

Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor

Enny Martha Sasea

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Manokwari, Indonesia.

* E-mail: ennymrts@gmail.com

Abstract:

In banking practice, additional security is required in the form of special guarantees which are often used which are material guarantees. One of them is land. This research is an empirical legal research. The location of this research was conducted at the office of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Manokwari Branch, Manokwari Regency, West Papua. The results showed that the form of legal protection for bank creditors against the efforts to protect the auction of mortgage execution by debtors at PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. The Manokwari branch is that the Creditors still have property rights over land or buildings that are used as collateral in accordance with the Credit Agreement, so that the Creditors have full power to carry out collateral execution to get Debtor debt repayment so that the Debtor continues to have bad intentions. This is one of the strengths of the Droid De Suite mortgage. The form of a credit agreement is important in legal protection for creditors, because in addition to a letter of agreement, there is a need for an Official Report on the reading of the Credit Agreement between creditors and debtors when the credit application has been approved.

Keywords: Creditors; Debtor; Auction; Mortgage Right

Abstrak:

Dalam praktik perbankan, diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan. Salah satunya berupa tanah. Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, Kabupaten Manokwari, Papua Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor perbankan terhadap upaya perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Debitor pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari adalah Kreditor tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit, sehingga Kreditor memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang Debitor apabila Debitor tetap beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan hak tanggungan yang bersifat Droid De Suite. Bentuk perjanjian kredit merupakan hal penting dalam Perlindungan hukum bagi kreditor, karena selain surat perjanjian, perlu adanya Berita Acara Pelaksanaan pembacaan Perjanjian Kredit antara kreditor dan debitor pada saat pengajuan kredit telah disetujui.

Kata Kunci: Kreditor; Debitor; Lelang; Hak Tanggungan

1. Pendahuluan

Syari'at pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, diperlukan dana dalam jumlah

yang besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perbankan.¹ Bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan antara pihak yang berkelebihan dana (surplus unit) dan pihak yang kekurangan dana (*deficit unit*).² Melalui Bank kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Bank menerima simpanan uang dari masyarakat (dana pihak ketiga) dan kemudian menyalurkan kembali dalam bentuk kredit.³

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan modal, dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (Kreditor dan Debitor). Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendapatkan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada kreditornya.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁴ Di dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat bank mempunyai kebijakan masing-masing untuk mengatasi kendala atau masalah yang mungkin timbul. Adapun salah satu kendala yang sangat besar dan merupakan tantangan yang sangat serius berkaitan dengan sektor perbankan perkreditan adalah mengenai permasalahan kredit macet dan cara-cara penyelesaiannya. Dalam pemberian kredit antara Kreditor (Bank) dengan Debitor saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian kredit, tetapi adakalanya Debitor melakukan wanprestasi sehingga terjadi kredit macet.

Salah satu cara untuk menyelesaikan kredit macet tersebut, pihak bank selaku Kreditor dalam memberikan kredit kepada Debitor memerlukan jaminan dari Debitor agar mendapat kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan jaminan sangat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi bank atau Kreditor dan penerima pinjaman atau Debitor. Jaminan merupakan unsur yang sangat penting dan mempunyai peran penting dalam penentuan analisis kredit. Benda

¹ Badriyah, Harun. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm 62

² Parmadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004 Jakarta, hlm 3.

³ *Ibid*, hlm 4.

⁴ Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

jaminan pada umumnya yang diterima oleh perbankan adalah tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik karena mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan yang relatif stabil dan tinggi.

Upaya terakhir yang diambil oleh pihak bank apabila terjadi kredit macet, adalah melaksanakan lelang eksekusi terhadap barang jaminan yang menjadi obyek hak tanggungan. Lelang eksekusi dalam proses penyelesaian kredit macet dilakukan setelah sebelumnya diupayakan cara-cara yang lain untuk penyelesaian kredit macet tersebut, namun apabila Debitor tetap tidak dapat menyelesaikan hutangnya maka atas obyek hak tanggungan dilaksanakan proses lelang eksekusi sesuai dengan peraturan yang ada.⁵

Dengan pelaksanaan Lelang eksekusi tidak berarti permasalahan dengan Debitor selesai. Ada kalanya Debitor keberatan tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan di jual melalui lelang eksekusi dikarenakan harga jual lelang eksekusi selalu berada di bawah harga pasar dari obyek jaminan. Hal ini menyebabkan Debitor berupaya untuk mempertahankan tanah miliknya dengan cara mengajukan perlawanan kepada pihak bank dalam hal ini sebagai kreditor, maupun mengajukan kepada pihak pengadilan.

