



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 6 Tahun 2023 Page 2204-2220

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Keabsahan Pelelangan Rumah oleh Bank BRI tidak sesuai Addendum dalam Perjanjian Kredit

Wahyu Rizkila^{1✉}, Evi Kongres²

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: Wahyurizky502@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Terjadi hambatan dalam pembayaran kredit tanpa memperhatikan berbagai surat, termasuk restrukturisasi kredit dan addendum atau perjanjian tambahan yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan debitur atas nama CV. Mitra Abadi mengenai objek agunan kredit yang dilelang oleh Bank BRI selaku kreditur. Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual dan hukum dalam penelitian hukum normatif. Temuan penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum debitur dalam melelang barang jaminan kredit tanpa mendasari restrukturisasi kredit dan perjanjian baru atau tambahan dikenal dengan istilah addendum; Perlindungan semacam ini tidak bersifat preventif dan mengabaikan niat baik debitur dalam menyelesaikan tugas pelunasan utangnya. Perihal keabsahan lelang rumah yang dilakukan kreditur yang tidak dilandasi kerelaan bersama. Analisis yuridis dan fakta hukum mengenai lelang barang agunan kredit yang tidak didasarkan pada perubahan perjanjian kredit harus dilakukan dalam penelitian ini. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjamin kebenaran hukum dalam lelang yang mengabaikan protokol dengan berfokus pada cita-cita keadilan, kejujuran, dan kepastian hukum. lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang. Kesimpulan dalam hal ini adalah adanya kemacetan pembayaran kredit yang dialami debitur atas nama CV. Mitra Abadi, sehingga rumah sebagai jaminan kredit dilelang oleh Bank BRI tanpa mencermati data-data pendukung lainnya.

Kata Kunci: *Pelelangan, Jaminan, Perjanjian Kredit, Addendum*

Abstract

There was a bottleneck in credit payments without paying attention to various letters, including credit restructuring and addendums or additional agreements made based on the agreement of both parties. The purpose of this research is to determine and analyze the protection of debtors on behalf of CV. Mitra Abadi regarding credit collateral objects auctioned by Bank BRI as the creditor. This study employs both a conceptual and statutory approach to normative legal research. The study's findings demonstrate that debtors' legal protection when auctioning off credit collateral items without underlying credit restructuring and new or additional agreements is known as an addendum; this type of protection is not preventive and disregards the debtor's good intentions when completing tasks to pay off debts. Regarding the legitimacy of creditor-conducted house auctions that aren't predicated on mutual consent. A juridical analysis and legal facts concerning the auction of credit collateral items that aren't predicated on a credit agreement amendment must be conducted in this study. The research's goal is to guarantee legal truth for auctions that disregard the protocols involved by focusing instead on the ideals of fairness, honesty, and legal certainty. auctions covered by the Republic of Indonesia's Minister of Finance's Regulation Number 213/Pmk.06/2020 on Guidelines for Auction Implementation. The conclusion in this case is that there is a credit payment jam experienced by debtors on behalf of CV. Mitra Abadi, so that the house as credit collateral was auctioned by Bank BRI without looking at other supporting data.

Keywords: *Auction, Guarantee, Credit Agreement, Addendum*

PENDAHULUAN

Perkembangan zaman saat ini telah membentuk suatu kecanggihan teknologi dan perekonomian khususnya di bidang perdagangan kini semakin pesat, kemungkinan besar kekayaan seluruh masyarakat diperoleh dari keuntungan modal usaha dari orang-orang yang dijanjikan untuk diserahkan. Sering kali segala jenis pembiayaan dari instansi keuangan ditawarkan kepada masyarakat yang membutuhkan biaya dan juga di gunakan sebagai modal usaha, maksud dari pengertian diartikan sebagai Pembiayaan Konsumen.

Kemampuan masyarakat untuk mencukupi kebutuhannya antara lain guna membeli kendaraan, membeli rumah, menjalankan bisnis usaha, kebutuhan hidup dalam berumah tangga, pinjaman kredit digunakan sebagai investasi, dan lainnya dengan cara kredit, namun semakin banyak segala keperluan dan kepentingan masyarakat yang harus dipenuhi, Agar nasabah dapat memanfaatkan jasa penyediaan pinjaman kredit melalui bank dan non bank karena mengutamakan kegiatannya dalam bidang penyediaan keuangan, maka penyediaan dana bank dan non bank yang dapat diakses oleh masyarakat yakni

menyediakan barang atau uang tunai tanpa menerima pembayaran langsung dari masyarakat (Safrizar and Sjahdeini Sutan Remy, 2009).

Secara yuridis, terdapat aturan mengenai lembaga pembiayaan yaitu adanya Keputusan mengenai badan penyedia pembiayaan terdapat pada Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 (selanjutnya disebut Keppres Nomor 61/1988) regulasi prosedur penyelenggaraan badan penyedia pembiayaan. Pasal 1 ayat (2) Keppres No 61/1988 mengenai instansi pembiayaan mengartikan instansi pembiayaan sebagai badan usaha atau badan yang mampu membiayai barang modal atau dana tanpa harus menghimpun uang langsung dari masyarakat umum. Lembaga keuangan bank adalah suatu badan hukum yang menjalankan tugas operasional lembaga keuangan, seperti menyalurkan dana kepada masyarakat umum dalam bentuk kredit atau bentuk lain yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sebaliknya, lembaga keuangan non-bank adalah organisasi komersial yang terlibat dalam operasi lembaga keuangan langsung atau tidak langsung dan meningkatkan modal publik melalui penerbitan surat berharga dan distribusi publiknya untuk mendukung investasi perusahaan (Abdul Kadir Muhamad, 2004).

