

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK M (Tbk) MAKASSAR

Legal Protection Of Creditors In Implementing Collateral Liability Rights At Pt. M Bank (Tbk) Makassar

Fahrunisah Aulia Rahman^{1*}, Zulkifli Makkawaru², Kamsilaniah²

¹Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

²Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

*Email: fahrunisaa@gmail.com

Diterima: 20 Februari 2023/Disetujui: 30 Juni 2023

ABSTRAK

Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank Mega (Tbk) Regional Makassar, Dibimbing oleh Zulkifli Makkawaru dan Hj. Kamsilaniah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menginterpretasi, bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dan bentuk penyelesaian atas objek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan upaya penjualan di bawah tangan. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif Empiris yaitu meneliti aturan Hukum Hak Tanggungan dan pelaksanaannya di dalam masyarakat. Metode pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka. Dalam pengambilan sampel hasil wawancara, peneliti mencari dan menggali informasi dari pihak-pihak terkait perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, diantaranya pihak perbankan. Sebagai kreditur dan pihak debitur. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dapat diketahui dari dua perlindungan hukum preventif dan represif. Penyelesaian atas objek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan upaya penjualan di bawah tangan secara litigasi dan nonlitigasi.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Eksekusi Hak, Kreditur, Debitur, Penjualan Di Bawah Tangan

ABSTRACT

Analysis of Legal Protection for Creditors in Implementing Mortgage Guarantees at PT Bank Mega (Tbk) Makassar Region, Supervised by Zulkifli Makkawaru and Hj. Kamsilaniah. This study aims to identify, examine, and interpret forms of legal protection for creditors in executing mortgage objects and forms of settlement of mortgage objects by using private sales. This empirical normative research studies the rules of Mortgage Law and its application in society. Methods of data collection using interview techniques, documentation, and literature study. In taking samples from the interviews, the researcher seeks and collects information from parties related to legal protection for creditors exercising mortgage rights, including the banking sector, as creditors and debtors. Legal protection for creditors in executing mortgage objects can be seen from two preventive and repressive legal protections. Settlement of collateral objects of mortgage rights by using individual selling businesses through litigation and non-litigation.

Keywords: Mortgage Legal Protection, Completion of Mortgage Execution Creditors, Debtors, Underhand Sales



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

1. PENDAHULUAN

Kredit perbankan telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Kredit ialah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lainnya yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Fungsi jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi

kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai perjanjian kredit dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai harga yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada Bank. Eksekusi hak tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan dapat segera kembali kepada kreditur dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian. Seringkali masalah eksekusi kredit macet

hanya dipandang sebagai permasalahan produk perkreditan saja namun di balik itu hal ini berkenaan pula dengan kinerja perusahaan perbankan termasuk organ perusahaan dalam bertindak dalam menjalankan roda perusahaan agar perusahaan perbankan tetap sehat. (Bello Dkk, 2021).

Faktor kepemimpinan yang mempengaruhi kinerja turut menjadi salah satu faktor dalam perusahaan perbankan yang sehat Fenomena perbankan terkadang melibatkan unsur di luar kepentingan perdata para pihak hingga melibatkan pejabat publik di bidang penegakan hukum. (Kansil Dkk, 2008).

Pada saat debitur cedera janji yang menyebabkan kreditnya menjadi bermasalah atau macet, maka setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan sesuai dengan prosedur, maka jalan terakhir yang ditempuh ialah pelaksanaan eksekusi jaminan.

Terdapat berbagai alternatif bagi kreditur pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan antara lain melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, dapat dilakukan dengan melakukan penjualan di bawah tangan. Kesemua alternatif itu terdapat aturan hukum yang mendasarinya. UU Hak Tanggungan menyebutkan jika debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, meskipun ini harus diperjanjikan terlebih dahulu (Badriyah, 2010),

Demikian pula meskipun prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk Objek Hak Tanggungan tersebut, namun dapat juga melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan itu biasanya terjadi apabila diperkirakan penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat menghasilkan harga tertinggi (Purnamasai Dkk, 2011).