Salah satu lembaga keuangan yang memberikan kredit atau menyalurkan modal dan melaksanakan lelang eksekusi, namun mendapat perlawanan dari Debitor adalah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari. Kasus ini berawal dari pemberian fasilitas kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari kepada Debitornya yang bernama Konstansius H.S Prasetyo berupa fasilitas kredit untuk Modal Kerja sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) berdasarkan perjanjian kredit Nomor : 37. Dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00679/2014 jo. Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 447/2014.

Atas pemberian kredit tersebut Debitor wanprestasi hingga akhirnya terjadi kredit macet. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Debitor untuk dapat menyelesaikan pembayaran namun Debitor tetap tidak dapat menyelesaikan pembayaran, sehingga jaminan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 000778 dan 000167 dilakukan lelang eksekusi oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL Sorong).

Lelang eksekusi dilaksanakan sebanyak 4 (empat) kali, dikarenakan sejak lelang eksekusi pertama hingga ketiga tidak pernah ada pembeli yang berminat dan pada pelaksanaan lelang eksekusi yang keempat kalinya, obyek jaminan hak tanggungan terjual dengan harga Rp. 400.200.000,- (Empat Ratus Juta Dua Ratus Ribu Rupiah). Terhadap proses lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, Debitor melakukan perlawanan dengan awalnya mengajukan perlawanan secara lisan dan kemudian mengajukan surat keberatan pelaksanaan lelang eksekusi kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari menerima surat keberatan Debitor dan melakukan negosiasi dan mediasi dengan hasil Debitor bisa menjual sendiri Jaminan berupa tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM)

⁵ Suhamoko, "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus", Cetakan I, Jakarta: Kencana, 2004, hlm 12

Nomor 000167 atas nama Robertus Suggeng, Namun untuk Pelunasan Kredit masih kurang, sehingga Jaminan berupa tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 000777 atas nama Robertus Suggeng dan 000778 atas nama Patresia Ruth, PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari tetap melaksanakan proses lelang eksekusi melalui perantara yang dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sorong.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, Kabupaten Manokwari, Papua Barat dengan pertimbangan bahwa kasus perlawanan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan oleh debitur telah terjadi pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Setelah semua data terkumpul maka disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang dibahas. Setelah analisis data selesai, maka disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan masalah yang diteliti.

3. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Perlindungan hukum dalam transaksi perbankan merupakan hal yang patut di kedepankan agar kepentingan para pihak dapat terlindungi. Wujud perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya penegakan hukum, mengingat pemberian kredit oleh kreditor kepada debitur sangat diperlukan dalam hal melakukan proteksi terhadap kemungkinan terjadinya resiko seperti misalnya kredit macet. Hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian kredit merupakan hubungan hukum antara pihak kreditor dengan debitur, karena kesepakatan kreditor dengan debitur untuk menyediakan dana guna pemenuhan kebutuhan debitur yang pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian kredit.

Seperti studi kasus yang menjadi fokus tulisan ini, kasus ini berawal dari pemberian fasilitas kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari kepada Debitornya yang bernama Konstansius H.S Prasetyo berupa fasilitas kredit untuk Modal Kerja sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) berdasarkan perjanjian kredit Nomor : 37. Dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor :

1. 00778 atas nama Robertus Suggeng
2. 00777 atas nama Patresius Ruth
3. 000167 atas nama Robertus Suggeng

Dibebani hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00679/2014 jo. Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 447/2014. Perlawanan yang diberikan oleh debitur dalam hal ini adalah keberatan secara lisan dan kemudian di selesaikan secara mediasi dan di berikan waktu oleh pihak kreditor untuk membayar angsuran setiap bulan.

