

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN
NEGARA CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT
MACET TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG BELUM
TERPASANG HAK TANGGUNGJAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

Oleh:

Netty Mentari Putri Br Lumban Gaol¹

Rudy Haposan Siahaan²

Rosnidar Sembiring³

Maria Kaban⁴

Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Dr. T. Mansur No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi Penulis: netthie.lumbangaol@yahoo.com

Abstract. In the Medan District Court Decision Number 561/Pdt.G/2020/Pn-Mdn, it was found that the collateral object did not have a Mortgage Right attached and the customer was in the bad credit category, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Medan Branch as plaintiff as creditor, with UD. Sejahtera as Defendant I as debtor. Based on this, this research is aimed at finding out and analyzing the factors that cause credit collateral objects not to have mortgage rights attached, how to resolve bad credit at Medan branch state savings banks whose collateral objects do not have mortgage rights attached, what is the legal protection for branch state savings banks. field for bad credit in relation to collateral objects that do not have mortgage rights attached. This research method uses a type of normative juridical legal research, analytical descriptive, which reveals statutory regulations relating to legal theories which are the object of research. The data collection technique used in this research is through library research techniques, and

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

interviews. Data analysis in this research used qualitative methods. The results of the research show that the factors that cause credit collateral objects that do not have mortgage rights attached are Obstacles for Notaries/PPATs in making SKMHT, land that has not been certified/registered, Mortgage Rights Objects for making APHTs not being in the PPAT work area, sociological obstacles. Juridical Obstacles regarding the validity period (SKMHT). Obstacles from the Applicant who cannot attend the measurement process. Obstacles from the Agrarian and Spatial Planning Office of the National Land Agency. The reasons for making and using SKMHT are subjective reasons, including the granting of mortgage rights, not being able to appear in person in front of a notary/PPAT to make a deed of mortgage rights, the procedure for imposition of mortgage rights being long/long, the cost of using mortgage rights being quite high, the credit given is short term, credit what is given is not big/small, the debtor is very trustworthy/bona fide. Objective reasons include: the certificate has not been issued, the transfer of name to the land granting the mortgage right has not been carried out, the division/merging of land has not been completed in the name of the grantor of the mortgage right, the roya/de-listing has not been carried out. Settlement of bad debts at the Medan Branch of the State Savings Bank whose collateral objects do not have mortgage rights attached is through a Summons and Lawsuit against the Debtor. This preventive legal protection effort can be carried out by Bank Tabungan Negara Medan Branch by providing credit loans, which must pay attention to the good and healthy credit granting process, also accompanied by comprehensive analysis, analysis of the character and abilities of prospective debtors, application of the principle of prudence (prudence). banking principles). Repressive legal protection, by preparing a professional legal team, documents and all evidence when filing a lawsuit.

Keywords: Mortgage Rights, Bad Credit, Collateral.

Abstrak. Pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 561/Pdt.G/2020/Pn-Mdn, ditemukan objek jaminan belum terpasang Hak Tanggungan dan nasabah dalam kategori kredit macet, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Medan Selaku Penggugat sebagai kreditur, dengan UD. Sejahtera Selaku Tergugat I sebagai debitur. Berdasarkan tersebut penelitian ini ditujukan untuk mengetahui dan menganalisis apa saja

