

## PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET DI LEMBAGA PERBANKAN

**Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno**

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya

Jl. M.T Hariyono No.169 Malang

Email: rachmad\_budiono@ub.ac.id

**Abstract:** This article described the execution of the institution's deposit rights to bad debts and the constraints of the execution of the object of liability. The approach used in analyzing problems was a sociological juridical approach, namely by looking at the practice of implementing regulations in society. The results of the study showed that the execution of the mortgage rights was a deposit of a credit carried out with parate execution, execution with an executorial title, and under-sale sales. The most often used by the bank as the institution holding the deposit rights through under-sale sales with the reason to get the highest price. Constraints faced in the execution of object liability rights are the emergence of certain legal problems, namely the existence of confiscation, disputes or lawsuits.

**Keywords:** Deposit Rights, Banking Institution, Execution

**Abstrak:** Artikel ini mendeskripsikan pelaksanaan eksekusi lembaga hak jaminan terhadap hutang macet dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan. Pendekatan yang digunakan dalam menganalisis permasalahan dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dengan melihat praktek pelaksanaan peraturan di dalam masyarakat. Hasil kajian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang merupakan jaminan suatu kredit dilaksanakan dengan parate eksekusi, eksekusi dengan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Eksekusi yang paling sering digunakan oleh pihak bank sebagai lembaga pemegang hak jaminan adalah melalui penjualan di bawah tangan dengan alasan untuk mendapatkan harga tertinggi. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum tertentu, yaitu adanya sita, sengketa atau gugatan hukum.

**Kata Kunci:** Hak tanggungan, Lembaga Perbankan, Eksekusi.

Tujuan pembangunan nasional adalah terwujudnya masyarakat adil dan makmur yang merata baik materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar 1945. Indonesia sebagai Negara berkembang senantiasa berupaya membangun masyarakat adil dan makmur dengan melaksanakan pembangunan nasional yang berkesinambungan, serta adanya peningkatan taraf hidup rakyat dari segi materiil dan sprirituil, dan diikuti dengan pembangunan di bidang ekonomi, keuangan dan hukum.

Dewasa ini pembangunan di bidang ekonomi menjadi salah satu sektor penting dari tujuan pembangunan. Pembangunan di bidang ekonomi

menjadi titik berat pembangunan jangka panjang dengan sasaran utama mencapai keseimbangan antara bidang pertanian dan industri serta terpenuhinya kebutuhan pokok rakyat, sedangkan pembangunan di bidang lainnya seimbang dan serasi dengan kemajuan-kemajuan yang dicapai dalam bidang ekonomi, memerlukan dana dan daya yang dihimpun dari masyarakat, yang dicapai melalui lembaga keuangan, termasuk lembaga perbankan, yang pada pokoknya bertujuan untuk meningkatkan sumber dana pembangunan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa peranan Bank adalah sebagai alat pemerintah untuk memantapkan ekonomi dan moneter.

Sektor perbankan telah menunjukkan peranannya yang semakin penting dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional, baik melalui fungsinya sebagai penghimpun dana maupun sebagai lembaga yang dapat menyalurkan kembali dana yang berhasil dihimpun tersebut kepada berbagai pihak untuk kegiatan yang produktif. Peranan lembaga perbankan yang penting ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Bank juga mempunyai fungsi yang di arahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak (Djumhana, 2006). Fungsi tersebut sebagai penjabaran dari Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu:

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”

Pemerintah terus mengadakan pembinaan dan penyempurnaan terhadap lembaga perbankan melalui kebijaksanaan-kebijaksanaannya. Salah satunya ditujukan untuk menumbuhkan gairah masyarakat agar menggunakan lembaga perbankan untuk mendapatkan fasilitas kredit bank sebagai modal usaha. Perbankan merupakan salah satu sumber dana dalam masyarakat, diantaranya dalam bentuk pemberian kredit untuk perseorangan atau badan hukum, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya, atau untuk meningkatkan kegiatan usaha/bisnisnya. Dengan demikian istilah kredit dalam kehidupan masyarakat saat ini bukanlah suatu istilah yang asing, mengingat mulai dari petani, nelayan hingga pedagang, dan lain-lain sudah mengenal istilah kredit. Dalam menjalankan usaha, baik perseorangan maupun badan hukum, dapat menggunakan fasilitas dari Bank yang berupa kredit, baik dari Bank Pemerintah maupun Bank Swasta.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan

menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Guna mencapai tujuan tersebut, dalam melaksanakan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan termasuk di dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Dalam pelaksanaan pembangunan di Indonesia terdapat hambatan-hambatan yang salah satunya adalah penyediaan dana. Untuk mengatasi hal ini maka perbankan hendaknya lebih meningkatkan fungsi dan peranannya dalam menyediakan modal dan kemudian memberikan kemudahan dalam mengeluarkan kredit bank untuk masyarakat yang membutuhkan.

Dana masyarakat yang terkumpul dalam jumlah besar merupakan sumber utama bagi bank dalam menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan. Jadi bank adalah lembaga yang menjalankan fungsi intermediasi, yaitu lembaga yang menjembatani antara masyarakat kelebihan dana (*surplus spending unit*) dengan masyarakat yang membutuhkan (*defisit spending unit*). Sesuai dengan fungsi perbankan sebagai penyalur dana dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat, di dalam kenyataannya penyaluran pinjaman tersebut mengandung resiko yang cukup besar, karenanya apabila hasil dari analisa bank menyetujui suatu permohonan fasilitas pinjaman dalam bentuk kredit, maka atas kredit yang diberikan oleh bank dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank dan pemohon (calon debitur) yang dinamakan dengan perjanjian kredit.

Segala bentuk pemberian kredit dari bank kepada debitur, pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Burgerlijk Wetboek, Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 BW. Dengan adanya penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit yang disertai dengan resiko dalam hal pengembalian kredit oleh debitur, itu menunjukkan betapa pentingnya fungsi perjanjian kredit untuk menunjang pembangunan dan karena itu mendorong kita untuk menilai apakah perjanjian kredit itu dari segi hukumnya memenuhi unsur-unsur yang diperlukan sehingga mampu menjamin agar kredit itu dapat dikembalikan kepada Bank setelah jangka waktu yang diperjanjikan. Pengertian kredit dapat kita

lihat pada pasal 1, angka 12 Undang-Undang Nomor 7. Tahun 1992 tentang Perbankan.

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Kredit itu diberikan atas dasar suatu kepercayaan namun faktor jaminan kredit atau agunan merupakan hal yang dominan di dalam hal memperoleh kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit mengelakkan resiko yang datang, sebagai akibat wanprestasinya debitur. Bank melakukan tindakan pengamanan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan atau agunan dalam kreditnya untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya.

Pada umumnya jaminan atau agunan dalam lembaga perbankan dapat dibedakan menjadi jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheid*) dan jaminan perorangan (*persoonlijk zekerheid*). Pada perbankan posisi Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai posisi strategis, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa dalam pemberian fasilitas kredit dalam jumlah besar maka jaminan berupa tanah dan/atau bangunan mempunyai kedudukan yang dominan karena jaminan kebendaan berupa tanah memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor serta mempunyai nilai ekonomis yang menguntungkan pihak Bank bila terjadi kredit macet.

Penyaluran dana kepada masyarakat yang berupa kredit ini tidak selamanya dikembalikan oleh peminjam tepat waktu atau sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Ada yang tidak tepat waktu, ada yang mengulur-ulur dan bahkan ada yang memang tidak mampu lagi mengembalikan pinjaman tersebut. Kredit yang tidak dibayar pada waktunya atau menunggak ini dapat dikatakan sebagai kredit macet, oleh karena dana yang semula oleh bank disediakan untuk digunakan secara merata oleh masyarakat menjadi terhenti perputarannya. Kemacetan kredit ini tidak saja mempengaruhi usaha bank sendiri dalam memutar modalnya, tetapi juga merugikan pihak lain. Hal

ini disebabkan jika kredit dibayar oleh peminjam secara tepat dan lunas maka bank dapat menyalurkan kembali kepada para calon peminjam yang lain. Apabila peminjam tidak mengembalikan tepat waktu, maka perputaran kredit akan macet. Kredit macet ini menjadi kendala yang signifikan dalam lembaga perbankan, karenanya salah satu materi yang diatur ketentuan perbankan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang mengatur penanganan terhadap kredit macet oleh lembaga khusus (Unit Pengelola Aset/Asset Management Unit).