Pada PT. BANK M (Tbk) Regional Makassar dilaporkan tahun 2012 data kredit macet terdapat 7,5 % Coll 2 dan NPL sebesar 3,1%, tahun 2014 terdapat 16,3 % Coll 2 dan NPL sebesar 5,8 %, sedangkan pada tahun 2015 kredit macet kembali naik lagi dimana terdapat 16,7 % Coll 2 dan NPL sebesar 9,0%, dan pada tahun 2016 mengalami penurunan dimana terdapat 15,3 % Coll 2 dan namun NPL naik sebesar 11,1%. Pada tahun 2016 dari 139 kredit macet tersebut yang telah selesai dengan lelang eksekusi adalah sebanyak 8, penjualan di bawah tangan sebanyak 2 dan 1 diantaranya masih dalam tahap sita eksekusi. Eksekusi melalui jalur mekanisme yang disyaratkan menjadi kajian penting dalam penelitian ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menginterpretasi, bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dan bentuk penyelesaian atas objek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan upaya penjualan di bawah tangan.

2. METODE

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode penelitian normatif – empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara objektif di lapangan baik berupa data, informasi, dan

pendapat yang didasarkan pada identifikasi hukum dan dampak hukum yang terjadi di masyarakat. (Tasman dkk, 2021).

Penelitian ini dilakukan pada PT Bank M (Tbk) Regional Makassar. Teknik pengumpulan data yaitu dengan cara wawancara dan dokumentasi, dalam wawancara di gali informasi dari pihak-pihak terkait perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, di antaranya pihak perbankan. Sebagai kreditur dan pihak debitur. Salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain oleh subjek

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perlindungan Hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan.

Menurut Yusuf marketing pada PT. BANK M (Tbk) Regional Makassar bahwa alternatif bagi kreditur pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

Melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan ditegaskan apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri bukanlah timbul demi hukum, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Pencantuman irah-irah tersebut di atas menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Melakukan penjualan di bawah tangan.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk Objek Hak Tanggungan tersebut. Namun apabila diperkirakan penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat menghasilkan harga tertinggi, maka UU Hak Tanggungan memberikan jalan keluar melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Adapun menurut Yadin bagian Admin Kredit PT. BANK M (Tbk) Regional Makassar mengatakan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada BANK M dilakukan dalam 2 (dua) cara, yaitu melalui pelelangan umum atau jual beli di bawah tangan sebagaimana dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa: Eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan pertama kali adalah dengan melalui pelelangan umum. sementara pelaksanaan eksekusi Hak tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dilakukan jika di dalam pelelangan tidak diperoleh harga yang tinggi.

Untuk memenuhi upaya perlindungan hukum terhadap institusi perbankan dalam kasus kredit macet maka peraturan perundang-undangan yang merupakan sarana hukum perlindungan adalah merupakan perlindungan preventif.

Secara preventif pihak perbankan bersama dengan pihak debitur melaksanakan penegakan hukumnya melalui mekanisme hukum yang tertera dalam perundang-undangan hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit ini sebagai perjanjian utang piutang dibutuhkan adanya jaminan untuk pelunasan utang debitur. Jaminan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi utangnya adapun jaminan itu menurut Undang-Undang ditentukan ada 2 macam yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum ditentukan didalam pasal 1131 KUHPerdara namun karena jaminan umum ini mencakupi semua harta debitur dan hasil penjualan harus dibagikan kepada semua debitur. Pada dasarnya perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka pada umumnya kreditur dalam hal ini pihak perbankan berupaya mengambil pelunasan dari benda yang memang menjadi objek jaminan khusus jaminan atas tanah. Jaminan atas tanah ini yang dikenal dengan jaminan hak tanggungan. Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. (Triwahyu Dkk, 2021).

Pada Bank M umumnya membuat perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan oleh karena jaminan ini lebih memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum sebagaimana ciri-ciri hak tanggungan yang termuat didalam Pasal 3 UUHT bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang mengutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Kedudukan yang *preference* itu maka kreditur yang bersangkutan dapat memperoleh pelunasan atas piutang terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, karena objek Hak Tanggungan tersebut disediakan khusus untuk pelunasan piutang kreditur tertentu.

Dalam perjanjian kredit yang dikeluarkan oleh Bank M itu ditentukan bahwa bila mana debitur cedera janji atau melakukan wanprestasi karena tidak melunasi utangnya, maka kreditur diberi hak untuk melakukan teguran (*somasi*) kepada debitur untuk melunasi utangnya. *Somasi* merupakan pemberitahuan kepada debitur bahwa dia memenuhi kewajibannya dan diperingatkan kepadanya supaya memenuhi kewajibannya dalam tenggang waktu tertentu, tenggang waktu mana diberikan kepada debitur itu haruslah suatu waktu yang patut.

Hak untuk melakukan *somasi* merupakan perlindungan hukum secara preventif kepada kreditur sebagaimana dituangkan dalam perjanjian kredit antara PT. Bank M Regional Makassar (Tbk) dengan pihak debitur.

Dalam Pasal (1) Ayat 1 dan Pasal 13 UUHT itu harus memenuhi asas publisitas yaitu harus ada pendaftaran Hak Tanggungan sehingga hal itu memberikan kepastian hukum dan mengikat pihak ketiga serta pihak-pihak yang berkepentingan. Hak Tanggungan yang diberikan itu wajib didaftarkan di kantor pertanahan, sehingga mudah diketahui oleh pihak ketiga atau pihak yang berkepentingan. (Yahya, 1998).

Phillips M. Hadjon menyebutkan bahwa perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya

di lembaga peradilan. Dalam pasal 6 UUHT ditentukan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak untuk mengambil pelunasan sebagaimana ditentukan dalam pasal 6 tersebut itu dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan. Gugatan ke pengadilan ini dimaksudkan agar pengadilan menetapkan eksekusi atas objek jaminan Hak Tanggungan agar kreditur dalam hal ini pihak Bank Mega bias mendapatkan pelunasan utang debitur.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

3.2. Penyelesaian atas Objek Jaminan Hak Tanggungan dengan Menggunakan Upaya Penjualan di Bawah Tangan.

a) Penyelesaian secara litigasi

Dalam pasal 6 UUHT ditentukan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan mengajukan permohonan lelang kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, maka Kantor Lelang Negara harus menghormati dan melaksanakan kewenangan tersebut. Lelang dikenal sebagai kontrak yang mencakup jual beli menurut hukum perdata dan adat. Organisasi lelang diatur dengan peraturan perundang-undangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Di bawah sistem hukum Indonesia, lelang diklasifikasikan sebagai metode penjualan khusus, dan prosedurnya berbeda dengan jualabeli umum. Oleh karena itu, pelelangan dikelola sendiri-sendiri dengan peraturan jual beli (*lex spesialis*) yang bersifat hukum tertentu.

Menurut Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Lelang adalah Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UUHT, telah ditentukan bahwa jaminan hak tanggungan dapat beralih kepada kreditur, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) dalam masa pelunasan utangnya. Serta pelunasan utang debitur dapat dilaksanakan melalui proses lelang.

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT jo. Pasal 14 (2) dan

(3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde). Eksekusi dilakukan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Wawancara dengan bapak IK Manager Legal PT. BANK M (Tbk) Regional Makassar mengatakan bahwa:

“Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada BANK M dilakukan dalam 2 (dua) cara, yaitu melalui pelelangan umum atau jual beli dibawah tangan. Pada Tahun 2020 dari 120 kredit macet yang telah selesai dengan lelang eksekusi adalah sebanyak 6, penjualan dibawah tangan sebanyak 2, dan 1 diantaranya masih tahap sita eksekusi. Di Tahun 2021 hingga 2022 secara akumulatif jumlah kredit macet menurun hampir 50%, pelelangan sebanyak 11 dan penjualan dibawah tangan sebanyak 5”.

b) Penyelesaian secara nonlitigasi

Penyelesaian secara dibawah tangan Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam UUHT secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur. Di dalam ketentuan tersebut, diatur dua jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu: eksekusi parate (eksekusi langsung), dan eksekusi penjualan di bawah tangan.

Parate eksekusi Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) a UUHT, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT. Menurut Pasal 20 (1) a jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Prosedur eksekusi parate yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT jo. Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi (beding van eigenmachtig verkoop) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT.

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga

tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parate yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Menurut Ibu OS bagian Account Officer PT BANK M (Tbk) Regional Makassar bahwa penjualan dibawah tangan melalui prosedur seperti berikut:

- a. Membuat PPJB (Pengikat Perjanjian)
- b. Kuasa menjual ke Pihak Bank
- c. Surat pernyataan pengosongan jaminan
- d. Surat Kuasa untuk mengambil jaminan.

Setelah jaminan diambil oleh Pihak penjamin (Debitur), baru mereka disarankan membuat AJB (Akta Jual Beli). Bahwa apa yang ditentukan oleh pihak Bank M itu sudah sesuai dengan ketentuan UUHT.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dapat diketahui dari dua perlindungan hukum preventif dan refresif. Perlindungan hukum preventif berupa hak-hak yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur untuk melakukan somasi kepada debitur. Perlindungan hukum refresif yaitu dengan pengajuan gugatan kepada debitur yang wanprestasi. Penyelesaian atas objek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan upaya penjualan di bawah tangan secara litigasi dan nonlitigasi. Penyelesaian secara litigasi yaitu dengan pelaksanaan eksekusi melalui bantuan hakim. Penyelesaian secara non-litigasi yaitu dengan cara parate eksekusi dan penjualan dibawah tangan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah Harun. 2010. Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Pustaka Yustisia. Yogyakarta.
- Bello, Y., Makkawaru, Z., & Hamid, A. H. (2021). Kontrak Perseroan Terbatas Yang Mengandung Tindakan Ultra Vires. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 4(1), 79–82. <https://doi.org/10.35965/ijlf.v4i1.357>
- Kansil, CST. 2008. Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia. Sinar Gr Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UndangUndang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.afika. Jakarta.
- Purnamasari, Irma Devita. 2011. Hukum jaminan perbankan. Kaifa. Bandung
- Rachmadi Usman. 2016. Hukum Jaminan Keperdataan. Sinar Grafika. Jakarta.
- Remi Syahdeni. 1999. Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan. Penerbit Alumni Jakarta. Saputri, P. I. R.

- Renggong, R., & Almusawwir, A. (2021). KEWENANGAN Penyidikan Oleh Lembaga Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Tindak Pidana Perbankan Belum Optimal. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 4(1), 73–78. <https://doi.org/10.35965/ijlf.v4i1.625>.
- Salim, Hs, Dkk. 2006 Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi
- Tasman, S. R., Makkawawu, Z., & Hasan, Y. A. (2021). Analisis Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Bni 46 Cabang Polewali Mandar . *Indonesian Journal of Legality of Law*, 3(2), 63–67. <https://doi.org/10.35965/ijlf.v3i2.640>
- Triwahyu, R., Said, M., & Abdullah, T. (2022). Pengaruh kepemimpinan, kepuasan kerja, dan motivasi terhadap kinerja karyawan di pt. Niaga nusa abadi makassar. *Indonesian Journal of Business and Management*, 5(1), 60–66. <https://doi.org/10.35965/jbm.v5i1.1864>
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
- Yahya Harahap, M. 1998. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Gramedia. Jakarta.