Lembaga keuangan bank salah satu penyedia dana dan penyaluran dana yang telah terawasi oleh badan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam melakukan transaksi keuangan pada semua orang serta bertanggung jawab dalam pengawasannya. Fungsi badan otoritas jasa keuangan yaitu memiliki tanggung jawab dalam pengawasan rutin terhadap lembaga keuangan untuk memastikan bahwasannya bank-bank tersebut secara prosedur telah mematuhi peraturan dan standar yang ditentukan. Hal ini mencakup resiko keuangan, penilaian kesehatan bank, dan pengawasan transaksi mereka serta memberikan perlindungan atas semua hak-hak konsumen dalam transaksi perbankan dan jasa keuangan lainnya. Adapun itu Badan OJK dapat menangani keluhan konsumen dan memastikan bank mematuhi peraturan perlindungan konsumen (Fatih Fuadi, 2021).

Pada umumnya, pinjaman kredit kepada lembaga keuangan bank pasti terdapat segala perjanjian – perjanjian yang harus dipenuhi dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan suatu administrasi dalam memperoleh validitas kredit dan sebagai bukti kepercayaan kreditur pada debitur agar menyertakan jaminan kebendaan atas kredit yang diajukan oleh debitur (Satiah & Amalia, 2021). Pada praktiknya, dalam menjalani kehidupan setiap hari mengenai kredit pinjaman harus tertuang dalam perjanjian secara tertulis baik dibawah tangan maupun secara notarial yang bertujuan sebagai pengamanan kredit.

Dalam prinsipnya ketentuan jaminan kebendaan tertentu berupa harta kekayaan yang diajukan secara pribadi bukan harta kekayaan pribadi yang masih dalam jaminan hak yang ditanggguhkan dalam kredit. Untuk itu dalam konteks perjanjian kredit disertai jaminan

kebendaan tertentu merupakan aset debitur yang difungsikan sebagai jaminan kredit kepada bank atau kreditur serta sebagai pelaksanaan kewajibannya yaitu memenuhi prestasi sebagaimana tercantum dalam suatu perikatan. Jaminan kebendaan tertentu terbagi menjadi 2 macam yang terdiri atas jaminan obyek benda bergerak dan jaminan obyek benda tidak bergerak.

Pelaksanaan perjanjian pinjaman kredit terhadap jaminan kebendaan tertentu sangat diperlukan adanya solusi hukum agar memperoleh kepastian hukum terhadap pengembalian pinjaman tersebut. Eksistensi terhadap jaminan kebendaan tertentu amat dipentingkan sebagai bentuk perlindungan bagi kreditur atau penyedia dana sebaliknya perlindungan hukum terhadap penerima pinjaman atau debitur karena dapat menjangkau adanya kepastian dalam penyelesaian pembayaran kredit. Terdapat beberapa ketentuan terkait obyek jaminan tertentu dalam pemberian kewenangan terhadap segala benda tertentu dan memiliki sifat melekat atas benda yang berkaitan (Salim, 2004).

Dalam hal ini, mengenai kredit terkadang sering terjadi macetnya kredit, maka dari itu, bank secepat mungkin mulai antisipasi agar kredit tetap utuh. Hal ini dimungkinkan apabila usaha debitur dapat dipertahankan atau diperluas berdasarkan penilaian bank (Thomas Suyatno, 1990). Restrukturisasi, penjadwalan ulang, dan rekondisi merupakan contoh teknik penyelamatan kredit. Namun apabila timbul kredit macet maka bank yang bertindak sebagai kreditur dapat mengajukan gugatan guna mendapatkan kredit macet dari debitur. Perbuatan hukum tersebut dapat ditempuh melalui jalur formal (litigasi) maupun ekstralegal (non-litigasi) (Siswanto Sutojo, 1997). Dalam hal ini, bank harus cepat tanggap terhadap kredit macet yang timbul, dengan berpegang pada pedoman yang ditetapkannya, guna meminimalisir kerugian. Jika pendekatan yang disebutkan di atas tidak mampu menyelamatkan kemacetan kredit, maka melakukan jaminan material yang spesifik adalah salah satu alternatif yang mungkin dilakukan. Menurut asas hukum acara perdata, pemenuhan jaminan kebendaan tertentu memerlukan tindakan atau penolakan untuk bertindak sesuai dengan kesepakatan para pihak (M. Yahya Harahap, 2007). Dalam hal pemegang hak tanggungan, pelaksanaan hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan itu dengan menggunakan kuasanya sendiri dengan cara melelang dan mempergunakan hasil penjualan itu untuk melunasi utang-utangnya.

Salah satu kasus terkait dengan pelelangan rumah yang melanggar isi dari adendum (restrukturisasi kredit) perjanjian kredit adalah antara CV. Mitra Abadi selaku debitur dengan Bank BRI selaku kreditur. Pada mulanya, di tahun 2019 debitur melakukan pinjaman kredit kepada kreditur sebesar Rp.367.089.184 (Tiga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu Seratus Delapan Puluh Empat Rupiah) untuk kredit modal kerja dan kredit

modal investasi sebesar Rp.19.151.961 (Sembilan Belas Juta Seratus Lima Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Rupiah) dengan sistem pengembalian dicicil selama 36 bulan dihitung mulai dari tanggal 14 Agustus 2019 sampai dengan tanggal 14 Agustus 2022.

