

ANALISIS TERHADAP HAK GUGAT DEBITUR PADA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI DALAM PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

-Khoirul Muslihah-

Abstrak

Penelitian bertujuan untuk mengetahui sebab dan alasan debitur mengajukan gugatan atau perlawanan terhadap proses lelang, serta untuk menganalisis putusan Majelis Hakim terhadap gugatan/perlawanan yang diajukan debitur terhadap lelang yang dilakukan KPKNL Malang berdasarkan Pasal 6 UUHT. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah bahan-bahan pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Pertama*, munculnya gugatan oleh debitur terjadi karena beberapa faktor seperti harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur, terkait masalah waris dan atau harta bersama yang proses penjaminannya tidak sah, dan yang adanya perbuatan melawan hukum dalam proses pelelangan. *Kedua*, putusan hakim dalam memutus perkara lelang bermacam-macam, seperti halnya kasus yang penulis jelaskan, bahwa ada putusan yang memenangkan KPKNL dengan alasan bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT KPKNL berwenang untuk melakukan lelang. Disamping itu juga ada putusan yang membatalkan lelang dikarenakan tidak memenuhi prosedur.

Kata kunci: Hak Gugat Debitur, Pelaksanaan Lelang, UUHT

Abstract

The research aims to find out the causes and reasons for debtors to file a lawsuit or resistance to the auction process, and to analyze the decision of the Panel of Judges against the lawsuit / resistance submitted by the debtor against the auction conducted by KPKNL Malang based on Article 6 of the UUHT. The method used is normative juridical namely legal research conducted by examining and examining library materials. The results show that First, the emergence of a lawsuit by the debtor occurs due to several factors such as auction prices that are too low, the auction of bad loans carried out before the maturity of the credit agreement, procedures / procedures for conducting auctions that are not appropriate, for example, notification of auctions that are not timely , announcements that are not in accordance with procedures, related to inheritance and / or joint property issues for which the guarantee process is invalid, and for illegal acts in the auction process. Secondly, the decisions of judges in deciding auction cases vary, as is the case with the author, that there are decisions that win the KPKNL on the grounds that based on Article 6 of the UUHT the KPKNL has the authority to conduct an auction. Besides that there is also a decision canceling the auction because it did not meet the procedures.

Key words: Debtor Claim Rights, Auction Implementation, UUHT

PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini dapat mendorong peningkatan investor dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan sehingga dapat mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur.

Guna tercapainya cita-cita tersebut selain memerlukan dana yang cukup besar harus pula

didukung dengan aturan-aturan hukum untuk mengatur dan menjamin tata-tertib pelaksanaan kegiatan ekonomi baik oleh pemerintah maupun swasta. Aturan-aturan dimaksud antara lain bagaimana agar dana yang diluncurkan berupa pemberian kredit oleh sektor perbankan lembaga keuangan kepada para pelaku ekonomi dapat dijamin pengembaliannya oleh debitur.

Pada prinsipnya lembaga keuangan yang menyalurkan kredit baru memutuskan memberikan kredit, apabila telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang

mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis*.¹

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit. Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu.

Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.²

Hukum pun mengatur tentang jaminan yang demikian, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang Hipotek, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia.

Lembaga jaminan berupa UU Nomor 4 Tahun 1996 ini dirasa lebih memberi kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau yang mendapat hak untuk diistimewakan pelunasannya dibanding kreditur lain.

Karena lebih memberikan kepastian hukum maka UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan lebih banyak dipakai oleh perbankan dalam menjamin kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Dalam undang-undang ini ada tiga (3) cara dalam penyelesaian hutangnya yaitu dengan fiat eksekusi Pengadilan Negeri, Parate Eksekusi, dan dijual sendiri oleh debitur.