Setelah berjalan beberapa bulan, debitur mengingkari lagi dalam hal pembayaran angsuran pinjaman, sehingga pihak kreditor menyurati kembali kepada debitur

sebanyak 4 (empat) kali dan memberikan peringatan bahwa barang jaminan tersebut akan di sita dan akan di lelang. Namun pihak debitor dalam hal ini, memberikan surat keberatan untuk meminta waktu akan menyelesaikan pembayaran angsuran, namun setelah diberikan waktu oleh pihak kreditor, debitor tetap saja mengingkari sehingga pihak kreditor tetap melakukan penyitaan barang jaminan berupa tanah dan sertifikat hak milik dan langsung di proses administrasi penyitaan barang jaminan angunan di laksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara.

Pihak kreditor bekerjasama dengan pihak KPKNL dalam hal penjualan barang jaminan namun ada kendala dalam penjualan barang jaminan karena barang jaminan yang akan di lelang tersebut tidak kunjung terjual sehingga dalam hal penyelesaian pembayaran pinjaman Untuk itu pihak debitor meminta agar jaminan agunan berupa tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor :00777 atas nama Patresius Ruth agar debitor melakukan penjualan sendiri, setelah terjual jaminan agunan tersebut tidak bisa menutupi jumlah pinjaman debitor, dan pihak kreditor harus menunggu waktu jaminan agunan yang lain terjual untuk menyelesaikan pembayaran pinjaman.

Dari contoh kasus tersebut diatas, penulis mencoba menganalisa bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor, yang di analisa dari dalam isi Perjanjian kredit yang di buat di hadapan Notaris dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 37, seperti terlampir. Yang selanjutnya di analisis sebagai berikut :

Dilihat dari hukum positif di Indonesia, perjanjian kredit perbankan adalah sama atau dipersamakan dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian pinjam mengganti, ini dilihat unsur-unsur yang ada didalam perjanjian tersebut, dalam hal ini subyek perjanjiannya adalah antara orang dengan badan usaha yang diwakili oleh seseorang yang diberi kewenangan untuk mewakilinya, dimana perjanjian pinjam meminjam tersebut diatur didalam Pasal 1754 KUHPerduta.

Menurut Pasal 1754 KUHPerduta yang dimaksud perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian pinjam mengganti adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat-syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.⁶

Ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta tersebut sama dipersamakan dengan perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan perubahan dari Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 yaitu pasal 11 yaitu "yang dimaksud 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.

Perjanjian kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari sebagai kreditor menyediakan uang kepada debitornya sebagai perjanjian kredit yang tata cara pelaksanaannya telah ditentukan terlebih dahulu mengenai hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, sehingga dari para pihak mengerti isi perjanjian yang ditandatangani tersebut, karena perjanjian tersebut akan mengikat hingga berakhirnya perjanjian sesuai Buku ke III Bab IV KUHPerduta Pasal 1381 tentang hapusnya perikatan-perikatan.

⁶ R Tjitrosudibio, Op Cit, Jakarta, 2002.

Mengenai kewajiban-kewajiban baik bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor diatur dalam Pasal 1759 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1764 KUHPerdara, dimana yang menjadi kewajiban utama dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari meminjamkan atau menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan putusan pimpinan, dan yang menjadi hak nya adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari menerima kembali pembayaran sejumlah uang dan bunga yang telah ditetapkan Bank dan disepakati kedua belah pihak. Sedangkan yang menjadi hak dari Nasabah atau debitor adalah menerima pinjaman sejumlah uang dari Bank dan menggunakan uang tersebut sesuai dengan perjanjian dan kewajiban dari debitor adalah mengembalikan uang dan bunga sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Sementara itu, upaya yang dilakukan dalam rangka perlindungan hukum terhadap debitor diantaranya dengan adanya pengaturan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Bank Nomor 7/6/PBII2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/1120/KEP/DIR Tanggal 25 Januari 1995 Tentang Tata Cara Tukar Menukar Informasi Antar Bank. Dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 berisi tentang asas-asas perlindungan konsumen di mana dalam pasal tersebut menyatakan bahwa "Perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Peluang debitor melakukan perlawanan terhadap proses penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang jaminan Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai defenisi cidera janji, maka untuk menentukan apakah debitor cidera janji dalam penentuan pemenuhan pasal 6 UUHT dirujuk pada pasal 1234 jo. Pasal 1763 KUHPerdara. Lebih spesifik pasal 1763 KUHPerdara mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam rangka waktu yang ditentukan.