Ketentuan angsuran pokok tiap bulan yaitu bulan ke-1 sampai dengan bulan ke-12 sebesar Rp.1.500.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Angsuran ke-13 sampai dengan ke-24 sebesar Rp.2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah). Angsuran ke-25 sampai dengan ke-35 sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Angsuran ke-36 atau yang terakhir sebesar Rp.297.589.184,00 (Dua Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Seratus Delapan Puluh Empat Rupiah). Ketentuan angsuran kredit modal investasi tiap bulan yaitu angsuran ke-1 sampai dengan ke-35 sebesar Rp.500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah). Angsuran ke-36 sebesar Rp.1.651.961,00 (Satu Juta Enam Ratus Lima Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Rupiah). Debitur melakukan pinjaman kredit dengan menyertakan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 1153/Klampsingasem atas nama Memmy Hidayati dan telah diikat dengan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 396/2015 melalui APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) Nomor. 57/2014 tanggal 6 Nopember 2014 dibuat oleh Achmad Salis.

Debitur telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran kredit modal investasi secara angsuran kepada kreditur sebesar Rp.19.151.961 (Sembilan Belas Juta Seratus Lima Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Rupiah) hingga berakhir lunas pada tanggal 31 Januari 2021. Namun, debitur masih mempunyai sisa tanggungan kredit modal kerja sebesar Rp.367.089.184 (Tiga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu Seratus Delapan Puluh Empat Rupiah) kepada kreditur. Pada awal bulan Februari 2021, debitur mengalami kesulitan keuangan, dan hal ini telah diberitahukan kepada kreditur. Untuk tetap dapat melakukan pembayaran kredit maka debitur mengajukan restrukturisasi kredit pada tanggal 9 Agustus 2022 dan disetujui oleh kreditur dengan cara debitur harus membuat rekening dan menyediakan dana setiap bulannya sebesar Rp.2.000.000 (Dua Juta Rupiah) yang akan didebit secara otomatis sebagai pembayaran pokok pinjaman.

Restrukturisasi kredit dari debitur dibuat dalam perjanjian tambahan (adendum) yang memuat ketentuan mengenai penurunan pembayaran kredit dari debitur. Pendebitan otomatis melalui rekening debitur dilakukan selama 2 (Dua) bulan yaitu pada tanggal 26 September 2022 dan tanggal 31 Oktober 2022. Akan tetapi setelah debitur melakukan pembayaran angsuran pokok pinjaman dan telah didebet oleh kreditur sesuai dengan adendum, ternyata pada tanggal 7 Nopember 2022 debitur menerima Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.3407/KCXI/ADK/10/2022 tertanggal 31 Oktober 2022 yang menyatakan

bahwa obyek jaminan akan dilelang pada tanggal 7 Desember 2022 melalui atau kantor lelang.

Lelang berfungsi sebagai platform untuk perjanjian pembelian dan penjualan. Istilah Belanda "lelang" mengacu pada penjualan barang jaminan kebendaan tertentu yang telah ditunda oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan atas kewenangannya sendiri. Lelang adalah tentang menetapkan harga yang menurun, dengan pejabat lelang mempunyai kekuasaan untuk menetapkan harga awal dan membatasi harga pada saat harga mulai menurun hingga penawaran jaminan kebendaan tertentu ditetapkan dengan harga yang ditetapkan dapat memperoleh harga maksimal terhadap barang tersebut. Harga obyek lelang sewaktu-waktu dapat berfluktuasi jika tidak ada tawaran yang diterima, harga akan diturunkan sampai penawar menerima tawaran tersebut dengan jumlah yang disepakati (Jufri et al., 2020).

Berdasarkan praktik dilapangan mengenai lelang terhadap obyek jaminan kebendaan tertentu harus memperhatikan segala perjanjian – perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan kedua pihak, keabsahan dalam melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan kebendaan tertentu harus memenuhi syarat – syarat pelelangan, bilamana dalam melakukan lelang tidak memperhatikan adanya perjanjian yang berkaitan dengan terjadinya pelelangan tersebut. Maka dalam hal ini, pelelangan tersebut batal demi hukum. Tinjauan dalam permasalahan yang terjadi dalam hal ini kreditur melakukan lelang terhadap jaminan kebendaan tertentu tanpa memperhatikan serta memperdulikan perjanjian baru (adendum) dalam pinjaman kredit dan tidak mengakui adanya pengajuan restrukturisasi (keringanan) dari debitur kepada kreditur, perjanjian baru atau bisa disebut dengan istilah addendum akan dijadikan sebagai bahan perlindungan hukum pada debitur bilamana kreditur melakukan sewenang – wenang yang dapat menimbulkan kerugian debitur, adapun itu bilamana kreditur tidak menganggap adanya addendum (perjanjian baru) maka debitur boleh membuktikan kepada pejabat yang berwenang atau penegak hukum bahwa telah terjadi perjanjian baru mengenai pinjaman kredit yang tertuang dalam addendum yang telah memperoleh validitas dari pihak bank. Namun, secara hukum apabila debitur wanprestasi (cidera janji) terhadap addendum yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, maka bank sebagai kreditur berhak mengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan yang ditanggung oleh debitur, sebaliknya bilamana debitur telah melaksanakan prestasinya sesuai jangka waktu yang termuat dalam addendum, maka bank tidak boleh semena–mena melakukan permohonan lelang pada Kantor Lelang atas jaminan kebendaan tertentu.