Dalam penelitian ini, penulis condong membahas permasalahan penelitian tentang parate eksekusi sebagai ujung penyelesaian hutang debitur terhadap kreditur. Parate eksekusi adalah menjual langsung tanpa memerlukan fiat dengan didasarkan pada janji jual yang telah dibuat penerima kredit atau debitur yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila debitur wanprestasi dan sudah dilakukan peringatan atau somasi oleh kreditur, maka kreditur dapat langsung mengajukan permohonan lelang (menjual barang jaminan hutang) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dibawah Kementerian Keuangan.

Namun dengan upaya kreditur menjual barang jaminan dengan cara lelang debitur melakukan gugatan baik kepada kreditur maupun KPKNL, sehingga mengurangi minat masyarakat untuk membeli barang jaminan yang dijual secara lelang. Gugatan/bantahan atau perlawanan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang.

¹ Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Bidang Yuridis* (Jakarta, 2009), hlm. 158.

² Fauzi A. *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan. Teori dan Aplikasi* (Jakarta, 2010), hlm. 88.

Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatar belakangnya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Hak gugat ini pun diakomodir dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27 “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.” Dalam Pasal 30 huruf c “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal : terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.” Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pihak ketiga atau pihak-pihak lain yang merasa dirugikan apabila objek jaminan akan dilaksanakan lelang, dengan upaya mengajukan gugatan/perlawanan. Disisi lain ketentuan ini dimanfaatkan oleh pihak ketiga ataupun debitur itu sendiri untuk mengganggu pelaksanaan lelang, karena dengan adanya gugatan terhadap pelaksanaan lelang akan mengurangi minat masyarakat untuk membeli barang jaminan yang dilelang sehingga upaya kreditur untuk mengambil pelunasan hutang tidak tercapai.

Dari latar belakang tersebut, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut, 1) Apa alasan debitur mengajukan gugatan/perlawanan terhadap barang jaminan yang diajukan lelang oleh KPKNL ?, 2) Bagaimanakah putusan Majelis Hakim atas gugatan/perlawanan yang diajukan debitur terhadap lelang yang dilakukan KPKNL Malang berdasarkan Pasal 6 UUHT ?.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian mengenai “Analisis terhadap hak gugat debitur pada pelaksanaan lelang eksekusi dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah” termasuk penelitian hukum normatif. Penelitian ini hanya ditujukan pada konsep, asas hukum, prinsip-prinsip hukum serta peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gugatan Debitur terhadap Barang Jaminan yang Diajukan Lelang oleh KPKNL

Didalam praktek, apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank (Kreditur) akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur.

Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI. Ketika Balai Lelang Swasta bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial

yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi apabila objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang.

Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh KPKNL. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh Balai Lelang tidak terdapat peletakkan sita (*beslag*) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G).

Pada faktanya, tidak sedikit debitur yang melakukan gugatan atas barang jaminan yang telah di lelang oleh balai lelang yakni KPKNL. Sering terjadinya gugatan dari debitur dikarenakan berbagai macam alasan, lantas seperti apa pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi, hambatan-hambatan pelaksanaannya serta alasan gugatan debitur terhadap pihak KPKNL.

a. Alasan Debitur Mengajukan Gugatan/Perlawanan terhadap Barang Jaminan yang Diajukan Lelang di KPKNL

Pada prinsipnya, pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan oleh seseorang, dalam hal ini misalnya jika debitur mengajukan gugatan atas dilelangnya jaminan tersebut oleh pihak lelang. Namun demikian, perlu ditelaah lebih lanjut mengenai dalil apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan tersebut oleh debitur, yaitu misalnya apakah utangnya ternyata belum jatuh tempo, atau apakah ada perbuatan melawan hukum dalam pembuatan

perjanjian pokok sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, atau hanyalah merupakan gugatan yang sifatnya untuk menunda atau mengganggu dilaksanakan pelelangan jaminan tersebut (*vexatious litigation*) dan banyak lainnya.