Lembaga jaminan hak tanggungan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan atau agunan dalam Lembaga Perbankan sejak diundangkannya Undang-Undang tentang "Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah". Sehingga bilamana terjadi kredit macet maka Lembaga Jaminan Hak tanggungan diharapkan mampu memberikan solusi penyelesaian kredit macet bagi Lembaga Perbankan.

Apabila debitur *wanprestasi* atau ingkar janji dalam memenuhi kewajiban pengembalian kredit sesuai dengan perjanjian kredit, dan menimbulkan kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan menggunakan Lembaga Jaminan Hak tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh bank sebagai penerima jaminan.

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) juga memberikan kredit kepada para nasabahnya dengan jaminan berupa tanah dan/atau bangunan yang diikat dengan menggunakan Hak tanggungan. Kredit kepada para nasabahnya dengan jaminan berupa tanah dan/atau bangunan yang diikat dengan menggunakan Hak tanggungan juga dilaksanakan di Bank Perkreditan Rakyat Puridana Arthamas di Kabupaten Sidoarjo dan Bank Perkreditan Rakyat Armindo Kencana di Kota Malang.

BPR Puridana Arthamas maupun pada BPR Armindo Kencana juga terjadi beberapa debitur yang melakukan *wanprestasi* sehingga mengakibatkan kualitas kredit atau kualitas aktiva produktif menjadi kredit macet. Sebagaimana diketahui kualitas aktiva produktif untuk BPR ditetapkan dalam 4 (empat) golongan yaitu: lancar,

kurang lancar, diragukan dan macet. Dengan adanya kredit macet tersebut maka pihak Bank atau BPR mengupayakan pengembalian atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur dengan cara melaksanakan eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan atau agunan yang telah diikat dan dibebani hak tanggungan oleh pihak BPR. Dalam kasus ini, penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan ekekusi Lembaga Hak Tanggungan dan kendala yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan,

## METODE

Metode yang digunakan dalam kajian ini adalah yuridis sosiologis yaitu kajian hukum yang didasarkan pada observasi di lapangan dengan mengumpulkan data berupa peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat terkait dengan lembaga jaminan Hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Lokasi yang menjadi obyek kajian adalah Bank Perkreditan Rakyat Puridana Arthamas di Kabupaten Sidoarjo dan Bank Perkreditan Rakyat Armindo Kencana di Kota Malang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pelaksanaan Eksekusi Lembaga Hak Tanggungan

Debitur yang melakukan wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit dan menjadi kredit macet, maka pihak BPR atau pihak bank selaku kreditor berhak untuk memperoleh kembali piutangnya dengan jalan melaksanakan eksekusi atas benda jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pihak BPR atau pihak bank melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 (UUHT), yang menentukan tiga cara eksekusi Hak tanggungan,

yaitu: (a) menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT); (b) menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 14 ayat 2 UUHT); dan (c) menjual hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan (Pasal 20 ayat 2 UUHT).

Dari ketiga alternatif tersebut, dalam prakteknya pihak bank selalu lebih mengutamakan dan paling sering melaksanakan eksekusi penjualan di bawah tangan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT untuk dilaksanakan terlebih dahulu. Penjualan obyek hak tanggungan dengan cara penjualan di bawah tangan dapat terjadi apabila ada kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, dengan tujuan agar dapat diperoleh hasil penjualan obyek jaminan dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak baik kreditor maupun debitur, dan dari sisi hukum atas penjualan di bawah tangan ini adalah prosedur hukum yang paling mudah dan sederhana.

Prakteknya, proses penjualan obyek hak tanggungan tersebut tidak melalui proses pengumuman di media massa sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT. Apabila ternyata penjualan di bawah tangan tidak dapat terlaksana, barulah pihak bank memilih alternatif eksekusi yang lain, yaitu dengan cara *parate eksekusi* atau berdasarkan *titel eksekutorial* dari sertifikat hak tanggungan dan ini yang selalu dipilih oleh bank sebagai cara eksekusi.