METODE PENELITIAN

Salah satu jenis kajian yuridis normatif adalah pendekatan penelitian hukum. Kajian khusus dilakukan untuk mengetahui permasalahan hukum sebagai kaidah positif dalam peraturan perundang-undangan dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif. Ada dua cara berbeda yang digunakan dalam metode pendekatan ini. Peneliti yang menggunakan metode perundang-undangan harus memahami konsep-konsep dan hierarki yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan (Marzuki, 2021). Tujuan metode ini adalah untuk mengkaji landasan teori dan kerangka konseptual topik hukum yang diteliti. Metode tersebut didasarkan pada sudut pandang para akademisi hukum dan para ahli yang terlibat dalam permasalahan hukum yang sedang diselidiki (Marzuki, 2021). Yuridis normatif adalah sumber dan jenis bahan hukum yang digunakan. Oleh karena itu, bahan hukum mempunyai kewenangan dan bersifat otoritatif atau ditafsirkan mempunyai wewenang. Bahan hukum ini, yang biasanya mengikat dan diberikan oleh pemerintah yang bersangkutan, berkaitan dengan judul penelitian (Marzuki, 2021). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan bahan hukum utama yang digunakan dalam penelitian ini. Bahan hukum primer, seperti buku teks atau literatur yang berkaitan dengan topik hukum yang digunakan dalam penelitian, tesis sebagai penelitian terdahulu, majalah, dan internet, dilengkapi dengan bahan hukum sekunder. Buku teks yang memberikan gagasan dasar ilmu hukum dan pendapat tradisional para ahli yang berkompeten tinggi diklasifikasikan sebagai sumber hukum sekunder (Marzuki, 2021). Proses pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder serta mengklasifikasikannya sesuai dengan kebutuhan penelitian ini merupakan metode yang digunakan dalam penyediaan bahan hukum. Dalam hal sumber daya hukum sekunder, sumber daya tersebut akan dikumpulkan melalui kajian literatur, yang mencakup membaca berbagai buku, jurnal, dan bahan referensi serta temuan teoretis terkait permasalahan yang diteliti (Marzuki, 2021). Pendekatan analisis kuantitatif digunakan sebagai metodologi analisis bahan hukum. Pendekatan ini akan berkonsentrasi pada penilaian kesulitan secara tepat untuk mengidentifikasi masalah yang perlu dipecahkan. Strategi preskriptif digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini. Tujuan dari pendekatan preskriptif ini adalah untuk menyajikan argumen berdasarkan temuan penelitian peneliti. Peneliti membuat argumen berdasarkan temuan penelitian untuk memberikan rekomendasi atau evaluasi tentang kebenaran dan kesalahan, atau apa

yang seharusnya disyaratkan oleh hukum sehubungan dengan fakta atau kejadian hukum tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelanggaran Oleh Bank Atas Addendum Perjanjian Kredit Terkait Ketidakabsahan Pelelangan Rumah Yang Dijadikan Jaminan

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dan termasuk perjanjian pokok, oleh karena itu bank maupun nasabah wajib mencermati eksistensi perjanjian kredit. Sesuai regulasi dalam perkreditan terkait perjanjian kredit merupakan salah satu pokok perjanjian bisa dikaitkan dengan tambahan perjanjian seperti perjanjian jaminan yang melekat pada kontrak utama untuk menjamin hak-hak kreditur apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Instrumen jaminan yang biasa digunakan dalam kegiatan perkreditan adalah instrumen jaminan hipotek. (Rachmadi Usman, 1999). Perjanjian kredit merupakan perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur bilamana terjadi permasalahan hukum, serta debitur mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasinya sebagai disebut dalam perjanjian kredit.

Menurut Prof. Subekti, S.H. mengemukakan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang mana seorang saling membuat perjanjian untuk melaksanakan suatu hal. Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H. mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh para pihak terkait atas harta benda yang merupakan obyek dalam suatu perjanjian. Berdasarkan pernyataan dari Abdulkadir Muhammad, S.H. mengemukakan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat dan dipastikan oleh kedua orang atau lebih khususnya saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pada Pasal 1313 menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain ataupun lebih.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) terdapat pada Pasal 1 ayat (11) secara tegas menyatakan bahwa pengertian kredit adalah penyediaan uang pada seorang yang membutuhkan dana yang dapat disamakan atas dasar persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam, pihak meminjam mengharuskan melaksanakan prestasi melunasi utangnya setelah jangka waktu ditentukan dengan pemberian bunga. Sering terjadi bahwa jika perjanjian kredit berlangsung biasanya terjadinya kemacetan dalam menyelesaikan pembayaran kredit yang diderita oleh debitur, maka dari itu, segala upaya yang dapat

dilaksanakan oleh debitur supaya jaminan kebendaan tertentu tidak dilakukan eksekusi lelang oleh kreditur, salah satu cara yaitu mengajukan restrukturisasi (keringanan) kredit, bilamana terhadap restrukturisasi kredit tersebut jika mendapat persetujuan dari kreditur atau bank, maka persetujuan atas restrukturisasi kredit terbit perjanjian baru atau perjanjian tambahan (adendum) yang dibuat oleh kreditur dengan persetujuan debitur yang bertujuan agar jaminan hak tanggungan kredit tidak dilakukan eksekusi lelang, maksud dan tujuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum debitur atas obyek jaminan kredit tersebut. Dalam mengadakan perjanjian kredit demi kepentingan antara debitur dan kreditur, syarat formalnya antara lain debitur menyerahkan jaminan kebendaan bergerak maupun tidak bergerak sebagai jaminan kredit, dalam hal ini disebut jaminan kebendaan tertentu (Ika Atikah, 2022).

