

PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DI BAWAH TANGAN

Oleh:

Susilo, Yunirman Rijan

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Susiloilo65@gmail.com

ABSTRAK

Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan merupakan salah satu cara penyelesaian kredit bermasalah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tahapan penjualan objek hak tanggungan dan mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak, terhadap penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan. Metode menggunakan metode penelitian hukum normatif.. Teknik pengumpulan dilakukan dengan cara studi dokumen atau bahan Pustaka. Penyajian data dilakukan dalam bentuk paparan (deskripsi) yang berasal dari hasil penelitian kepustakaan dan hasil wawancara. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian diperoleh tahapan penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan antara lain, yaitu adanya kesepakatan para pihak, penentuan harga, penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pelunasan hutang sampai pada pembuatan Akta Jual Beli. Penjualan hak tanggungan dibawah tangan juga memberikan perlindungan hukum kepada para pihak seperti: adanya pembuatan Akta Penyerahan dan Kuasa Menjual, adanya pembayaran sejumlah uang, debitur/penjamin dapat mengetahui secara transparan harga jual dari objek agunan, apabila dari hasil penjualan terdapat kelebihan setelah dikurangi seluruh hutang debitur, maka bank berkewajiban untuk mengembalikan kelebihannya kepada debitur/penjamin.

Kata Kunci: Penjualan Objek Hak Tanggungan Dibawah Tangan, Perlindungan Hukum Para Pihak.

ABSTRACT

The sale of the Encumbrance Right object by executed privately is one of methodes to solve non performing loan. The aim of the study is to know whatkind of step and law protection by the parties. The study use normative law. The data obtain by the second data. Data collection techniques is using literature study or library research. The data display use description or explanation briefly which is obtained through literary research as well as case study. The data analysis is in qualitative supplementation. The result of study is: by the agreement of the parties, the lining

price, the sale and purchase agreement, debt repayment, and the deed of sale and purchase. The sale of the Encumbrance Right object by executed privately give protection to the parties involved such as the protection of fiduciary duties as payment of such amount of money, transparency of sale price, and if any excess the bank should refund the amount of money to the owner.

Keywords: *The Sale Of The Encumbrance Right Object by Privately, Legal Protection of the Parties.*

A. Pendahuluan

Lembaga keuangan pada umumnya dan lembaga perbankan pada khususnya mempunyai peranan yang semakin penting dan strategis dalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Peranan yang penting dan strategis dari lembaga perbankan itu merupakan bukti bahwa lembaga perbankan merupakan salah satu pilar utama bagi pembangunan ekonomi nasional.

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa, Harta bawaan mencakup terhadap segala kekayaan (termasuk pemberian seperti hibah, wasiat, dll) yang didapatkan masing-masing suami atau istri sebelum dilaksanakannya perkawinan selama tidak ada kesepakatan lain antara suami istri, dan berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan yaitu, mengenai harta bawaan masing-masing, akan menjadi tanggung jawab penuh masing-masing terhadap perbuatan hukum hartanya. Pelaksanaan perjanjian peralihan hak atas tanah harus disesuaikan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang mencakup aspek syarat materiil dan syarat formil.¹

Sebagai salah satu pilar ekonomi yang utama, lembaga perbankan dituntut untuk mampu mewujudkan tujuan perbankan nasional sebagaimana terkandung dalam dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu menunjang pelaksanaan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan

¹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Cet. 2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2003), hlm. ix

rakyat banyak. Tentu saja tujuan tersebut hanya akan terwujud apabila didukung oleh sistem perbankan yang sehat dan stabil.²

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of funds) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (lack of funds). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan perkreditan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.³

Bank dalam kegiatan usahanya menghimpun dana masyarakat dan kemudian menyalurkan dana-dana tersebut dalam bentuk kredit. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya di sebut dengan Undang-Undang Perbankan) disebutkan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁴

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan disebutkan: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁵

² Ibid.

³ Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. xi.