Selain itu upaya-upaya preventif yang dilakukan oleh pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari selaku kreditor dalam memberikan pinjaman kredit adalah penilaian terhadap kemampuan membayar nasabah, kelayakan usahanya dan riwayat pinjaman kredit di Bank lainnya atau sejenisnya dan juga penilaian terhadap jaminan yang diagunkan tidak boleh melebihi dari Taksiran Harga Lelang Sekarang (THLS). Didalam penandatanganan Surat Perjanjian Hutang yang menggunakan perjanjian baku ini, Customer Service diharuskan untuk membacakan isi dari perjanjian kredit tersebut sehingga debitor mengerti akan hak-hak dan kewajibannya dalam perjanjian tersebut sehingga dapat meminimalisir dari terjadinya wanprestasi.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dari kedua belah pihak maka surat perjanjian hutang harus diwaarmeking dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak sehingga mengerti hak dan kewajibannya serta upaya-upaya hukum yang mungkin dapat dilakukan untuk melindungi hak-hak dari masing-masing pihak, hal ini juga dilakukan untuk menyelamatkan kredit yang dikhawatirkan macet serta mengetahui cara mengakhiri perjanjian kredit yang sesuai dengan aturan yang berlaku sesuai dengan KUHPerdara.

Setiap kredit yang dikeluarkan oleh Bank atau lembaga keuangan sejenisnya selalu memungkinkan untuk menjadi macet sehingga memberikan kerugian kepada Bank atau lembaga sejenisnya, dimana kredit macet adalah salah satu dari resiko yang harus dihadapi oleh Kreditor baik dari faktor kesalahan dari debitornya maupun faktor dari

alam atau overmacht, dimana gejala alam atau faktor non teknis sering mempengaruhi setiap nasabah atau debitur untuk melakukan wan prestasi dalam hal ini adalah sengaja atau tidak sengaja melakukan wanprestasi terhadap pinjaman kreditnya yang telah jatuh tempo kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari

Sama halnya dengan pengertian wanprestasi dan macam-macam bentuk wan prestasi, didalam perjanjian kredit tersebut nasabah dianggap wan prestasi adalah ketika nasabah tidak membayar pinjaman yang telah diperjanjikan, membayar tapi jumlahnya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, membayar tetapi waktunya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga apa yang menjadi kewajibannya tidak dapat terpenuhi atau hanya terpenuhi sebagian yang membuat perjanjian tersebut dilanggar atau tidak ditaati yang membuat hilangnya hak-hak dari debitur.

Sebenarnya dari pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari sebagai kreditor telah memberikan toleransi keterlambatan atau wanprestasi yaitu pembayaran pinjaman pokok dan bunga selama 7 hari asalkan tidak melebihi atau melewati akhir bulan, dan selama itu pula debitur masih dianggap sebagai debitur yang lancar, bahkan ketika debitur tidak membayar pinjaman selama 2 bulan maka status pinjamannya berubah menjadi daftar perhatian khusus dan secara tidak langsung mengganggu neraca pinjaman kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, dalam hal ini tata cara pinjaman kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari adalah berlaku bulanan atau setiap bulan mengangsur pokok dan bunga dan pinjaman berlaku musiman dimana dari awal berlaku pinjaman hingga akhir pinjaman debitur membayar sekali langsung lunas pokok dan bunga dalam jangka waktu yang telah disepakati.

Ketentuan denda dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari adalah kepada debitur yang mempunyai pinjaman kredit diatas 50 juta dimana denda diberlakukan setiap bulan keterlambatan, dimana perhitungan dendanya adalah $50\% \times \text{suku bunga} \times \text{tunggalan (pokok+bunga)}$ sehingga keterlambatan pembayaran sehari pun dianggap sebagai keterlambatan 1 bulan angsuran, hal tersebut menjadi keputusan direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari yang di dalam Perjanjian baku surat pengakuan hutang perjanjian kredit tertulis di pasal 3 mengenai provisi, denda dan biaya-biaya.

Untuk mengantisipasi dari adanya kredit macet, pihak bank sebagai kreditor mempunyai cara-cara tersendiri untuk meminimalisir kredit macet dan untuk menyelamatkan kredit yang bermasalah, yaitu upaya hukum atau aspek legalitasnya, upaya penyelamatan kredit bermasalah dan upaya untuk mengakhiri perjanjian kredit.

Kendala atau hambatan yang dihadapi oleh kreditor dalam hal PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari untuk menangani penagihan kredit macet tersebut diantaranya adalah :

- a) Faktor ekonomi dari nasabah yang tidak memungkinkan lagi dapat melakukan pembayaran pinjaman sesuai dengan perjanjian dikarenakan usaha debitur mengalami kerugian atau kebangkrutan.
- b) Faktor domisili debitur yang sudah berpindah tempat tinggal maupun telah pergi meninggalkan kediamannya tanpa diketahui keberadaannya, sehingga tidak dapat diketahui lagi tempat tinggal debitur tersebut.
- c) Faktor alam karena hasil pertanian dari debitur yang mengalami keterlambatan panen sehingga pemenuhan kewajiban perjanjian juga mengalami keterlambatan.

- d) Faktor kesehatan, dimana ada anggota keluarga yang sedang sakit dan
- e) membutuhkan uang yang banyak sehingga pembayaran hutang mengalami keterlambatan.
- f) Faktor keluarga, dimana debitor mempunyai kepentingan lainnya seperti menikahkan anak atau khitanan anak sehingga mengalami keterlambatan pembayaran.

Namun begitu Bank rakyat Indonesia sebagai kreditor memberikan kesempatan kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya sehingga kedua belah pihak sama-sama tidak saling merugikan, yaitu dengan menjual sendiri agunan yang dijaminan kepada Bank, sehingga hasil penjualan tersebut dapat digunakan untuk membayar pinjaman kredit debitor, bahkan pihak Bank Rakyat Indonesia membantu debitor untuk mencari calon pembeli bagi yang berminat membeli jaminan milik debitor. Hal ini dimaksudkan adalah untuk penyelesaian kredit macet secara kekeluargaan dan hasil penjualan yang diterima oleh debitor lebih banyak apabila melakukan proses lelang, hal ini juga bertujuan untuk menghindari prosedur lelang yang banyak dan menyita banyak waktu.

4. Upaya Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Terhadap Debitor Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam hal mengatasi permasalahan kredit macet yang dialami oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, peneliti melakukan hasil wawancara i di mana berdasarkan dalam 3 tahun terakhir terjadi kasus permasalahan kredit macet ada 7 kasus yang diselesaikan langsung oleh pihak bank dalam hal ini sebagai kreditor.

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti pada tanggal 10 April 2019 dengan Relation Manager Not Performance Loan, Kantor BRI Cabang Manokwari menyatakan bahwa upaya-upaya penyelesaian yang dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut, yaitu:

1. Bank Rakyat Indonesia akan mengingatkan debitor baik secara lisan dengan mengunjungi debitor maupun menggunakan alat komunikasi yang lainnya mengenai keterlambatannya dalam pembayaran pinjaman pokok dan bunga yang dilakukan debitor.
2. Dengan penagihan secara rutin ke tempat tinggal debitor dengan mengisi model 152, daftar kunjungan kredit macet nasabah dengan dan mengingatkan tentang kewajiban hutangnya dan meminta janji pembayarannya.
3. Meminta debitor untuk membuat surat pernyataan tentang waktu pembayaran hutang debitor.
4. Dengan melakukan pembinaan dan memberikan model 61 sehingga dapat memberikan pengertian kepada debitor untuk segera membayar hutang kreditnya.
5. Apabila pinjaman kredit mengalami keterlambatan untuk pinjaman dengan nominal tertentu maka akan dikenakan denda $50\% \times$ suku bunga \times tunggakan pokok dan bunga setiap bulan keterlambatannya sesuai kesepakatan dalam perjanjian.
6. Apabila debitor tidak mampu membayar pokok pinjamannya maka diusahakan dapat membayar bunga pinjamannya agar kolektabilitas pinjamannya tidak berubah.
7. Bank Rakyat Indonesia membentuk tim khusus untuk menanggulangi tunggakan maupun kredit macet tersebut dengan mendata ulang debitor bermasalah dan

melakukan kunjungan dan penagihan serta memberi penjelasan mengenai akibat hukum dan upaya hukum yang terjadi apabila debitur tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut.

8. Apabila debitur tidak mengindahkan pemberitahuan tersebut, Bank Rakyat Indonesia memberikan surat peringatan pertama dan kedua kepada debitur untuk melunasi segala kewajibannya (somasi).
9. Apabila sampai surat peringatan kedua, ketiga dan ke empat kalinya, debitur tidak melaksanakan kewajibannya kepada Bank maka permasalahan tersebut akan ditempuh melalui jalur hukum, yaitu dengan menyerahkan berkas kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKLN) untuk menyita dan melelang jaminan tersebut.

Dalam mengatasi kredit yang sudah macet di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, melakukan upaya untuk menyelamatkan kredit dan menghindari dari kerugian yaitu dengan melelang aset atau agunan yang telah dijaminan debitur kepada Bank. Dimana lembaga lelang yang mempunyai kewenangan sebagai perantara untuk melakukan penyitaan dan pelelangan jaminan yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan dan lembaga lelang Negara atau yang disebut dengan KPKLN.

Semua pinjaman kredit yang dilakukan di Bank Rakyat Indonesia yang mengalami kemacetan dan tidak ada itikad baik dari debitur untuk menyelesaikannya, agunannya dapat di lelang sesuai dengan usulan Pimpinan Cabang Bank Rakyat Indonesia Manokwari kepada KPKLN atau lembaga lelang swasta lainnya sehingga tidak ada batasan jumlah tertentu yang dapat di lelang oleh Bank Rakyat Indonesia, hanya prosedur dan mekanisme pelelangannya yang berbeda, dimana untuk pinjaman diatas 50 juta dilakukan oleh Lembaga lelang swasta atau KPKLN sedangkan untuk pinjaman 15 sampai 50 Juta pelelangan oleh KPKLN dapat dilakukan bilamana Jaminan yang diikat dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dinaikan menjadi APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya, sedangkan untuk pinjaman dibawah 15 Juta pelelangan didahului oleh somasi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri setempat yang diakhiri dengan pelelangan jaminan tersebut. Akan tetapi untuk pelelangan jaminan dibawah 50 juta tersebut jarang dilakukan dan lebih mengedepankan penyelesaian secara kekeluargaan dikarenakan biaya penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri yang relatif mahal sehingga tidak berimbang dengan jumlah pertanggungan pokok dan bunga pinjaman kredit debitur.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Pihak kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sorong, Kepala Seksi Pelayanan Lelang menyatakan bahwa sebelum melakukan pelelangan KPKLN selaku perantara yang ditunjuk untuk melakukan lelang memanggil debitur yang macet untuk datang ke kantor KPKNL untuk dilakukan upaya penyelesaian kredit dan memberikan pengertian serta gambaran mengenai eksekusi yang akan dilakukan, pemanggilan dilakukan sebanyak 3 kali berturut-turut, namun begitu biaya yang dikenakan kepada jaminan yang dilelang adalah 2,5% dari pokok dan bunga pinjaman sehingga dirasa sangat mahal dan tidak efisien karena dianggap terlalu lama untuk melakukan eksekusi jaminan, oleh sebab itu pelelangan biasanya diserahkan kepada lembaga lelang swasta yang prosesnya lebih cepat serta biaya yang relatif lebih murah.

Proses pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) dengan pelelangan terbuka, seperti lelang online, Media massa, secara umum di kantor BRI Cabang Manokwari dengan menggunakan Xbanner, untuk

mendapatkan barang jaminan tersebut, sehingga proses pelelangan dapat berlangsung secara jujur, terbuka dan tanpa rekayasa selain itu pihak kreditor akan mendapatkan harga terbaik dari penawaran tersebut untuk menghindarkan dari rendahnya harga penawaran terhadap barang jaminan tersebut.

Apabila objek jaminan tidak terdapat penawaran atau batalnya pemenang lelang untuk membayar sejumlah uang penawaran, maka jaminan tersebut akan diikuti dalam lelang kedua dari KPKNL yang akan dilakukan dalam waktu yang akan ditentukan kemudian yang sebelumnya dibuatkan pengumuman sita jaminan dan lelang yang dipublikasikan kepada masyarakat umum dan apabila didalam lelang kedua jaminan tersebut tidak terdapat peminatnya juga akan dilakukan lelang ketiga dan seterusnya, dimungkinkan jaminan dijual kepada pihak umum baik melalui debitor, Bank Rakyat Indonesia maupun melalui pihak ketiga sehingga diperoleh jalan tengah yang paling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Selain untuk menghindari biaya yang besar penjualan jaminan debitor diluar lelang juga bertujuan untuk menaikkan harga barang jaminan, sehingga menghindarkan dari kerugian debitor. Akan tetapi dari pihak Bank Rakyat Indonesia selaku kreditor mengupayakan pelunasan hutangnya tanpa harus melalui proses pelelangan, selain karena prosesnya yang lama pelelangan jaminan juga akan membuat citra buruk nama debitor maka diupayakan penjualan barang berharga lain dari debitor untuk membayar kewajibannya kepada Bank atau meminta kerabat debitor untuk membeli jaminan tersebut supaya suatu saat nanti dapat dibeli kembali oleh debitor.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet dapat dilakukan oleh kedua belah pihak saja antara debitor dan kreditor untuk mendapatkan jalan tengah dalam penyelesaian perjanjian pinjaman kredit, akan tetapi penyelesaian kredit macet tersebut dapat juga melibatkan berbagai kalangan yang diantaranya KPKNL sebagai perantara dalam penjualan yang dilakukan oleh kreditor atau pihak bank.

Sebaliknya, dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditor dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menangani kredit bermasalah yaitu peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan. Apabila sudah ditetapkan keputusan pengadilan yang kemudian mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan atas dasar perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang memeriksa gugatannya pada tingkat pertama, menurut ketentuan-ketentuan HIR Pasal 195 dan selanjutnya. Atas perintah ketua pengadilan tersebut dilakukanlah penyitaan harta kekayaan debitor, untuk kemudian dilelang dengan perantara kantor lelang.

Upaya yang ditempuh dalam hal ini adalah dengan mengajukan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kraht van gewisjde*). Penyelesaian permasalahan kredit macet pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, yang diajukan ke Pengadilan Negeri Manokwari melalui gugatan perdata yang disebut dengan Gugatan Sederhana contoh kasus terlampir, dan studi kasus yang penulis teliti di analisa sebagai berikut :

Pada dasarnya kedudukan para kreditor adalah sama dan karenanya mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi budel pailit sesuai besarnya tagihan mereka masing-masing. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus mampu untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua

belah pihak yaitu pemberi kredit sebagai Kreditor dan penerima kredit sebagai Debitor. Perlindungan hukum tersebut didapatkan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan Kreditor kepada Debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan.⁷

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada Kreditor untuk memberi keyakinan kepada Kreditor bahwa Debitor akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Jadi, jaminan memberikan manfaat bagi para Kreditor untuk menghindari terjadinya kerugian yang ditimbulkan oleh Debitor yang melakukan wanprestasi. Oleh karena itu saat ini dimana jaman semakin maju dan masalahnya semakin kompleks maka fungsi lembaga jaminan semakin berperan dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak ada yang mengalami resiko atau kerugian yang akan timbul sebagai akibat tidak terlaksananya perjanjian tersebut.

Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah.⁸

Undang-undang Kepailitan mengakui kreditor dengan jaminan hak kebendaan sebagai kreditor, yaitu dalam pasal 55 ayat (1) undang-undang kepailitan dinyatakan bahwa dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 56, pasal 57, pasal 58 undang-undang kepailitan. Ketentuan mengenai kreditor dalam undang-undang kepailitan merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari asas eksekutorial dalam

- a. Pasal 6 undang-undang no.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- b. Pasal 27 undang-undang no.4 tahun 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia
- c. Pasal 1133 dan pasal 1150 KUHPerdara merupakan hukum pokok di bidang keperdataan sehingga undang-undang lain yang mengadopsi ketentuan dalam KUHPerdara dilarang untuk mengatur hal yang serupa dengan ketentuan yang bertentangan.

Jaminan khusus yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada kreditornya.

⁷ Anton Suyatno, "Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial", *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Volume 3, Nomor 1 Maret 2014, hal. 2.

⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan pada acara Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017, hal. 17

Adapun upaya-upaya penyelesaian kredit macet dengan jalan non litigasi dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

3.1. Upaya Preventif

Gambaran umum mengenai tindakan untuk mengantisipasi munculnya kredit macet adalah dari semua persyaratan-persyaratan administrasi aplikasi pembiayaan dan tindakan survey yang dilakukan oleh Credit Officer (CO), seharusnya akan terlihat tingkat kemampuan keuangan pemohon. Harus melakukan penilaian umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit, dilakukan dengan analisis prinsip 5 C, diantaranya:⁹

a) *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon Debitor dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik bersifat latar belakang pekerjaan maupun bersifat pribadi. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemampuan nasabah untuk membayar.

b) *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalaman selama dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c) *Capital*

Analisis kapital harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

d) *Condition of Economy*

Kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang hendaknya juga dinilai dalam menilai kredit. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e) *Collateral*

Collateral merupakan jaminan diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan memegang peran dalam memicu siklus kredit berkaitan dengan penggunaan aset secara besar. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

⁹ Retnowulan Sutantio, 1999. Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta, hal. 8

3.2. Early Warning

Upaya awal yang harus dilakukan Bank BNI 46 Manokwari dalam menangani kredit macet yang dilakukan oleh Debitor wanprestas adalah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu setiap 1 (satu) bulan selama 3 (tiga) bulan berturut-turut apabila setiap bulannya tidak terdapat progres dari Debitor dengan tujuan meminta tanggung jawab dan itikad baik menyelesaikan kewajiban pembayaran pokok angsuran dan/atau bunga. Perincian pemberian Surat Peringatan meliputi:

- a) Kirimkan Surat Peringatan Pertama (SP1). Pertama Departemen Operation memberitahukan kepada Relationship Anchor untuk melakukan penagihan angsuran ke rumah Debitor dengan diberi surat peringatan berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan beserta besarnya denda.
- b) Apabila tidak ada respon baik maka kirimkan surat peringatan II dalam hal ini, Departemen Operation harus menganalisa penyebab keterlambatan pembayaran angsuran. Isi surat sama dengan surat peringatan I yaitu jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan beserta besarnya denda.

Apabila tidak ada respon maka kirimkan Surat Peringatan III. Hal ini merupakan peringatan *bag Relationship Anchor* harus melakukan kunjungan lebih intensif untuk mengecek lebih lanjut keberadaan Debitor. Surat peringatan III berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, besarnya denda, serta peringatan untuk Debitor apabila tidak segera membayar angsuran atau menyelesaikan pembayaran, maka pihak Kreditor akan melakukan lelang atas jaminan yang telah diagunkan Debitor.

4. Penutup

Bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor perbankan terhadap upaya perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Debitor pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari adalah Kreditor tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit melalui Notaris maupun Perjanjian Kredit oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, sehingga Kreditor memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang Debitor apabila Debitor tetap beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan hak tanggungan yang bersifat *Droit De Suite*. Upaya penyelesaian permasalahan kredit macet terhadap Debitor dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari adalah Kreditor melakukan eksekusi jaminan terhadap jaminan hak tanggungan Debitor. Bentuk perjanjian kredit merupakan hal penting dalam Perlindungan hukum bagi kreditor, karena selain surat perjanjian, perlu adanya Berita Acara Pelaksanaan pembacaan Perjanjian Kredit antara kreditor dan debitor pada saat pengajuan kredit telah disetujui.

Referensi

- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmadi Miru, 2008. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Anton Suyatno, 2014. "Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial", *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Volume 3, Nomor 1.
- Effendy Hasibuan. 1997. *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotek Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Jakarta: Laporan Penelitian.
- Harun Badriyah. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional: Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan pada acara Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017.
- Irwansyah, W Hakim, dan Ahsan Yunus. 2017. Environmental audit as instrument for environmental protection and management, *The Business & Management Review*, 9 (2), 228-232
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muhammad Ashri, 2019. Reconciliation of Humanitarian Law and Human Rights Law in Armed Conflict, *Hasanuddin Law Review*, Vol. 5 (2), 209-219
- Parmadi Gandapradja, 2004. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Retnowulan Sutantio, 1999. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta.
- Suhamoko, 2004. "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus", Jakarta: Kencana.
- Zulkifli Aspan, Ariani Arifin, Anshori Ilyas, Ahsan Yunus. 2019. Perizinan Pengelolaan Wilayah Pesisir sebagai Kewenangan yang Diderivasi dari Hak Menguasai Negara, *Al-Azhar Islamic Law Review*, Vol. 1 (1), 9-25