Jaminan kebendaan tertentu adalah suatu bentuk jaminan yang digunakan dalam transaksi hukum, terutama dalam konteks kontrak pinjaman atau kredit. Tujuan utama dari adanya jaminan kebendaan tertentu adalah untuk melindungi pihak yang memberikan pinjaman atau kredit (kreditur) dari risiko gagal bayar atau wanprestasi oleh pihak yang menerima pinjaman atau kredit (debitur). Dalam pengalihan kredit kepada masyarakat umum, risiko kredit dapat ditanggung, risiko kredit berarti "risiko kerugian yang berkaitan dengan tidak mampu dan/atau tidak bersedianya peminjam memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan pinjaman kredit secara penuh sesuai jangka waktu yang ditentukan (Ferry N.Idroes, 2008).

Karena analisis kredit akan benar-benar mengurangi dampak risiko dalam proses kredit, maka penting bagi bank untuk mempertimbangkan dengan cermat ketentuan prosedur penting ini. Dalam proses kredit bank, jaminan dapat ditawarkan selain prosedur penelitian kredit yang menyeluruh untuk menurunkan risiko. Dalam industri perkreditan, adanya jaminan material tertentu dipandang penting meskipun bersifat opsional, karena menjamin bahwa dana yang disediakan untuk kredit akan dilunasi. Penjaminan harta benda debitur yang dijamin dalam perjanjian kredit merupakan upaya preventif yang dilakukan oleh bank untuk menjamin kredit debitur agar dapat memenuhi kewajibannya mengembalikan kredit yang telah diberikan. Hal ini memberikan keyakinan kepada bank bahwa debitur akan memenuhi prestasinya. Persyaratan tertentu harus terpenuhi sebelum suatu benda dapat dijadikan jaminan suatu transaksi kredit, khususnya, itu harus dapat dipindahtangankan dan memiliki nilai uang. Pasal 499 KUHPerdara memuat pengertian tentang suatu benda bahwa setiap benda dapat dikuasai oleh hak milik dalam bentuk berwujud. Objek hukum perdata dapat mempunyai makna baik, dalam konteks ini barang

adalah sesuatu yang bersifat materil, sedangkan hak merujuk pada benda yang tidak bersifat materi (Hidayat, 2018).

Jaminan dalam perjanjian kredit untuk ditanggguhkan atau bisa disebut dengan istilah jaminan hak tanggungan kredit bentuk jaminan kebendaan tertentu yang sangat umum digunakan dalam transaksi kredit, terutama dalam konteks pinjaman properti atau real estat. Ini biasanya digunakan ketika seseorang ingin meminjam uang dari lembaga keuangan atau pihak lain untuk membeli atau membiayai real estat seperti rumah atau tanah. Jaminan hak tanggungan memberikan hak kepada kreditur atas properti yang dijaminakan sebagai jaminan, sehingga jika peminjam (debitur) gagal membayar pinjaman, kreditur dapat menjual atau mengambil alih properti tersebut untuk mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan. Pentingnya memahami dengan sepenuhnya esensi perjanjian jaminan hak tanggungan sebelum menandatangani, baik sebagai pemberi pinjaman maupun sebagai peminjam. Debitur perlu memahami konsekuensi dari gagal membayar, sementara kreditur perlu memahami kewajiban hukum mereka dalam menjalankan hak jaminan tersebut. Selain itu, disarankan untuk berkonsultasi dengan seorang ahli hukum atau spesialis keuangan sebelum melakukan transaksi yang melibatkan jaminan hak tanggungan (Maulana et al., 2021).

Jaminan hak tanggungan kredit mempunyai fungsi yaitu bilamana mengenai pinjaman kredit pada bank, debitur selaku peminjam tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran kredit sesuai jatuh tempo yang ditetapkan dalam perjanjian kredit yang dibuat atas dasar kesepakatan tanpa ada paksaan dari bank dalam membuat perjanjian kredit, sehingga bank sebagai pemberi pinjaman kredit berhak melakukan upaya permohonan lelang. Menurut Pasal 6 UU No. 4/1996 menyatakan bahwa "bilamana debitur wanprestasi (cidera janji), pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek yang ditanggguhkan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari perolehan penjualan itu. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan menerima permohonan lelang objek hipotek debitur apabila terjadi wanprestasi"(Gatot Supramono, 1996).

Maksud dari pengertian jaminan adalah hak jaminan atas hak atas tanah, termasuk benda-benda lain yang termasuk milik atau bukan milik tanah yang digunakan sebagai pelunasan kredit tertentu. Dalam konteks yang telah diuraikan diatas terkait pelelangan atas jaminan hak tanggungan milik debitur harus memperoleh keabsahan dalam melakukan upaya lelang, tanpa ada keabsahan dalam melakukan upaya lelang, maka proses pelelangan yang dilakukan oleh kreditur adalah batal demi hukum.

Kredit macet terjadinya adanya pendapatan kerja yang diperoleh debitur menurun dari pendapatan sebelumnya, serta biaya kebutuhan hidup semakin meningkat. Salah satu aspek dari masalah kredit adalah kredit macet. Kredit macet muncul ketika bank kesulitan menagih pembayaran kredit dari debitur karena berbagai alasan. Kredit macet diartikan sebagai tidak tertagihnya piutang atau kredit dengan faktor pembayaran kredit yang rendah, patut dipertanyakan karena pelunasannya bermasalah karena berbagai sebab. Penyebab eksternal dan internal mungkin berkontribusi terhadap kredit negatif(H. Budi Untung, 2000).