⁴ Indonesia (a), Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, UU No. 10 LN Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790, Pasal 1 angka 2.

⁵ Ibid., Pasal 1 angka 11.

Perlu dipahami bahwa sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit bukan dana milik bank sendiri karena modal perbankan juga sangat terbatas, tetapi merupakan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank, sehingga perbankan berusaha dan berlomba-lomba menarik dan mengumpulkan dana masyarakat agar bersedia menyimpan dananya pada bank tersebut dengan berbagai iming-iming dengan tujuan agar masyarakat menyimpan dananya dalam bank dalam waktu yang lama. Dana masyarakat yang terkumpul dalam jumlah yang sangat besar dengan jangka waktu cukup lama merupakan sumber utama bagi Bank dalam menyalurkan kembali kepada masyarakat yang memerlukan dalam bentuk pinjaman/kredit.⁶

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat berdasarkan prinsip kehati-hatian. Sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap pelbagai aspek.

Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank, yaitu para debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan collectable. Namun Kredit yang diberikan oleh bank kepada kreditur selalu ada risiko kredit tidak kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL).

Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan diri dari adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Berdasarkan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tanggal 19 Desember 2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut dengan POJK Nomor

⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2004), hlm. 1-2.

40/POJK.03/2019), kualitas kredit ditetapkan menjadi antara lain: Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.⁷

Guna menekan kerugian yang timbul seminimal mungkin akibat adanya kredit bermasalah, maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Dalam prakteknya, penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank dilakukan dengan 2 (dua) alternatif, yaitu (1) negosiasi dan 2 (dua) litigasi.⁸

Bank dalam rangka mengamankan kredit yang diberikan kepada debitur apabila debitur wanprestasi, maka bank tidak dilarang untuk meminta agunan tambahan diluar agunan pokok, hal ini diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut sifatnya, jaminan kebendaan terbagi 2 (dua), yaitu: (1) jaminan dengan benda berwujud (material); dan (2) jaminan dengan benda tidak berwujud (immaterial). Benda berwujud dapat berupa benda/barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, sedangkan benda tidak berwujud yang lazim diterima oleh bank sebagai jaminan kredit adalah berupa hak tagih.

Menurut H. Salim HS Jaminan kebendaan itu sendiri dapat digolongkan menjadi 3 macam, Gadaai, yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata, Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Jaminan Fidusia, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Dalam praktek yang terjadi, jaminan kebendaan yang paling sering diminta oleh bank kepada debitur adalah jaminan kebendaan berupa tanah (dan bangunan) yang nantinya oleh bank diikat dengan Hak Tanggungan. Jaminan berupa tanah (dan bangunan) lebih diminati oleh bank untuk dijadikan sebagai objek jaminan dalam pemberian fasilitas kredit dikarenakan pada umumnya tanah (dan bangunan) mudah untuk dijual serta harganya terus meningkat apabila suatu hari terjadi wanprestasi oleh pihak debitur yang mengharuskan

⁷ Indonesia (b), *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum*, POJK No. 40/POJK.03/2019 Tahun 2019, Pasal 12 ayat (3).

⁸ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 128.

objek jaminan berupa tanah (dana bangunan) yang telah diikat hak tanggungan tersebut harus dilakukan eksekusi.

B. Metodologi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, .⁹

Oleh karena tipe penelitan yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach).¹⁴ Pendekatan tersebut melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

C. Pembahasan

1. Tahapan Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Dibawah Tangan

Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dilakukan melalui beberapa tahapan yang melibatkan bank, debitur atau penjamin, calon pembeli, serta Notaris/PPAT.¹⁰ Tahap awal diawali dengan pertemuan antara bank dan debitur atau penjamin untuk membahas penyelesaian kredit melalui mekanisme penjualan agunan secara di bawah tangan. Dalam tahap ini, bank terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada debitur atau penjamin untuk mencari calon pembeli sendiri agar diperoleh harga jual yang optimal. Kesempatan tersebut pada umumnya