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi. Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan, potensi gugatan sangat tinggi. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtsstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan

santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.³

Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditor. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitor pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan,⁴ dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi kebanyakan terkait PMH dalam arti luas. Pertimbangan hakim terkait PMH dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak obyektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait PMH dalam arti luas yaitu pelaksanaan lelang melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum.

b. Hambatan-hambatan yang Muncul pada Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata menyatakan apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil pelunasan hutang debitor dari pendapatan penjualan persil tersebut. Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka para pihak mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan hubungan hutang piutang tanpa melalui Pengadilan selama memenuhi persyaratan yaitu harus diperjanjikan sebelumnya secara tegas tentang kuasa yang diberikan kepada kreditor untuk menjual obyek jaminan dan penjualan tersebut harus dilakukan dimuka umum melalui pejabat lelang yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata tersebut merupakan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana disatu sisi kreditor selaku pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitor juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan didepan pejabat lelang yang ditunjuk, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor tidak dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor tidak dapat dengan sewenang-wenang menjual obyek jaminan dengan harga yang ditentukan secara sepihak. Bentuk perlindungan hukum yang lain adalah harus ada klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual obyek jaminan dengan kata lain apabila klausul tersebut tidak diperjanjikan lebih dahulu, maka penjualan jaminan harus dilakukan melalui Pengadilan.

Ketentuan tentang parate eksekusi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1178 KUHPerdata tersebut telah diadopsi dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, apabila debitor cidera janji, kreditor berhak untuk menjual

³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum* (Bandung, 2000), hlm.6-7.

⁴ *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua (Bandung, 2012), hal.75

obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya, dimana dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT telah ditetapkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberi hak kepada kreditor selalu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
- 2) Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan
- 3) Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan dengan

menggunakan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor wanprestasi, maka obyek hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Adapun menurut penjelasan umum 9 dan penjelasan Pasal 26 UUHT adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR, dimana untuk pelaksanaan parate eksekusi melalui penetapan dari Ketua Pengadilan.

2. Putusan Majelis Hakim atas Gugatan/Perlawanan yang Diajukan Debitur Terhadap Lelang yang Dilakukan KPKNL Malang Berdasarkan Pasal 6 UUHT

a. Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Pemohon Lelang /Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL dengan diikuti dokumen persyaratan lelang. Setelah dokumen persyaratan lelang lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka KPKNL akan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang. Dengan diterbitkannya surat penetapan jadwal lelang maka pemohon lelang mempunyai kewajiban untuk mengurus SKPT dalam hal objek yang akan dilelang berupa tanah dan atau bangunan, mengumumkan rencana pelaksanaan lelang dan memberitahukan pelaksanaan lelang oleh kreditur kepada debitur. Dalam hal pemilik barang jaminan yang akan dilelang bukan debitur maka rencana pelaksanaan lelang juga diberitahukan kepada pemilik jaminan. Salinan atau fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan penilaian dalam hal kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; dan asli surat pernyataan dari notaris dalam hal kreditor akan ikut menjadi peserta lelang. Maka lelang akan dilaksanakan

14 (empat belas) hari kalender dari pengumuman lelang yang kedua. Keuntungan pelaksanaan eksekusi lelang adalah memberikan kepastian pelunasan hutang bagi kreditur apabila debitur wanprestasi.