Aturan kredit yang luas, variasi dalam cara penerapan proses kredit, buruknya kepercayaan pemilik, manajer, atau pegawai bank, dan sistem informasi kredit macet yang tidak memadai merupakan beberapa variabel internal yang berkontribusi terhadap kredit. Sementara itu, penyebab kredit yang berasal dari luar adalah kegagalan perusahaan debitur, penggunaan lingkungan keuangan yang kurang menguntungkan oleh debitur, serta dampak menurunnya kegiatan ekonomi. Penelitian terhadap unsur-unsur yang berkontribusi terhadap kredit macet dilakukan dalam upaya menurunkan risiko kredit macet. Intinya, bank harus menentukan apakah mereka dapat mengandalkan calon debitur sebelum menawarkan layanan kredit dengan cara menganalisis dan pengamatan soal capacity (kemampuan), character (karakter/kepribadian), capital (modal), condition of the economy (keadaan ekonomi), dan collateral (jaminan) adalah yang kita jadikan acuan ketika mengevaluasi permohonan kredit. Karena individu dengan status kredit buruk bukan organisasi, UMKM, atau UKM adalah debitur dengan status kredit macet, maka modal tidak dimasukkan dalam variabel penelitian dalam penelitian ini(Badriyah Harun, 2010).

Ketidakabsahan Prosedur Pelelangan Oleh Bank Atas Rumah Yang Dijadikan Jaminan Kredit Berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit

Pengertian lelang adalah pelelangan dan penjualan barang-barang melalui peningkatan penawaran umum dengan harga yang lebih murah berdasarkan perjanjian atau pendaftaran harga atau yang pelelangan atau penjualannya telah diumumkan sebelumnya atau yang orang-orang telah diberi kesempatan untuk menawarkan suatu harga, menyepakati suatu harga atau mendaftar. Definisi di atas merupakan unsur lelang ada penjualan di muka umum dan ada orang-orang yang diundang/diberi tahu sebelumnya tentang adanya pelelangan. Penawaran terkait terbagi menjadi ada 3 (Tiga) macam antara lain yaitu: penawaran dengan harga meningkat, penawaran harga menurun, harga ditentukan. Semua orang turut serta hadir dalam menyaksikan pertunjukan eksekusi lelang diberikan kesempatan untuk menawar harga, jika penawarannya naik-naik maka dapat

menyetujui harga yang ditawarkan, namun jika penawarannya turun-turun maka dapat mendaftarkan harga. Dalam hukum adat tidak terdapat jual beli seperti barang yang ditawarkan ada orang yang diundang dan kemudian dikumpulkan pada saat yang sama untuk menawar barang yang sama. Selanjutnya dapat kita lihat pada doktrin atau pendapat para sarjana.

Definisi Polderman Lelang diartikan sebagai suatu transaksi yang dilakukan di muka umum dengan mengadakan suatu kontrak atau pengaturan yang paling menguntungkan penjual dengan mengumpulkan pihak-pihak yang berkepentingan. Pihak-pihak ini bersaing satu sama lain untuk menaikkan nilai barang di lokasi dan waktu yang sama. Penjualan umum harus lengkap dan efektif, serta harus ada keinginan untuk mengikat diri. Hal ini ditentukan oleh peraturan Menteri Keuangan saat ini yang mewajibkan peserta menyetor sejumlah uang yang menjadi jaminan atas penawarannya. Hal ini biasa terjadi dalam tender pengadaan pemerintah pihak lain yang mengadakan perjanjian tidak dapat dipilih sebelumnya, pemenangnya tidak diketahui, dan harga akan dihitung jika menang, namun jika kalah, uang akan dikembalikan penuh. Konsep lelang menurut Polderman dapat diringkas dalam dua (dua) cara: pertama, terjadi sekaligus pada saat suatu harga disepakati. Saat Anda mengetuk, terjadi kesepakatan harga; barang yang disadap terjual dengan harga tersebut, dan lelang dimenangkan oleh penawar akhir. Kalau belum dirobohkan, maka belum terjadi kesepakatan harga, dan kalau yang hadir saja yang bisa mengajukan penawaran, maka lelang tidak akan terjadi karena belum terjadi kesepakatan harga. Di Indonesia, tawar-menawar adalah hal yang umum dilakukan saat membeli dan menjual barang.

Definisi Roell Penjualan umum adalah serangkaian kondisi yang mana seorang mempunyai kehendak untuk menjual barang, baik secara langsung maupun melalui surat kuasa, adanya kesempatan itu setiap orang turut serta menawar barang yang ditawarkan tersebut sampai kesempatan itu hilang, yaitu ketika kesepakatan tercapai. tentang harga, antara pembeli dan penjual/kuasanya.

Kesimpulannya adalah proses, rangkaian kejadian pelelangan. Dahulu pengumuman lelang tidak boleh dilakukan oleh pemilik/ penjual barang, yang melakukan yaitu DJKN/Kantor Lelang untuk mengumpulkan peminat. Hal ini melanggar aturan lelang jika muncul dalam iklan baris di surat kabar. Kapan terjadinya lelang adalah salah satu dari dua definisi di atas yang paling penting. Setelah harga disepakati, maka terjadilah lelang Polderman. Orang-orang yang hadir mempunyai pilihan untuk mengajukan penawaran sampai kesepakatan berakhir ketika harga disepakati, melalui serangkaian tindakan prosedural yang dimulai ketika orang-orang mulai menjual produk secara individu atau

melalui kuasanya. Ringkasnya, lelang adalah suatu proses yang dimulai pada saat penjual ingin menjual suatu sebidang tanah dan berlangsung terus menerus hingga disepakatinya harga atau berakhirnya lelang (baik barang tersebut telah terjual atau penjual telah mencapai harga maksimal) tidak untuk dijual atau tidak lengkap. Ketika barang hendak dijual di depan umum, maka proses lelang sudah dimulai, oleh karena itu segala sesuatunya harus dimulai sesuai dengan peraturan perundang-undangan lelang.