⁹ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 13-14.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Dicky Deniawan, selaku Remedial Head SME PT. Bank Tabungan Pensiunan Negara, Tbk, Bogor, Tanggal 06 Nopember 2021.

diberikan dalam jangka waktu 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) bulan. Sebelum pemasaran dilakukan, bank menetapkan harga dasar penjualan berdasarkan hasil penilaian ulang terhadap agunan guna memperoleh nilai pasar yang wajar. Setelah harga disepakati, bank melaksanakan proses administrasi internal melalui pengajuan memo kepada pejabat yang berwenang untuk memperoleh persetujuan penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan agunan secara di bawah tangan. Persetujuan tersebut menjadi dasar bagi debitur atau penjamin untuk mulai menawarkan objek agunan kepada calon pembeli.

Apabila dalam jangka waktu yang diberikan objek agunan belum berhasil dijual, bank dapat membantu proses pemasaran berdasarkan persetujuan debitur atau penjamin. Persetujuan tersebut dituangkan dalam Surat Izin Pemasaran Aset (SIPA) yang memuat riwayat kredit debitur, plafon kredit, jumlah tunggakan pokok, bunga, denda, total kewajiban debitur, identitas agunan, nilai penjualan, serta klausula yang menyatakan bahwa debitur atau penjamin melepaskan hak untuk mengajukan tuntutan terhadap bank apabila agunan berhasil dijual sesuai harga yang telah disepakati. Setelah memperoleh persetujuan internal, unit penyelesaian kredit bermasalah pada bank melakukan pemasaran kepada calon pembeli. Apabila diperoleh calon pembeli yang berminat, baik yang berasal dari debitur atau penjamin maupun dari bank, para pihak mengadakan pertemuan untuk memastikan keseriusan pembeli sekaligus menyepakati nilai transaksi jual beli.

Setelah tercapai kesepakatan mengenai harga dan calon pembeli, calon pembeli diwajibkan membayar uang muka (down payment) sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga jual sebagai bukti keseriusan. Selanjutnya, bank menunjuk Notaris/PPAT rekanan yang wilayah kerjanya meliputi lokasi objek agunan untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) beserta Kuasa Menjual. Sebelum penandatanganan dilakukan, seluruh pihak wajib menyerahkan dokumen yang dipersyaratkan serta memenuhi kewajiban pembayaran biaya yang timbul dalam proses transaksi. Bank menyerahkan sertipikat hak atas tanah, Izin Mendirikan Bangunan

(IMB), serta dokumen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berupa SPPT dan STTS tahun terakhir kepada Notaris/PPAT untuk dilakukan pemeriksaan sertifikat pada Kantor Pertanahan dan verifikasi kewajiban perpajakan. Calon pembeli menyerahkan dokumen identitas, melunasi sisa harga jual setelah dikurangi uang muka, serta membayar biaya notaris, biaya balik nama, PNPB, biaya royalti, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari nilai transaksi. Sementara itu, debitur atau penjamin menyerahkan dokumen identitas, membayar Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 2,5% dari nilai transaksi, serta melunasi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan apabila masih terdapat kewajiban yang belum dipenuhi.

Setelah seluruh persyaratan dipenuhi, bank bersama Notaris/PPAT, debitur atau penjamin, dan calon pembeli menjadwalkan penandatanganan PPJB beserta Kuasa Menjual. Penandatanganan hanya dapat dilakukan setelah hasil pemeriksaan sertifikat menunjukkan bahwa objek tanah tidak sedang menjadi objek sengketa maupun tuntutan pihak lain. Setelah PPJB dan Kuasa Menjual ditandatangani, bank menggunakan hasil penjualan agunan untuk melunasi fasilitas kredit debitur, kemudian menerbitkan Surat Keterangan Lunas kepada debitur serta Surat Royalti kepada pembeli sebagai dasar penghapusan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Setelah proses royalti selesai, Notaris/PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) antara penjual dan pembeli. Apabila debitur atau penjamin tidak hadir, penandatanganan AJB dapat dilakukan berdasarkan PPJB dan Kuasa Menjual. Sebaliknya, apabila debitur atau penjamin hadir, PPJB beserta Kuasa Menjual terlebih dahulu dibatalkan sesuai ketentuan yang berlaku. Tahap akhir dilakukan melalui proses pendaftaran peralihan hak dengan membalik nama sertifikat dari debitur atau penjamin kepada pembeli, kemudian sertifikat yang telah selesai diproses diserahkan kepada pembeli melalui Notaris/PPAT atau melalui bank

2. Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Dibawah Tangan

Perlindungan hukum bagi para pihak merupakan aspek yang esensial dalam pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan

karena mekanisme tersebut melibatkan kepentingan bank sebagai kreditur, debitur atau penjamin sebagai pihak yang berkewajiban melunasi utang, serta pembeli sebagai pihak yang memperoleh objek agunan. Perlindungan hukum tersebut bertujuan menjamin kepastian hukum, menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Dalam praktiknya, perlindungan hukum tersebut dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum bagi bank dan perlindungan hukum bagi debitur atau penjamin.

Perlindungan hukum bagi bank tercermin dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara debitur atau penjamin dengan calon pembeli maupun pihak bank, yang menjadi bukti adanya komitmen untuk menyelesaikan kewajiban debitur sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB). Selain itu, Akta Perjanjian Penyelesaian Utang dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela beserta Akta Kuasa Menjual menunjukkan adanya itikad baik debitur atau penjamin dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank. Perlindungan tersebut semakin diperkuat dengan mekanisme pembayaran, di mana bank terlebih dahulu menerima pembayaran dari calon pembeli, baik berupa uang muka maupun pelunasan harga jual sesuai nilai transaksi yang telah disepakati bersama.

Kepastian hukum bagi bank juga diwujudkan melalui adanya kesepakatan mengenai harga jual objek Hak Tanggungan sebelum transaksi dilaksanakan, sehingga nilai penjualan tidak ditentukan secara sepihak. Di samping itu, objek agunan diserahkan dalam keadaan kosong berdasarkan kesediaan sukarela debitur atau penjamin, sehingga bank tidak perlu menempuh upaya pemaksaan untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek tersebut. Kesepakatan yang dicapai para pihak dalam seluruh tahapan penjualan secara di bawah tangan juga memberikan perlindungan kepada bank dari potensi gugatan di kemudian hari karena seluruh tindakan dilakukan berdasarkan persetujuan bersama.

Di sisi lain, debitur atau penjamin juga memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme tersebut. Debitur atau penjamin memiliki kepastian

mengenai harga jual objek agunan sehingga terhindar dari penetapan harga secara sepihak oleh bank. Apabila hasil penjualan melebihi jumlah kewajiban yang harus dilunasi, kelebihan hasil penjualan tersebut wajib dikembalikan kepada debitur atau penjamin. Setelah seluruh kewajiban dilunasi, bank menerbitkan Surat Keterangan Lunas sebagai bukti berakhirnya hubungan utang-piutang. Selain itu, mekanisme penjualan secara di bawah tangan turut melindungi nama baik debitur karena prosesnya hanya melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan dan tidak dilakukan secara terbuka sebagaimana penjualan melalui lelang. Keterlibatan penjamin dalam setiap tahapan penjualan juga memberikan jaminan bahwa pemberi Hak Tanggungan mengetahui dan menyetujui harga penjualan objek agunan, sehingga hak-haknya tetap terlindungi selama proses penyelesaian kredit berlangsung.

D. Kesimpulan

Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan diawali dengan kesepakatan antara bank dan debitur atau penjamin mengenai mekanisme penjualan agunan serta harga jual yang ditentukan berdasarkan hasil penilaian terbaru atau nilai yang disepakati para pihak. Setelah kesepakatan tercapai, debitur atau penjamin diberikan kesempatan untuk mencari calon pembeli dalam jangka waktu 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) bulan. Apabila dalam jangka waktu tersebut objek agunan belum berhasil dijual, bank dapat membantu melakukan pemasaran dan penjualan berdasarkan persetujuan debitur atau penjamin.