b. Kendala Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pasal 6 UUHT

Pelaksanaan *parate eksekusi* sebagaimana yang tersurat pada Pasal 6 UUHT sangat sulit untuk dilaksanakan oleh kreditur. Kesulitan dalam hal pelaksanaan *parate eksekusi* ini disebabkan adanya kelemahan berupa *inkonsistensi* dan kerancuan dalam memahami doktrin *parate eksekusi*, sehingga menyebabkan banyaknya pertentangan, menurut peraturan perundang-undangan, diantaranya: *Pertama*, *inkonsistensi* muatan materi dalam UUHT. *Parate eksekusi* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara jelas sudah diatur dalam Pasal 6 dimana secara substansi pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Namun bilamana ketentuan Pasal 6 dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan, menjadi tidak relevan dan tidak sinkron. Sebab, hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji matang, dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. *Inkonsistensi* lain juga dapat kita lihat dalam hubungan antara ketentuan Pasal 6 dengan Penjelasan Angka 9 dan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Angka 9 mengatur agar *parate eksekusi* pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224HIR/258 RBg yang sebenarnya ditujukan kepada *grosse akta* hipotik dan *grosse akta* pengakuan hutang (berdasarkan irah-irah). Apa yang disebutkan dalam Penjelasan angka 9 tersebut tentu saja bertentangan dengan *ratio legis* dimuatnya ketentuan Pasal 6 tersebut. *Kedua*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. *Parate eksekusi* yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui fiat Ketua

Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum. Dasar dari ketentuan ini berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986. *Ketiga*, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Pelaksanaan *parate eksekusi* tersebut, dalam praktik pelaksanaannya juga dimandulkan oleh adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, dinyatakan bahwa:

Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela. Sedangkan berdasarkan praktiknya, diantaranya:

- 1) kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- 2) adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setelah atau pasca objek jaminannya dilelang.

Gugatan yang secara umum dilakukan oleh pihak debitur adalah perbuatan melawan hukum (PMH) dengan karakteristik gugatan yang bermacam-macam antara lain: (1) Gugatan atau atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. (2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah hak tanggungan. (3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi. Selaku kuasa undang-undang dari kreditur (KPKNL, Pengadilan Negeri) meliputi perbuatan mengenai paksa penyitaan atau pemblokiran. (4) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi harga tidak wajar, pengosongan dan lain lain. *Keempat*, adanya bantahan dari pihak

debitur. Faktor ini dirasa sangat menyulitkan bagi pihak Bank yang sesegera mungkin mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan mengembalikan dana yang telah disalurkan, sebab dari sisi karakter debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya. Kelima, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang.

Pihak Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang tidak dapat melakukan eksekusi apabila pihak debitur tidak mau menyerahkan dan bukan lagi menjadi urusan Kantor Lelang apabila jaminan tersebut telah dilelang sesuai dengan syarat-syarat Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimuat dalam keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/PL/2002 huruf d yaitu Kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana dari debitur maupun pihak lainnya terhadap obyek yang dilelang KPKNL. Atas dasar tersebut maka Kantor Lelang tidak mempunyai dasar untuk melakukan pengosongan obyek lelang apabila obyek lelang berupa tanah atau bangunan masih ditempati oleh debitur, karena yang memiliki kewenangan melakukan eksekusi obyek lelang adalah Pengadilan berdasarkan peletakan sita (*beslag*) oleh Ketua Pengadilan, kemudian Pengadilan memerintahkan Panitera atau Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek yang masih dikuasai oleh debitur.

c. Implikasi Pasal 6 UUHT dalam Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Peluang Debitur melakukan perlawanan terhadap proses penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang jaminana Hak Tanggungan sangat

besar karena Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak mengatur mengenai definisi cedera janji, maka untuk menentukan apakah debitur cedera janji dalam penentuan pemenuhan Pasal 6 UUHT dirujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata : Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan cedera janji atau wanprestasi :

- 1) Lalai memenuhi perjanjian, atau
- 2) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- 3) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUH Perdata mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan. Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cedera janji atau *default* :

- 1) Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
 - a) Pokok pinjaman, dan/atau
 - b) Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
- 2) Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat tiga (3) bulan, tidak diindahkan.

Dalam keadaan yang seperti inilah debitur dikategori *had been in breach of some covenant in the mortgage deed*. Selain itu Pasal 1267 KUH Perdata memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apabila debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

- 1) Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur;
- 2) Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Konsep Pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan pada awalnya adalah memberikan kemudahan kepada kreditur, agar kreditur dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, maka Pasal 6 UUHT yang

secara *ex lege* juga dapat memperkuat kedudukan kreditur manakala debitur cedera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas objek jaminan guna mengambil pelunasan pinjaman. Untuk lebih jelasnya dalam Pasal 6 UUHT, menyebutkan : "Apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut".