Jika dibandingkan dengan ketentuan agunan pada Pasal 1131 KUH Perdata, lembaga keuangan dirasa lebih memberikan rasa aman jika menggunakan Lembaga Pergadaian sebagai jaminan atas pinjaman dari debitur untuk pelunasan utang. Berdasarkan Pasal 29 UU No. 4/1996 menentukan bahwa pasal-pasal yang terdapat dalam Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan verband kredit dan hipotek yang mengatur tentang pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, batal demi hukum akibat berlakunya UUHT. Oleh karena itu, satu-satunya lembaga hak tanggungan atas tanah dalam kodifikasi hukum pertanahan nasional adalah hak tanggungan berdasarkan UUHT. Pasal 20 UU No. 4/1996 menyatakan bahwa penawaran pada tiga teknik pengganti yang dapat digunakan oleh kreditur untuk melaksanakan obyek yang diperjanjikan apabila debitur mengalami kepailitan, yaitu dengan penegakan biasa, penegakan berdasarkan judul eksekusi yang tercantum dalam surat promes, dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan yang telah dibahas sebelumnya masing-masing mempunyai proses pelaksanaan yang berbeda. Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. mengatur hukum acara perdata yang dianut dalam pelaksanaan penjualan barang jaminan. Eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte mortgage*). Sementara itu, untuk pelaksanaan di bawah tangan, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, seperti kontrak antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan (Poesoko Herowati, 2007).

Pasal 6 UU No. 4/1996 berbunyi "Apabila debitur ingkar janji, maka pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan di bawah kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan pelunasan piutangnya dapat diambil dari hasil penjualannya". Kreditur dapat mengeksekusi obyek agunannya tanpa meminta perintah pimpinan pengadilan atau menurut peraturan, menurut doktrin yang menyatakan bahwa "kewenangan menjual berada di bawah kekuasaannya sendiri" atau *parate executie* diberikan apabila debitur wanprestasi dan prosedur sesuai pedoman dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah (Satrio, 1996).

Berdasarkan ketentuan tersebut, pemilik hak tanggungan (kreditur) dapat mengambil alih jaminan sebagai jaminan tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari penerima hipotek, jika ia menghendakinya. Untuk melaksanakan hak gadai, yaitu jaminan atas utang debitur dalam hal debitur tidak melunasi pembayarannya. Pasca berlakunya UU No. 4/1996, peluang yang diberikan oleh UU No. 4/1996 tidak selalu mudah didapat dalam kenyataan, karena dalam praktiknya proses pemberlakuan pawai tersebut terjadi dalam perubahan makna dan tidak semua Kantor Perbendaharaan dan Pelelangan Negara (KPKNL) siap, sedia melaksanakan lelang penjualan barang hak tanggungan sesuai dengan pasal 6 UU No. 4/1996 (eksekusi sebagian) berdasarkan kenyataan bahwa setiap penjualan umum (pelelangan) barang hak tanggungan harus melalui Mahkamah Agung. Hal ini disebabkan adanya kesalahan pembentukan UU No. 4/1996 dan lembaga hukum dalam memahami dua badan eksekutif, yaitu eksekusi secara seremonial dan eksekusi dengan gelar administratif. Sebagaimana Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa pengertian penyitaan kesatuan dan penyitaan hak milik sehingga menimbulkan ketakutan di kalangan penyelenggara lelang, dalam hal ini KPKNL, untuk menerima permohonan lelang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 UU No. 4/1996. Apabila pelaksana pawai tetap harus mengesahkan keputusan hakim, maka status pawai (siap di tangan) sebagai hak menjual sendiri akan hilang. Pada saat yang sama, eksekusi seremonial pada dasarnya adalah eksekusi yang disederhanakan tanpa pengadilan. Jika perintah harus diperoleh berdasarkan keputusan/persetujuan ketua pengadilan negeri pada saat eksekusi paralel, maka penjualan tidak berbeda dengan eksekusi setelah judul eksekusi yang tercantum dalam sertifikat hipotek dan formalisasi pinjaman. putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Poesoko Herowati, 2007).

Istilah "default" dipandang kontroversial dan argumentatif, yang merupakan isu lain yang menjadi polemik. Sebab, wanprestasi harus dibuktikan dengan gugatan, sesuai ketentuan KUHPerdara. Namun ketentuan Pasal 6 UU No. 4/1996 tidak mementingkan asas pembuktian berupa penetapan pengadilan karena cukup bukti adanya pembayaran yang tidak sesuai jatuh tempo kepada debitur. Jelas bahwasannya aturan pelaksanaan parate eksekusi bukan berdasarkan kesepakatan, melainkan merupakan instruksi legislatif (*ex lege*). Oleh karena itu, UU No. 4/1996 merupakan undang-undang khusus yang menggantikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*lex generalis*) sesuai dengan konsep *lex specialis derogat legi generali* (Arifin, 2016).