Sebagai dasar pelaksanaan penjualan, bank dan debitur atau penjamin menandatangani dokumen yang diperlukan, antara lain Surat Izin Pemasaran Aset (SIPA) atau Akta Perjanjian Penyelesaian Utang dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela beserta Akta Kuasa Menjual. Berdasarkan dokumen tersebut, bank dapat melakukan pemasaran kepada calon pembeli. Setelah diperoleh calon pembeli dan harga transaksi disepakati, para pihak menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara calon pembeli dengan debitur atau penjamin maupun dengan pihak bank

berdasarkan Akta Perjanjian Penyelesaian Utang dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela dan Akta Kuasa Menjual.

Setelah PPJB ditandatangani, bank menggunakan hasil penjualan untuk melunasi kewajiban debitur atau penjamin, kemudian menerbitkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya. Tahap berikutnya dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT yang dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak melalui proses balik nama sertifikat kepada pembeli. Apabila hasil penjualan melebihi jumlah kewajiban debitur atau penjamin, kelebihan tersebut dikembalikan kepada debitur atau penjamin. Sebaliknya, apabila hasil penjualan belum mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban, debitur atau penjamin tetap berkewajiban melunasi sisa utangnya.

Mekanisme penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan juga memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Bagi bank, perlindungan tersebut diwujudkan melalui Akta Perjanjian Penyelesaian Utang dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela beserta Akta Kuasa Menjual sebagai dasar hukum pelaksanaan penjualan, diterimanya pembayaran dari calon pembeli sebelum pelunasan kredit dilakukan, kepastian mengenai harga jual yang telah disepakati, penyerahan objek agunan dalam keadaan kosong, serta berkurangnya potensi gugatan karena penjualan dilaksanakan berdasarkan persetujuan para pihak. Sementara itu, bagi debitur atau penjamin, perlindungan hukum tercermin dalam kepastian mengenai harga jual objek agunan sehingga terhindar dari penetapan harga secara sepihak oleh bank, hak untuk menerima kelebihan hasil penjualan apabila nilainya melebihi jumlah utang, penerimaan Surat Keterangan Lunas sebagai bukti berakhirnya kewajiban kepada bank, terjaganya reputasi debitur karena proses penjualan tidak dilakukan secara terbuka, serta keterlibatan penjamin dalam seluruh proses penjualan sehingga pemberi Hak Tanggungan mengetahui secara pasti harga transaksi atas objek aguna.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006.
- HS. H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ibrahim, Johnny, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia Publishing, 2005.
- Liberty, 1989.
- Marala, *Dasar-Dasar Perkreditan (Edisi Keempat)*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer) Edisi Revisi*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- Remy Sjahdeini, Sutan, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993.
- S.P. Hasibuan, Malayu, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2006. Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, CV. Alfabeta, 2004. Tje'Aman, Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan: Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Singarimbun, Masri, dkk, *Metode Penelitian Survei, LP3ES*, Jakarta, 1989. Singkat), Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sinungun, Muchdarsyah, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, Cet. 1, Jakarta, Bumi Aksara, 1995.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 1986. Soekanto, Soejono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan*
- Subekti, R, *Hukum Pembuktian, cetakan kesepuluh*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1993. Suyatno, Thomas, H.A. Chalik, Made Sukada, C. Tinon Yunianti Ananda, Djuhaepah T.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk. Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 15, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5 LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.
- _____, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, LN Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790.
- _____, Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perbankan Syariah, UU No. 21 LN Tahun 2008 No. 94, TLN No. 4867, Pasal 1 angka 25

- ____ , Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, LN Tahun 1996 No. 42, TLN No. 3632.
- ____ , Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Tentang Penilaian Kuaitas Aset Bank Umum, POJK No. 40/POJK.03/2019 Tahun 2019.