Pemahaman pasal tersebut dapat dikatakan bahwa sama sekali hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memperjanjikan melalui kuasa atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi, sebab pemberian parate eksekusi oleh undang-undang (*ex lege*), dengan tujuan demi dan untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dikenal dengan sebutan *beding van eigenmatig verkoop*. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari sebuah kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat, karena diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. saat berlakunya hipotik.

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kebingungan, sebab dalam Penjelasan pasal tersebut menentukan bahwa :

"Hak tersebut yaitu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu (1) Pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan Pada Janji apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak

Tanggungannya melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain ...".

Menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT setidaknya tidaknya memberikan 2 (dua) pemahaman, pertama, hak kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cedera janji, dan kedua, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut undang-undang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT yang mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditur pada khususnya, sehinggalah Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut justru kembali mementahkan harapan perbankan. Sebenarnya hukum hanya memberikan harapan perbankan, tetapi justru menunjukkan riskan bila dalam satu undang-undang (UUHT) mengatur satu objek yang sama yaitu parate eksekusi, tetapi memberikan makna yang berbeda satu sama lain. Perbedaan makna tersebut tercermin dalam Pasal 6 UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu. Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya, bahwa dapat dikatakan terjadi inkonsisten dalam pengaturannya.

Pada dasarnya susunan tata aturan yang penuh konsistensi, tidak lepas dari hubungannya dengan sistematika peraturan-peraturan hukum yang lain, sebab hukum merupakan suatu sistem artinya sarana yang merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang

saling terkait satu sama lain, atau dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum. Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan dalam Pasal 6, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut.

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, Pembentuk UUHT juga telah mencampuradukan *parate executie* dengan kedudukan kreditor preferen. Untuk mengkaji hal tersebut, dengan bertitik tolak dari jenis hak yang terkandung dalam UU No. 4/1996. Sebenarnya Hak Tanggungan merupakan suatu jenis hak yang eksistensinya lahir lewat perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Sehubungan berdasar kesepakatan jaminan yang diberikan oleh debitur adalah tanah (benda tidak bergerak), berarti para pihak akan membuat perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian ini terqualifikasi sebagai perjanjian kebendaan, sehingga Hak Tanggungan yang lahir tergolong sebagai kebendaan (*zakelijk*). Seperti diketahui bahwa hak kebendaan memiliki ciri-ciri yang sangat unggul seperti ada preferensi, *droit de suit*, prioritas, dan bersifat mutlak. Akibat lanjutnya, kreditor atau bank yang memiliki Hak Tanggungan yang tergolong sebagai kreditor preferen, bukan lagi sebagai kreditor konkuren.

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan”, tetapi berpijak dari Pasal 1 ayat (1) UUHT, tetapi dengan mengingat akan kedudukan pemegang hipotik dalam B.W. sebagai kreditor preferen, kiranya boleh diduga, bahwa yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan” sama dengan “kedudukan sebagai kreditor preferen”. Untuk hal tersebut perlu mengetahui tentang “Kedudukan sebagai kreditor

preferen”, berarti, kreditor pemegang hak jaminan tersebut didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditor preferen baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi terhadap objek jaminan manakala debitur wanprestasi, maka dalam mengambil pelunasan piutangnya, kreditor preferen diberi hak terlebih dahulu daripada kreditor lainnya.