Berdasarkan pembahasan mengenai prosedur pelaksanaan lelang, untuk itu akan melakukan analisis berdasarkan teori hukum dalam peraturan perundang – undangan bahwa ketidakabsahan prosedur pelelangan oleh bank atas rumah yang dijadikan jaminan

kredit berdasarkan addendum perjanjian kredit merupakan salah satu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada debitur, sebelum melakukan permohonan lelang pada KPKNL agar dapatnya kreditur melakukan pengecekan terhadap surat – surat yang berhubungan dengan pinjaman kredit, dan karena di dalam aturan pelaksanaan lelang menyatakan bahwa kreditur dapat melakukan upaya lelang apabila debitur wanprestasi, dan adanya Surat Peringatan (SP) dari kreditur yang ditujukan pada debitur selaku peminjam kredit. Ketidakabsahan lelang terdapat adanya perjanjian baru atau perjanjian tambahan (adendum) dan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh debitur serta dibuat berdasarkan kesepakatan bersama. Namun, faktanya kedua surat tersebut tidak diperhatikan oleh kreditur, dari sisi pandang kreditur alasan dapat dilakukan lelang karena debitur mengalami kemacetan dalam pembayaran kredit, tetapi dari sisi pandang hukum debitur mempunyai itikad baik untuk melunasi tanggungan kredit dengan cara mengajukan restrukturisasi kredit serta adanya adendum yang berkaitan dengan pinjaman kredit.

SIMPULAN

Perjanjian kredit merupakan salah satu upaya perlindungan hukum dalam melakukan pinjaman kredit antara debitur dengan kreditur. Bank yang berperan sebagai kreditur dan nasabah yang berperan sebagai debitur harus menyadari adanya perjanjian kredit karena merupakan suatu perjanjian yang mendasar dan mempunyai tujuan yang sangat penting. Perjanjian tambahan, seperti perjanjian jaminan, mungkin terjadi setelah perjanjian kredit utama. Perjanjian ikutan disebut juga perjanjian pembantu, yang melekat pada perjanjian pokok dengan tujuan untuk menjamin hak-hak kreditur dalam hal debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Lembaga penjaminan hipotek merupakan salah satu lembaga agunan yang sering dimanfaatkan dalam proses pemberian kredit. Fungsi adanya perjanjian kredit adalah sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur bilamana terjadi sengketa hukum, serta sebagai salah satu kewajiban debitur untuk memenuhi prestasinya yang tertuang dalam perjanjian kredit. Perlu diperhatikan dalam mengajukan permohonan lelang yang mana harus sesuai dengan peraturan pelaksanaan lelang. Salah satu alasan dapat mengajukan permohonan lelang yaitu bilamana debitur wanprestasi, debitur menerima Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 kali. Namun bilamana debitur mengalami kemacetan pembayaran kredit, debitur mengupayakan agar tidak dikatakan wanprestasi, untuk itu debitur mengajukan permohonan restrukturisasi kredit dan mendapat persetujuan dari kreditur. Dalam hal ini bilamana debitur tetap mengajukan permohonan lelang, maka secara hukum bahwa kreditur telah menimbulkan kerugian pada debitur atas jaminan hak tanggungan kredit

dan kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana terdapat pemabayaran kredit dari debitur namun oleh kreditur tetap melakukan upaya permohonan lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhamad. (2004). Lembaga Keuangan dan Pembiayaan. PT. Citra Aditya Bakti.
- Arifin, Z. (2016). REKONSTRUKSI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH Yang BERBASIS NILAI KEADILAN. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2). <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1439>
- Badriyah Harun. (2010). Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Pustaka Yustisia.
- Fatih Fuadi. (2021). Bank Dan Lembaga Keuangan Non Bank (Teori dan Aplikasi). Lembaga Keuangan, 2(1).
- Ferry N.Idroes. (2008). Manajemen Risiko Perbankan Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaanya Di Indonesia. Rajawali Press.
- Gatot Supramono. (1996). Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis. Djambatan.
- H. Budi Untung. (2000). Kredit Perbankan di Indonesia. Andi Offset.
- Hidayat, D. R. (2018). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DENGAN JAMINAN ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SAMA. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*. <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1590>
- Ika Atikah. (2022). URGENSI PERJANJIAN HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERWUJUDAN KEPERCAYAAN KREDITUR LEMBAGA PERBANKAN DI INDONESIA. *Jurnal Hukum PRIORIS*, 8(1). <https://doi.org/10.25105/prio.v8i1.14964>
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2). <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>
- Marzuki, P. M. (2021). Penelitian Hukum. Kencana.
- Maulana, M. A., RS, D. S., Arifin, Z., & Soegianto, S. (2021). KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK PERKREDITAN RAKYAT. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 4(1). <https://doi.org/10.26623/julr.v4i1.3369>
- M. Yahya Harahap. (2007). Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Sinar Grafika.
- Poesoko Herowati. (2007). Parate Executie Obyek Hak Tanggungan Inkonsistensi, Konflik

Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT. LaksBang PRESSindo.

Rachmadi Usman. (1999). Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Djambatan .

Safrizar and Sjahdeini Sutan Remy. (2009). Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi para pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Pustaka Utama Grafiti.

Salim, H. (2004). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Raja Grafindo Persada.

Satiah, S., & Amalia, R. A. (2021). Kajian Tentang Wanprestasi Dalam Hubungan Perjanjian. Jatiswara, 36(2). <https://doi.org/10.29303/jatiswara.v36i2.280>

Satrio, J. (1996). Hukum Jaminan, Hak - hak Jaminan Pribadi . Citra Aditya Bakti.

Siswanto Sutojo. (1997). Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus. Pustaka Binaman Preessindo.

Thomas Suyatno. (1990). Dasar-Dasar Perkreditan. Gramedia.