*Parate Eksekusi* dilakukan dengan cara bank langsung melakukan eksekusi obyek Hak tanggungan tanpa melewati meminta fiat atau penetapan dari ketua pengadilan negeri. Dengan demikian pihak bank dapat melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan dengan waktu yang lebih cepat, biaya lebih ekonomis, dan prosedur hukum yang lebih sederhana, dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang membutuhkan fiat dari pengadilan negeri dan membutuhkan waktu yang relatif lebih panjang, biaya lebih mahal dan prosedur hukum lebih komplek.

*Parate eksekusi* tidak dapat dilaksanakan, bilamana ternyata timbul sита, sengketa atau gugatan hukum yang diajukan oleh pihak ketiga (dalam arti bukan gugatan hukum yang diajukan

oleh debitur sendiri, suami atau istri dari debitur), baik dalam bentuk gugatan perdata, pidana maupun PTUN pada saat eksekusi hak tanggungan sedang berlangsung. Dengan adanya permasalahan hukum tersebut maka *parate eksekusi* tidak dapat dijalankan, karena Kantor Lelang tidak bersedia atau tidak dapat melaksanakan lelang atas obyek jaminan. Sehingga bagi pihak bank pilihan selanjutnya adalah pelaksanaan eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial* dari sertifikat hak tanggungan.

Eksekusi obyek Hak tanggungan melalui eksekusi *grosse* akta sertifikat hak tanggungan yang mempunyai *titel eksekutorial* dilaksanakan berdasarkan pada Pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT. Bank mengajukan permohonan lebih dahulu kepada ketua pengadilan negeri untuk mendapatkan fiat pengadilan, untuk kemudian dilaksanakan eksekusi atas obyek hak tanggungan yang menjadi agunan kredit. Dengan kata lain tanpa adanya fiat dari pengadilan maka Kantor Lelang tidak dapat melaksanakan pelelangan umum atas obyek hak tanggungan.

Dari penjelasan di atas, pada prakteknya menunjukkan bahwa untuk melaksanakan eksekusi atas obyek hak tanggungan berdasarkan *titel eksekutorial* dari sertifikat hak tanggungan, maka pihak bank selaku pemohon eksekusi harus meminta fiat terlebih dahulu ke pengadilan negeri setempat, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi ini semua tahapan dalam pelaksanaan eksekusi didasarkan perintah dan di bawah pimpinan dari ketua pengadilan negeri, hal ini membutuhkan waktu yang relatif lebih panjang dan biaya yang lebih mahal daripada eksekusi berdasarkan *Parate Eksekusi*.

### **Kendala yang Menjadi Penghambat dalam Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan**

Kendala yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum adalah: (a) gugatan perdata dari nasabah atau debitur berkaitan dengan jumlah hutang yang dianggap tidak pasti, tujuan terselubung dari debitur adalah mengajukan gugatan perdata agar terjadi penundaan eksekusi atas obyek Hak tanggungan; (b) gugatan perdata dari pihak ketiga terkait dengan sengketa kepemilikan atas jaminan kredit;

(c) gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dari pihak ketiga terhadap Kantor Pertanahan/BPN yg menerbitkan sertifikat hak atas tanah, pokok gugatan biasanya mempermasalahkan keabsahan dari penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah; (d) gugatan perlawanan (*verzet*) dari pihak debitur/pihak terekskusi terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank; (e) gugatan perlawanan (*derden verzet*) dari pihak ketiga terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank; (f) sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*) yang masuk berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh majelis hakim dalam sebuah gugatan perdata yang diajukan oleh pihak ketiga; (g) sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang masuk berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh majelis hakim dalam sebuah gugatan perdata yang diajukan oleh pihak ketiga, dalam prakteknya adanya sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) ini bila pada obyek sita terlebih dahulu telah dibebani dengan hak tanggungan, maka sita jaminan ini dikualifikasikan sebagai sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*); (h) laporan polisi tentang adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan legalitas dalam proses penerbitan sertifikat tersebut, atau adanya tindak pidana saat peralihan sertifikat hak atas tanah tersebut, atau ada tindak pidana tertentu, sehingga ada dugaan atas sertifikat hak atas tanah tersebut adalah hasil kejahatan atau terkait tindak pidana tertentu, penyidik kepolisian atau jaksa penuntut umum melakukan blokir pidana atau sita pidana. Eksekusi hak tanggungan dengan *titel eksekutorial* melalui fiat pengadilan negeri dipandang lebih mampu menyelesaikan beberapa hambatan-hambatan yang terjadi apabila timbul permasalahan hukum tertentu.

### **SIMPULAN**

1. Eksekusi yang dilaksanakan oleh Lembaga Hak Tanggungan didasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), yang menentukan tiga cara eksekusi Hak tanggungan, yaitu: menjual obyek Hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT), menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan *titel eksekutorial* (Pasal 14 ayat (2) UUHT), atau menjual hak tanggungan secara dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2)

UUHT). Namun pada prakteknya pihak bank selalu lebih mengutamakan dan paling sering melaksanakan eksekusi penjualan di bawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT), dengan tujuan agar diperoleh hasil penjualan obyek jaminan dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dan dari sisi hukum cara ini adalah prosedur yang paling mudah dan sederhana. Bilamana ternyata penjualan di bawah tangan tidak dapat terlaksana, barulah pihak bank memilih cara eksekusi berdasarkan Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT), yaitu eksekusi tanpa melewati meminta fiat atau penetapan dari ketua pengadilan negeri. Dengan demikian pihak bank dapat melaksanakan eksekusi dengan waktu yang lebih cepat, lebih ekonomis, dan prosedur hukum yang lebih sederhana, dibandingkan

eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan.

2. Kendala dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum tertentu, yaitu adanya sita, sengketa atau gugatan, baik dalam bentuk gugatan perdata, pidana, maupun PTUN. Dalam prakteknya kendala berupa timbulnya permasalahan hukum tertentu tersebut dapat menyebabkan eksekusi Hak tanggungan dengan titel eksekutorial juga tidak dapat dilaksanakan, yaitu bila terjadi Perlawanan oleh Pihak Ketiga yang mempunyai bukti yang kuat, adanya gugatan perdata di Pengadilan Negeri atau gugatan di PTUN mengenai pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah, adanya Blokir Pidana atau Sita Pidana terhadap Sertifikat Hak atas Tanah tersebut.

## DAFTAR RUJUKAN

- \_\_\_\_\_. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ali, Achmad. 2013. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Jakarta: Prenada-media Group
- Arifuddin, A., Widhiyanti, H., & Susilo, H. (2017). *Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetero Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Wajib Pajak*. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2(1), 18-25. Retrieved from <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/2510>
- Assiddiqie, Jimly dan MuchamadAli Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press
- Badruzaman, Mariam Darus, 1989. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni
- Djumhana, Muhammad. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Djumhana, Muhammad. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Fuady, Munir. 2003. *Jaminan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hadjon, Philipus M. dkk, 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Harahap, M. Yahya, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hartono, Sri Rejeki. 2007. *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayumedia
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama
- Irman, Tb. S. 2006. *Anatomi Kejahatan Perbankan*, Bandung: MQS & AYYCCS
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2006. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Naja, H.R. Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Parlindungan, AP. 1996. Komentari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Jakarta: Mandar Maju

- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie, Obyek Hak tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang Pressindo
- Santoso, H.M. Agus. 2015. *Hukum, Moral dan Keadilan*, Jakarta: Prenada Media Group
- Sidiq, Ibnu dan Agus Hariyanto. 2012. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Yogyakarta: Laksana
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni
- Soemitro, H.Rochmat. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco
- Soewandi, I Made. 2005. *Balai Lelang*, Yogyakarta: Yayasan Gloria
- Sutarno. 2005. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta
- Tijitrosudibio, R dan R Subekti. 2012. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Tim New Merah Putih. 2012. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta: New Merah Putih Galang Press