Adanya kerancuan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT sedikit banyak membingungkan para pemegang jaminan, khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, karena meskipun pada dasarnya lahirnya *parate executie* dapat diperjanjikan dan akan mengikat pada para pihak, namun sebagai norma harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan pemahaman ganda yang berakibat memberikan arti yang kabur, sehingga menimbulkan peluang penafsiran berbeda-beda, yang mengakibatkan terlupakan tujuan semula dibentuknya Pasal 6 UUHT. Karakter *parate executie* dan menjual atas kekuasaan sendiri atau *eigenmachtige verkoop (the right to sale)*, namun penerapannya mengacu pada kejelasan berikut. Pelaksanaan *parate executie* tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri :

- 1) Penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Ketua PN;
- 2) Permintaan berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi ;
 - a. Apa yang dimaksud cidera janji, tidak diatur dalam Pasal 6 UUHT
- 3) Dengan demikian, untuk menentukan adanya cidera janji merujuk kepada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata ;
- 4) Atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian ;
- 5) Atau jika merujuk secara analog dengan ketentuan Pasal 1178 KUH Perdata, yang dikategori cidera janji apabila debitur : tidak melunasi utang pokok, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.

Menurut penjelasan ini, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan

atau hak preferen yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu orang.

Konsep dan sistem menjual atas kekuasaan sendiri yang diatur dalam Pasal 6 UUHT, sama dengan yang digariskan Pasal 1178 KUH Perdata, yakni harus ditegaskan sebagai klausul dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Undang-Undang Hak Tanggungan sampai saat ini belum mengatur mengenai Peraturan Pelaksanaannya. Sehingga berdasarkan penjelasan sebelumnya maka dapat dipahami bahwa lelang Hak Tanggungan harus melalui permohonan *fiat* (penetapan) kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Hal ini sesuai dengan Pasal 224 HIR yang mengatur mengenai lembaga parate eksekusi. Tanpa melalui lembaga parate eksekusi sesuai Pasal 224 HIR maka dapat dikatakan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan pihak perbankan karena nasabah debiturnya macet secara langsung ke lembaga lelang adalah masuk dalam kategori tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*undue process the law*). Sebagaimana yang banyak terjadi, bila suatu lelang eksekusi Hak Tanggungan yang secara langsung dilakukan melalui Lembaga Lelang akan banyak mendapat Perlawanan dari debiturnya. Biasanya melalui suatu perdebatan keadaan jumlah hutang yang pasti. Meskipun melalui upaya Perlawanan ini akhirnya pokok perkara diperiksa oleh Pengadilan namun kiranya telah melanggar hukum perdata yang seharusnya. Disini belum terjadi unifikasi hukum karena sikap Mahkamah Agung juga tidak tegas atau bahkan mendua dalam menentukan hukum acara lelang eksekusi Hak Tanggungan yang seharusnya. Yurisprudensi Mahkamah Agung belum tegas mengaturnya sehingga banyak pihak baik dari perbankan ataupun debitur *mencoba-coba* melakukan tindakan-tindakan hukum tersebut.

PENUTUP

Munculnya gugatan oleh debitur terjadi karena beberapa faktor seperti harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan

lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur, terkait masalah waris dan atau harta bersama yang proses penjaminannya tidak sah, dan yang adanya perbuatan melawan hukum dalam proses pelelangan.

Putusan hakim dalam memutus perkara lelang bermacam-macam, seperti halnya kasus yang penulis jelaskan, bahwa ada putusan yang memenangkan KPKNL dengan alasan bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT KPKNL berwenang untuk melakukan lelang. Disamping itu juga ada putusan yang membatalkan lelang dikarenakan tidak memenuhi prosedur.

REFRENSI

- A, Fauzi. 2010. *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan, Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Harahap, Yahya. 2014. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Nasution, Bahder Johan. 2012. *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung: Penerbit CV Mandar Maju.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Penerbit CV. Mandar Maju
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti
- Rasjidi, Lili. *et. al.* 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya
- Soemitro, Rony Hanitjio. 1998. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Pradya Paramita
- Subekti. 1988. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia
- Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, Jakarta: Renika Cipta
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti

Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan