

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN¹
Oleh : Goresly S. Gosali²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui kendala-kendala apakah yang muncul terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa 1.

Kendala-kendala yang muncul terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diantaranya, seperti: Kekuatan eksekusi hingga kini pun masih diragukan, karena tanpa melalui pengajuan gugatan perdata biasa, bank dapat memohon eksekusi atas sertifikat Hak Tanggungan (dulu *grosse akta hipotik dan credietverband*) yang dibuat antara bank dan nasabah. Hal ini dapat dilaksanakan karena sertifikat Hak Tanggungan (*groose akta*) mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni dapat dilaksanakan secara paksa seperti layaknya putusan pengadilan. Lembaga *parate executie* atau eksekusi serta merta tidak dapat dilaksanakan karena Kantor Lelang Negara (KLN) tidak berani melelang barang jaminan tanpa izin Pengadilan Negeri. 2. Perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan melalui perjanjian kredit, yang merupakan perjanjian *obligatoir*, lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, kedudukan bank selaku kreditur akan lebih unggul dari kreditur konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikururkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang

diacu dunia perbankan sebagai landasan hidupnya.

Kata kunci: hak tanggungan, eksekusi

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ingkar janji yang dilakukan pihak debitur, maka pihak kreditur dapat melakukan gugatan hukum kepada pengadilan negeri, sehingga diharapkan melalui gugatan tersebut kerugian yang dialami oleh kreditur dapat memperoleh penggantian melalui dijualnya/ disitanya obyek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

B. Perumusan Masalah

1. Kendala-kendala apakah yang muncul terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Kendala-kendala Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berbagai upaya telah ditempuh pemerintah dalam mengatasi kredit macet. Pemerintah pernah membentuk Tim Supervisi Kredit Bank Pemerintah. Kendati dibentuk tim khusus, angka kredit macet bank pemerintah tidak pernah menyurut dari bilangan triliunan rupiah. Setelah berbagai upaya ditempuh dan ternyata tidak membawa hasil, barulah kalangan perbankan melirik pengadilan dalam menyelesaikan kemelut kredit macet. Jika dicermati secara mendalam, perangkat hukum perdata dan hukum perbankan telah memberikan perlindungan memadai dalam menangani persoalan kredit macet. Secara preventif, bank dilarang mengobral dana atau bersikap "murah hati" kepada nasabah. Penyaluran kredit harus disertai jaminan

¹ Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: **Dr.Tommy Sumakul,SH,MH**, dan **Constance kalangi, SH, MH**,

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711200.

(agunan) lengkap dengan perjanjian untuk menjual barang agunan atas kekuasaan kreditur (*beding van eigen matige verkoop*).³

Berdasarkan janji tersebut bank selaku kreditur dapat langsung menjual barang jaminan (*parate executie*) dengan bantuan Kantor Lelang Negara (KLN) tanpa harus meminta izin (*fiat*) Pengadilan Negeri. Ketentuan ini kemudian dikukuhkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Apabila tidak diperjanjikan hak demikian, bank (swasta) dapat meminta Pengadilan Negeri melakukan sita eksekusi atas barang jaminan dan menjual lelang melalui KLN berdasarkan Pasal 224 HIR, sedang bank pemerintah dapat meminta PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) untuk menyelesaikan kredit yang nyantol di tangan debitur.

Kekuatan eksekusi hingga kini pun masih diragukan, karena tanpa melalui pengajuan gugatan perdata biasa, bank dapat memohon eksekusi atas sertifikat Hak Tanggungan (dulu *grosse akta hipotik dan credietverband*) yang dibuat antara bank dan nasabah. Hal ini dapat dilaksanakan karena sertifikat Hak Tanggungan (*groose akta*) mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni dapat dilaksanakan secara paksa seperti layaknya putusan pengadilan.

Meski perangkat hukum sudah lengkap namun kenyataannya bank seringkali tidak dapat menikmati fasilitas hukum tersebut. Beberapa lembaga hukum yang seharusnya dapat dinikmati bank dalam pengembalian kredit mengalami kemandekan. Lembaga *parate executie* atau eksekusi serta merta tidak dapat dilaksanakan karena Kantor Lelang Negara (KLN) tidak berani melelang barang jaminan tanpa izin Pengadilan Negeri.

Putusan Mahkamah Agung No. 3210 Tahun 1984 mengharuskan Kantor Lelang Negara mendapat izin Pengadilan Negeri bila hendak melelang barang jaminan. Padahal prosedur permintaan izin seringkali harus ditempuh melalui gugatan yang memakan waktu lama. Meski ketentuan tersebut telah dianulir oleh Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996, namun

hingga kini tidak dapat dilaksanakan dalam praktek di lapangan.⁴

Demikian pula permohonan eksekusi eks Pasal 224 HIR, tidak dapat dilakukan oleh bank. Pengadilan Negeri sering menolak permohonan eksekusi, disebabkan oleh :

1. Kelicikan debitur yang sengaja mengulur waktu dengan mengajukan perlawanan (*verzet*);
2. Kecurangan kreditur, misalnya tidak memasukkan pembayaran yang dilakukan debitur dalam pembukuan sehingga jumlah piutang tidak pasti dan;
3. Kekuarang atau kesalahan pembuatan dokumen yang diperlukan sebagai kelengkapan eksekusi.

Adalagi lembaga hukum yang seharusnya dapat dinikmati bank, yaitu penyanderaan (*gijzeling*) berdasarkan Pasal 209-224 HIR/Pasal 242-258 RBg. Apabila debitur tidak mau membayar hutang, maka kreditur dapat memohon kepada Pengadilan Negeri agar debitur disandera (ditahan). Fasilitas hukum ini pun tidak dapat dinikmati karena Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 02/1964/ jo No. 04/1975 melarang penggunaan lembaga sandera atas alasan kemanusiaan.

Mahkamah Agung selaku lembaga peradilan (yudikatif) ikut mencampuri urusan yang seharusnya ditangani legislatif. HIR/RBg kedudukannya sama dengan undang-undang, karena itu penyimpangannya harus dengan undang-undang bukan dengan SEMA yang keberadaannya tidak terdapat dalam tata urutan peraturan perundang-undangan. SEMA bukanlah peraturan hukum, tetapi hanya sebuah surat yang berlaku intern di lingkungan peradilan.⁵

Surat Edaran Mahkamah Agung sering diikuti hakim secara fanatik. Apabila tidak, akan membawa konsekuensi dibatalkannya putusan hakim. Pernah terjadi, Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusan tanggal 27 Mei 1974, mengabaikan SEMA larangan penggunaan *gijzeling*. Hakim (waktu itu Bismar Siregar) mengabulkan permohonan penyanderaan. Akan tetapi, saying putusan tersebut dibatalkan oleh MA pada tingkat kasasi.⁶

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 106.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*, hal. 107.

⁶ *Ibid.*

PUPN sebagai lembaga khusus seharusnya dapat dinikmati bank pemerintah karena mempunyai wewenang menyita dan melelang harta kekayaan debitur. Namun, kenyataannya peran PUPN tidak banyak berarti. Seringkali terjadi *overlapping* antara Pengadilan Negeri dan PUPN dalam menyita dan melelang kekayaan debitur. Tidak jarang terjadi, sita eksekusi yang dilakukan PUPN dibatalkan oleh Pengadilan Negeri atau diletakkan penyitaan untuk kedua kalinya.

Kondisi tersebut terjadi karena kurang pahaman dalam menjalankan wewenang di antara kedua lembaga. Pengadilan Negeri merasa ada "rivalitas" dengan berperannya PUPN sebagai lembaga penyita dan pelelang harta debitur. Padahal, khusus untuk pengurusan piutang Negara, kewenangan PUPN diberikan berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960.

Andaikan saja lembaga-lembaga hukum tersebut benar-benar dijalankan secara konsisten, maka fenomena kredit macet yang diderita dunia perbankan akan dapat diinimalkan. Kredit macet itu sebenarnya tidak ada karena begitu piutang (kredit) tidak dilunasi oleh debitur, dapat ditutup dari hasil penjualan barang jaminan yang notabene nilainya lebih tinggi daripada kredit. Bahkan yang terjadi adalah eksekusi macet, bukan kreditnya yang macet. Kreditnya tidak macet, tetapi eksklusinya yang mengalami kemacetan. Kreditur tidak dapat mengeksekusi barang jaminan, padahal hukum telah memberikan hak tersebut. Apabila eksekusi barang jaminan ditolak Pengadilan Negeri, maka kreditur harus mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu lama, melelahkan, biaya tinggi, sementara hasilnya tidak "menjanjikan".

Didalam pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi oleh pihak-pihak yang mengadakannya, antara lain :⁷

1. Masalah Pembebanan Hak Tanggungan
Mengenai biaya pembebanan hak tanggungan yang harus dikeluarkan dalam pengikatan jaminan kredit dirasakan sangat tinggi, khususnya biaya PPAT. Ditambah lagi biaya-biaya lain kalau

pemeriksaan (*on the spot*) harus dilakukan terhadap tanah yang letaknya jauh di tempat lain karena antara lokasi benda yang dijadikan jaminan kredit itu dengan PPAT dan Kantor Pertanahan sangat jauh dari bank. Untuk mengatasi masalah ini, upaya yang perlu dilakukan adalah memberikan suatu kebijaksanaan di mana pemerintah dalam hal ini biaya pembebanan Hak Tanggungan perlu mengusahakan agar biaya pembebanan Hak Tanggungan tersebut, dapat diperingan atau diturunkan.

2. Masalah proses pengikatannya
Proses pembebanan Hak Tanggungan itu panjang dan tidak mudah, sehingga kecepatan waktu yang diharapkan oleh debitur untuk segera mulai menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh debitur tidak dapat terlaksana, sehingga tidak jarang debitur menutup suatu transaksi yang terpaksa tidak dapat dilakukan karena pembebanan Hak Tanggungan yang belum selesai.

Demi mengatasi masalah ini, upaya yang dilakukan adalah di dalam melaksanakan pengikatan jaminan kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan, debitur perlu mengadakan pemeriksaan stempat terlebih dahulu terhadap jaminan tersebut serta secara fisik untuk dapat mengetahui kebenaran dari jumlah, sifat, jenis serta nilai dari benda jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur untuk diikat sebagai jaminan kredit.

Karena diperlukan waktu yang cukup panjang, perlu adanya bantuan dari pihak ketiga dalam penilaian terhadap barang jaminan tersebut, sehingga akan dapat mempersingkat waktu.

- Khusus mengenai prosedur pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan yang memakan waktu panjang itu hendaknya dapat disederhanakan sehingga pembebanan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dalam waktu yang lebih singkat.

3. Mengenai waktu lahirnya Hak Tanggungan
Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 ditentukan bahwa Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku

⁷ *Ibid*, hal. 108.

tanah Hak Tanggungan, yaitu hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Namun pada kenyataannya di dalam praktik, hal tersebut tidak selalu dapat dilaksanakan dengan lancar seperti yang diharapkan. Selain pelaksanaan pendaftaran itu memerlukan waktu yang relatif cukup panjang, juga kita tidak dapat memprediksi waktunya kapan berkas itu dianggap lengkap. Karena kadangkala pihak Kantor Pertanahan memberikan alasan-alasan, terutama mengenai kelengkapan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan itu, sehingga mengulur waktu penyelesaian pendaftaran dan lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

Upaya untuk mengatasi masalah ini adalah di dalam pendaftaran Hak Tanggungan perlu diperhatikan benar-benar dan diperiksa terlebih dahulu secara cermat mengenai kelengkapan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan, dan dibuat papan seperti pengumuman mengenai syarat-syaratnya, sehingga mudah dimengerti oleh pemohon, serta diperlukan petugas yang benar-benar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku dan jabatannya.

4. Apabila benda yang dijadikan jaminan kredit itu berbeda pemiliknya

Apabila benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan itu bukan milik pemegang hak atas tanah. Apabila pemegang hak atas tanah bermaksud membebaskan hak atas tanahnya berikut benda-benda tersebut. Hal ini dapat dilakukan sepanjang pemilik benda-benda tersebut memberikan persetujuannya dan bersedia bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pemberi Hak Tanggungan.

Namun, dalam praktiknya hal tersebut tidak mudah untuk dilakukan, mengingat kepentingan pemilik benda-benda tersebut tentu sama dengan kepentingan pemegang hak atas tanah.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh para pihak (kreditur dan debitur), maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat pada pihak kreditur dan debitur, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun manakala debitur enggan memenuhi kewajibannya dan sampai dapat dikategorikan bahwa debitur wanprestasi/ingkar janji, tentu pihak kreditur akan dirugikan kepentingannya. Apabila sampai terjadi hal tersebut maka pihak kreditur mempunyai hak untuk menuntut agar debitur memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

Perjanjian kredit sebagai suatu perikatan, perlindungan hukum bagi kreditur oleh undang-undang sudah dijamin dengan harta benda debitur, hal tersebut diatur dalam Pasal 1131 BW, artinya manakala debitur wanprestasi, maka harta debitur itulah yang akan dijadikan jaminan dengan cara kreditur memohon kepada hakim untuk menjual harta benda debitur untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya akan dijamin untuk melunasi hutang tersebut, tetapi karena Pasal 1131 BW merupakan eksekusi pelunasan hak dalam rangka jaminan umum yang eksekusinya memakan waktu yang lama dan biaya serta proses yang berbelit-belit. Proses tersebut bagi kreditur tidaklah efisien. Oleh sebab itu bagi kepentingan dan perlindungan kreditur diperlukan pendukung untuk menyertai perjanjian pokok (perjanjian kredit), yakni jaminan kebendaan dan bukan termasuk kategori perjanjian *obligator*, maksudnya perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah atau meniadakan hak kebendaan. Bahwa dengan adanya perjanjian kebendaan tersebut dapat menimbulkan hak kebendaan yang sifatnya mutlak, dalam arti dapat ditegakkan terhadap siapapun dan akan menduduki posisi sebagai kreditur preferen, yang apabila debitur wanprestasi maka kreditur preferen tersebut harus didahulukan pemenuhan prestasinya dan dapat

mengesampingkan hak kreditur konkuren pada saat terjadi pelunasan hutang. Adanya jaminan khusus dengan menunjukkan benda tertentu yang disepakati oleh para pihak untuk dijadikan jaminan, maka kreditur terhadap pinjamannya itu dari semula sudah dibentengi lebih rapat dan efisien. Demikian pula dengan adanya jaminan khusus tersebut manakala debitur wanprestasi, pelunasan piutangnya mendapatkan kemudahan bagi kreditur.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditur maupun nasabah debitur, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian obligatoir. Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, sekalipun Buku III BW mengatur tentang "perikatan", tetapi tidak satu pasalpun yang menguraikan apa yang dinamakan dengan perikatan. Demikian pula Code Civil Perancis maupun BW Belanda di Indonesia tidak juga menjelaskan hal tersebut. Menurut sejarahnya "*verbinten*" berasal dari perkataan Perancis "*obligation*" yang terdapat dalam Code Civil Perancis, yang selanjutnya merupakan pula terjemahan dari perkataan "*obligatio*" yang terdapat dalam hukum Romawi Corpus Iuris Civilis, dimana penjelasannya terdapat dalam Institutiones Justinianus.⁸

Pada perkembangannya pengertian perikatan tersebut, telah mengalami perubahan dan dapat dilihat dari definisi Hofmann.⁹ Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu. Menurut Pitlo,¹⁰ perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain

berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.¹¹ Dari pendapat para ahli tersebut dapat dipahami bahwa suatu perjanjian dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan, tergantung daripada jenis perjanjian yang diadakan oleh para pihak tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kendala-kendala yang muncul terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diantaranya, seperti: Kekuatan eksekusi hingga kini pun masih diragukan, karena tanpa melalui pengajuan gugatan perdata biasa, bank dapat memohon eksekusi atas sertifikat Hak Tanggungan (dulu *grosse akta hipotik* dan *credietverband*) yang dibuat antara bank dan nasabah. Hal ini dapat dilaksanakan karena sertifikat Hak Tanggungan (*grosse akta*) mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni dapat dilaksanakan secara paksa seperti layaknya putusan pengadilan. Lembaga *parate executie* atau eksekusi serta *merta* tidak dapat dilaksanakan karena Kantor Lelang Negara (KLN) tidak berani melelang barang jaminan tanpa izin Pengadilan Negeri.
2. Perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan melalui perjanjian kredit, yang merupakan perjanjian *obligatoir*, lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, kedudukan bank selaku kreditur akan lebih unggul dari kreditur konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang diacu dunia perbankan sebagai landasan hidupnya.
3. Pelaksanaan lelang melalui tahapan penetapan sita eksekusi oleh pengadilan, dan akan diikuti dengan pembuatan berita

⁸ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1978, hal. 2.

⁹ L.C. Hofmann, *Het Nederlands Verbintenissenrecht*, eerste gedeelte Wolters-Noordhoff, NV Grinigen, 1986, hal. 3.

¹⁰ A. Pitlo, *Het Verbintenissenrecht naar he Nederlands Burgerlijke Wetboek*, H.D. Tjeenk & Zoon, NV harlem, 1952, hal. 2.

¹¹ R. Setiawan, *Op.Cit*, hal. 2.

acara sita (peletakan sita oleh juru sita). Setelah itu disusul kemudian dengan penetapan lelang, pengumuman lelang dan pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang harus diumumkan dua kali berselang limabelas hari di harian yang terbit di kota di mana tanah terletak atau kota yang berdekatan dengan objek tanah yang akan dilelang. Kewajiban debitor untuk melunasi utang berlangsung sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, sehingga penjualan (pelaksanaan eksekusi) dapat dihindarkan.

B. Saran

1. Pimpinan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan, sebaiknya lebih memahami bahwa kedudukan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan pada saat pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, bank tetap berwenang untuk melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT, karena UUHT memberi kedudukan utama (*preference*) kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak separatis, artinya obyek Hak Tanggungan tidak dimasukkan kedalam harta pailit, karena kepailitan tidak berlaku terhadap objek Hak Tanggungan.
2. Untuk mempercepat penyelesaian masalah dan juga agar pihak bank masih mungkin untuk memperoleh harga tertinggi, yang nantinya akan menguntungkan kedua belah pihak. Sebaiknya apabila pihak debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan tidak mampu lagi untuk membayar pinjamannya atau cidera janji terhadap kreditur, dan dapat tercapai kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Sehingga dapat mempercepat penyelesaian kredit dan meringankan beban administrasi pihak-pihak yang tersangkut masalah ini.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V*, Alumni, Bandung, 1979.

- Achmad Ali, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, PT. Yarsif, Jakarta, 1998.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- A. Pitlo, *Het Verbintenisrecht naar he Nederlands Burgerlijke Wetboek*, H.D. Tjeenk & Zoon, NV harlem, 1952.
- Darwin Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Djuhanedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang, Jakarta, 2007.
- Hasan Zaini, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1971.
- H.Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- John Z. Loudoe, *Beberapa Aspek Hukum Materil dan Hukum Acara Dalam Praktek*, Bina Aksara, Jakarta, 1981.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Rajawali, Jakarta, 2003.
- _____, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Ketut Rindjin, *Pengantar Perbankan, dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000.
- L.C. Hofmann, *Het Nederlands Verbintenisrecht, eerste gedeelte Wolters-Noordhoff, NV Griningen*, 1986.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Moh. Kusnardi dan Bintan R. Saragih, *Susunan dan Pembagian Kekuasaan Menurut Sistem Undang-undang Dasar 1945*, PT. Gramedia, Jakarta, 1994.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997.

- Marwati Riza, *Perlindungan Hukum Pekerja Migran Indonesia di Luar Negeri*, AS Publiship Makasar, 2009.
- Moh. Kusnardi dan Bintang R. Saragih, *Susunan dan Pembagian Kekuasaan Menurut Sistem Undang-undang Dasar 1945*, PT. Gramedia, Jakarta, 1994.
- Moh. Mahfud, MD, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1988.
- Retnowulan Sutantio, Iskandar Oripkantawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1978.
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta, 1982.
- SF. Marbun, dkk, *Hukum Administrasi Negara, Dimensi-dimensi Pemikiran*, UH Press, Yogyakarta, 1988.
- Sabirin Malian, *Gagasan Perlunya Konstitusi Baru Pengganti UUD 1945*, UII Press, Yogyakarta, 2001.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cet. 1, Alumni, Bandung, 1999
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005.