwa perbuatan para tergugat kepada penggugat adalah wanprestasi karena tergugat tidak membayar seluruh sisa pinjaman/kreditnya (pokok + bunga) kepada penggugat sebesar Rp. 95.876.727,- (sembilan puluh lima juta delapan ratus tujuh enam ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah),

Penggugat sebelum melakukan gugatan telah melakukan peringatan

(somasi) kepada tergugat untuk melunasi sisa hutangnya tetapi tergugat tetap tidak melunasi hutang-hutangnya sehingga sesuai dengan Pasal 2 Angka 1 surat pengakuan hutang yang dibuat antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan tergugat yang menyatakan bahwa tergugat wajib melunasi seluruh kewajibannya termasuk namun tidak terbatas pada tagihan pokok, bunga, denda dan biaya lainnya (apabila ada) kepada bank pada tanggal 29 Juli 2024 (tanggal jatuh tempo).

Penulis sependapat dengan putusan hakim bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pelunasan pinjaman kredit kepada Penggugat sehingga Kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan memiliki hak apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang debitur apabila debitur lalai atau biasa disebut dengan wanprestasi. Penggugat sebelum membawa perkara kredit yang bermasalah ke jalur hukum telah melakukan upaya-upaya secara administrasi terlebih dahulu seperti memberikan surat penagihan/surat peringatan/surat somasi serta dengan cara restruktur dengan pinjaman awal Rp.90.000.000 sekarang bersisa menjadi Rp.78.000.000.

III. Penutup

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum penjualan agunan dalam perjanjian kredit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak

terdapat kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan berawal dari permohonan lelang oleh bank hingga penetapan jadwal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

2. Akibat hukum terhadap barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi adalah Bank akan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan atau agunan dengan cara melelang melalui KPKNL atau menjual secara bawah tangan atas kesepakatan bank selaku kreditur dengan debitur.
3. Pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn adalah pinjaman tidak dibayar pada waktu yang telah ditetapkan dan tergugat tidak melunasi seluruh sisa pinjaman/kreditnya (pokok + bunga) kepada penggugat, meskipun telah diberikan surat penagihan/surat peringatan/surat somasi serta dengan cara restruktur dengan pinjaman awal Rp.90.000.000 sekarang bersisa menjadi Rp.78.000.000.

B. Saran

1. Agar Bank dalam memberikan fasilitas kreditnya untuk lebih menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan amanat UU Perbankan dalam pemberian kredit kepada calon debiturnya, sehingga resiko terjadinya kredit macet dapat diminimalisir atau dihindari. Serta sebaiknya pihak bank dalam memberikan fasilitas kreditnya untuk melakukan pengawasan dan

pembinaan, ketika muncul potensi kredit macet pada debiturnya.

2. Agar proses eksekusi terhadap barang jaminan atau agunan apabila kredit macet sebaiknya pihak kreditur harus terlebih dahulu menanyakan kepada pihak debitur agar pihak debitur tahu bahwa barang jaminan atau agunan akan segera dieksekusi karena keterlambatan membayar.
3. Agar apabila ada masalah dalam proses pengkreditan sebaiknya kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur sebaiknya terlebih dahulu memusyawarakannya terlebih dahulu agar hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dapat terlindungi dan tidak ada penyelewengan yang dapat menimbulkan masalah diantar kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- ; *Hukum Gadai Syariah*, Alfabeta, Bandung, 2021.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Koersial*, Aneka Ilmu, Jakarta, 2019.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017.
- Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2018
- A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2015.
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2019.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2019.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2014.
- Hermawan Rahadi, *Hukum Perjanjian Kredit Perbankan*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2017.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Kartono Muljadi, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam KUHPerduta*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2017.
- Lukman Santoso Az, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2013.
- Muksan Hamzah, *Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan*, Harfarindo, Jakarta, 2019
- Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2019.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2016.
- Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016
- Ngadijarno, *Badan Lelang; Teori dan Praktek*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2018
- Racmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2019.
- Ramlan Musnawar, *Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pelaksanaan dan Hambatannya dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2016.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 2017
- Ronny Sautama Hotma Bako, *Hubungan Bank dan Nasabah Terhadap Produk Tabungandan Deposito*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- R. Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2012.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Santoso AZ Lukman, *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2017.
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Yogyakarta, 2016.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014.
- Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2018.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum jaminan di Indonesia. Pokok-. Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty, Yogyakarta, 2018.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta, Liberty, 2014.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2019.
- WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2017.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
Tentang Perbankan
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan
Peraturan Menteri Keuangan Republik
Indonesia Nomor 122 Tahun 2023
Tentang Petunjuk Pelaksanaan
Lelang

Jurnal Negara dan Keadilan, Vol. 8
No. 1, 2019.

Retno Sutantio, "Beberapa Hal yang Perlu
Diperhatikan oleh Bank dalam
Menerima Hak Atas Tanah sebagai
Objek Hak Tanggungan", *Jurnal
Ilmu Hukum*, Vol.1 No.1. 2023.

C. Jurnal. Artikel, Karya Ilmiah

Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang
Di Indonesia", *Jurnal Al'Adl*, Volume
V Nomor 10, Juli-Desember 2021.
Azman Putriana, "Lelang Benda Jaminan
Hak Tanggungan Akibat
Wanprestasi Perspektif Hukum
Nasional Dan Hukum Islam", *Jurnal
Perbandingan Mazhab*, Vol.3 No. 1
Januari 2022.
Danialsyah, "Lelang Penjualan Barang
Jaminan Akibat Debitur
Wanprestasi Dalam Perjanjian
Kredit", *Jurnal Ilmiah Metadata*,
Vol.6 No. 1 Edisi Januari 2024.
Dian Pertiwi, "Perlindungan Hukum
Pemegang Hak Tanggungan Yang
Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga
Berdasarkan Perjanjian Sewa
Menyewa Calyptra", *Jurnal Ilmiah
Mahasiswa Universitas Surabaya*
Vol.2 No.2 Tahun 2019.
David Leon A. Sembiring, M. Yamin
Lubis, Sutiarnoto, Jelly Leviza,
"Penyelesaian Perjanjian Kredit
Macet Melalui Lelang Hak
Tanggungan Akibat Wanprestasi
Pihak Debitur Kepada PT. Bank
Negara Indonesia Cabang Medan
(Studi Putusan Nomor
464/Pdt.G/2021/Pn Mdn)", *Jurnal
Intelek dan Cendekiawan Nusantara*,
Vol : 1 No: 5, Oktober-November
2024.
Eko Setyo Pambudi, "Peran dan
Tanggungjawab Pejabat Lelang
Terhadap Keabsahan Dokumen
Pelelangan *Jurnal Repertorium*,
Volume IV Nomor 2, Juli- Desember
2017.
Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi, "Perspektif
Islam Terhadap Jual Beli Dengan
Sistem Lelang", *Jurnal Hukum*,
Volume 12 Nomor 2, Juli 2020.
MF. Fatoni, "Wewenang Tim Penilai
(Appraisal) dalam Menentukan Nilai
Limit Lelang Hak Tanggungan",