factor-faktor yang menyebabkan objek jaminan kredit belum terpasang hak tanggungan, cara penyelesaian kredit macet pada bank tabungan negara cabang medan yang objek jaminannya belum terpasang hak tanggungan, bagaimana perlindungan hukum terhadap bank tabungan negara cabang medan atas kredit macet dalam kaitannya dengan objek jaminan yang belum terpasang hak tanggungan. Metode Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian, Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu melalui teknik studi kepustakaan (*Library Research*), dan wawancara, Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukan bahwa, factor-faktor yang menyebabkan objek jaminan kredit yang belum terpasang hak tanggungan adalah Hambatan Notaris/PPAT dalam membuat SKMHT, tanah yang belum bersertifikat/terdaftar, Obyek Hak Tanggungan untuk pembuatan APHT tidak berada pada wilayah kerja PPAT, Kendala sosiologis. Hambatan Yuridis mengenai jangka waktu berlakunya (SKMHT). Hambatan dari Pemohon yang tidak dapat hadir dalam proses pengukuran. Hambatan dari Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional. Alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT yaitu Alasan Subjektif, antara lain Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris /PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan, Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama, Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi, Kredit yang diberikan jangka pendek, Kredit yang diberikan tidak besar / kecil, Debitur sangat dipercaya / *bonafid*. Alasan Objektif, antara lain Sertifikat belum diterbitkan, Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan, Pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan, Roya/ pencoretan belum dilakukan. Penyelesaian kredit macet pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan yang objek jaminannya belum terpasang hak tanggungan adalah melalui Somasi dan Gugatan Kepada Debitur. Upaya perlindungan hukum secara preventif ini dapat dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Medan dengan cara memberikan pinjaman kreditnya harus memerhatikan proses pemberian kredit yang baik dan sehat, juga disertai analis yang komprehensif, Analisis terhadap watak dan kemampuan calon debitur, penerapan prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*). Perlindungan hukum represif, dengan menyiapkan team hukum yang profesional, dokumen-dokumen dan segala buktinya dalam mengajukan gugatan.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)**

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Kredit Macet, Jaminan.

LATAR BELAKANG

Kreditur yang belum mendaftarkan hak tanggungan pada objek jaminan kreditnya ataupun masih dalam bentuk Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah lewat jangka waktunya, menyebabkan kesulitan untuk mendaftarkan lagi, karena kreditnya telah bermasalah (macet). Hal ini dapat merugikan pihak kreditur, karena tidak dapat menjual objek jaminan melalui lelang. Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan objek Jaminan yang belum terpasang Hak Tanggungan, terdapat dalam Perkara Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/Pn-Mdn, ditemukan objek jaminan belum terpasang Hak Tanggungan dan nasabah dalam kategori kredit macet, dimana pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Medan Selaku Penggugat sebagai kreditur, dengan UD. Sejahtera Selaku Tergugat I sebagai debitur (Penerima Fasilitas Kredit) yang untuk selanjutnya disebut *UDS* dalam penelitian ini, dan AK Selaku Tergugat II selaku pemilik jaminan kredit/debitur yang melakukan peminjaman ke bank tetapi setelah 10 (Sepuluh) tahun belum juga terpasang Hak Tanggungannya, hal ini disebabkan, proses pemecahan persil tanah, dari awal perjanjian kredit.

Bawa sebagai pengakuan adanya hutang dari Tergugat I, maka telah ditandatangani Akta Pengakuan Hutang No.31 tanggal 26 Januari 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Hapizo, S.H. Bawa atas pemberian kredit kepada Tergugat I tersebut, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.30 tanggal 26 Januari 2010 tersebut, maka Tergugat I memberikan jaminan berupa sebidang tanah SHM No.3 seluas 18.707 M² (delapan belas ribu tujuh ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Selat Lancang, Kec. Selat Lancang, Kotamadya Tanjung Balai, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama AK (Tergugat II), dimana Tergugat II telah sepakat untuk menjaminkan sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit Tergugat I kepada Penggugat, hal tersebut dibuktikan dengan Tergugat II menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No.337/2010 tanggal 26 Januari 2010. Selanjutnya jaminan kredit tersebut telah dipecah persilnya.

Bawa sesuai Pasal 1 ayat (4) Akta Perjanjian Kredit telah diatur secara tegas bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Penggugat, maka Tergugat I wajib

melunasi seluruh kreditnya dalam jangka waktu 24 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit yaitu berakhir pada tanggal 26 Januari 2012. Bahwa ternyata sampai batas waktu yang telah ditentukan di atas, Tergugat I lalai melakukan kewajibannya untuk membayar lunas atas hutangnya tersebut kepada Penggugat, sehingga kredit Tergugat I masuk dalam kategori kredit macet.

Dalam kasus tersebut muncul pertanyaan, hal apa yang menyebabkan objek jaminan belum terpasang hak tanggungan, padahal sudah di awali dengan pembuatan SKMHT, dan juga jangka waktu yang tidak lama yaitu 10 tahun, selain itu Debitur telah terbukti wanprestasi berdasarkan Akta Perjanjian Kredit, sehingga kredit debitur masuk dalam kategori kredit macet. Dalam hal menimbulkan pertanyaan apa saja faktor-faktor yang menyebabkan objek jaminan kredit belum terpasang hak tanggungan.

Sehingga diperlukan perlindungan bagi Kreditur, dikarenakan Debitur telah melakukan wanprestasi, dalam hal ini sejauh mana perlindungan hukum terhadap bank tabungan negara cabang medan atas kredit macet dalam kaitannya dengan objek jaminan yang belum terpasang hak tanggungan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu melalui teknik studi kepustakaan (*Library Research*). Adapun alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah: Studi dokumen. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Faktor Yang Menyebabkan Objek Jaminan Kredit Belum Terpasang Hak Tanggungan

Hambatan pembuatan SKMHT oleh Notaris/ PPAT

1. Terhadap tanah yang belum bersertifikat/terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

pensertifikatannya. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar. Mengenai ketentuan jangka waktu berlakunya SKMHT telah diatur dalam UUHT. Di dalam Pasal 15 UUHT telah mengatur mengenai jangka waktu SKMHT disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3): Apabila kreditur menerima pengikatan hak atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

2. Obyek Hak Tanggungan untuk pembuatan APHT tidak berada pada wilayah kerja PPAT.
3. Kendala sosiologis yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan langsung dengan Akta Pembebaran Hak Tanggungan (APHT).

Hambatan Yuridis

Hambatan mengenai jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Penggunaan SKMHT pada pengikatan kredit untuk tanah yang belum terdaftar juga mempunyai permasalahan hukum tertentu yakni mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT jika dihubungkan dengan masa berlakunya penyelesaian pendaftaran tanah cenderung tidak sama. \

Hambatan dari Pemohon

- a) Hambatan dari Masyarakat Sebagai Pemohon
 1. Pemohon tidak dapat hadir dalam proses pengukuran Pada saat penunjukkan dan penetapan bidang tanah yakni dilakukannya proses pengukuran oleh petugas ukur, pemohon tidak dapat hadir dengan alasan tertentu, hal ini menghambat karena tugas dari pemohon ialah menunjukkan letak bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya serta menjunjung tinggi asas aman dan asas terbuka sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.¹

2. Selama proses pengumuman, dimana ada pemilik tanah yang bersebelahan dengan pemohon atau terdapat pihak lainnya yang berkeberatan dengan permohonan penerbitan sertifikat yang diatas namakan pemohon, maka memerlukan waktu guna mengurus permasalahan antara pemohon dengan pihak-pihak yang berkeberatan dengan pendaftaran tanah tersebut;
3. Biaya yang dibutuhkan cukup besar yang mana diberikan untuk membayar BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang menentukan bila nilai perolehan tanah relatif besar, maka akan dikenai pajak, sebaliknya jika lebih kecil maka tidak dikenai pajak.
4. Pemohon tidak ingin melakukan prosedur pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena prosesnya cenderung panjang dan berbelit-belit;
5. Pemohon tidak kooperatif mengingat terdapat banyaknya jenis tanah di pedesaan baik yang bermasalah maupun yang tidak bermasalah. Untuk tanah bermasalah dan memerlukan proses khusus dalam pendaftaran tanahnya seperti tanah negara, tanah eigendom, dan tanah penyangga hutan.²
6. Pemahaman Pemohon terhadap pentingnya proses pendaftaran tanah relatif rendah terhadap fungsi dan kegunaan sertifikat, mayoritas masyarakat beranggapan bahwa bukti kepemilikan tanah yang dimilikinya memiliki kekuatan dan legalitas yang sama dengan sertifikat yang telah terbit, maka pemikiran pemohon tersebut mempengaruhi kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya karena berpikiran proses penerbitan sertifikat merupakan usaha yang sia-sia;³

Hambatan dari Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional

Hambatan yang dijumpai oleh Petugas Kantor ATR-BPN dalam proses tersebut diantaranya yaitu:⁴

¹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015, hlm 17

²Caecilia, *Op. Cit*, hlm 66

³Ibid

⁴Caecilia, *Op. Cit*, hlm 70

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

1. Hambatan yang terjadi pada saat pengukuran bidang tanah yang mana dianggap sebagai masalah internal dari Kantor ATR-BPN sendiri.
2. Tertundanya pekerjaan yang ditangani oleh Petugas Kantor ATR-BPN itu sendiri seperti halnya tidak ada pejabat kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah hingga kepala kantor pertanahan pada saat diperlukan yakni ketika akan diminta tanda tangan berkaitan dokumen-dokumen permohonan pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar;
3. Terdapat biaya-biaya tambahan diluar biaya yang telah ditentukan oleh kebijakan Pemerintah;
4. Perubahan kebijakan Pemerintah atau Menteri Agraria dan Tata Ruang mengenai ketentuan biaya ataupun pergantian Kepala Kantor ATR-BPN yang menyebabkan proses yang telah mencapai tahap akhir harus kembali ke tahap sebelumnya yang mana akan membutuhkan biaya banyak, tenaga, dan waktu yang yang relatif lama hingga penerbitan sertifikat;
5. Ketidaktelitian pegawai Kantor ATR-BPN dalam pengisian data pada saat menangani surat berkas permohonan maupun pada proses pengukuran bidang tanah sehingga memberi dampak negatif pada pemohon atas kesalahan terkait data yang dituliskan. Dengan penjabaran beberapa hambatan di atas, penulis berkesimpulan bahwa sangat kecil kemungkinan penyelesaian pendaftaran hak atas tanah dapat diselesaikan sesuai standar pelayanan dan ketentuan yang ada, hal ini disebabkan oleh tahapan yang dilalui sangat panjang dan bergantung pada kondisi yang terjadi di lapangan dari awal proses hingga akhir.

Menurut HS. Salim dalam bukunya, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Ada dua alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT yaitu:⁵

- a. Alasan Subjektif, antara lain:
 - i. Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris /PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
 - ii. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama;
 - iii. Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;

⁵H. Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 147-148

- iv. Kredit yang diberikan jangka pendek;
 - v. Kredit yang diberikan tidak besar / kecil;
 - vi. Debitur sangat dipercaya / *bonafid*.
- b. Alasan Objektif, antara lain:
- i. Sertifikat belum diterbitkan;
 - ii. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;
 - iii. Pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - iv. Roya/ pencoretan belum dilakukan.⁶

Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Yang Objek Jaminannya Belum Terpasang Hak Tanggungan

Langkah yang ditempuh ada meliputi beberapa tahapan yaitu:

1. Somasi

Kreditur Bank Tabungan Negara Cabang Medan telah melakukan somasi terhadap tergugat, hal ini terlihat dalam bagian “tentang duduk perkara” pada angka 9 disebutkan “Bahwa atas terjadinya wanprestasi TERGUGAT I tersebut, oleh PENGGUGAT telah diberikan teguran secara tertulis / surat peringatan terhadap TERGUGAT I sampai 3 (tiga) kali berturut-turut, yaitu sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I (Pertama) No.237/Mdn.Ut/HCLU/IV/2013 tanggal 05 April 2013;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) No.332/Mdn.Ut/HCLU/III/2013 tanggal 07 Mei 2013;
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) No.401/Mdn.Ut/HCLU/VI/2013 tanggal 12 Juni 2013;”

Somasi atau peringatan oleh Kreditur kepada Debitur agar Debitur memenuhi ketentuan perjanjian kredit, khususnya pembayaran hutangnya baik hutang pokok atau bunga karena waktu pembayaran sudah jatuh tempo. Jatuh tempo disini bisa terjadi karena waktu-waktu yang ditentukan pembayaran bunga

⁶Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, Riaddah, *Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris*, Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan Dan Sosial 2020, Vol. 6. STIH Kuala Kapuas. Hlm 9

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn) setiap bulan atau triwulan sudah waktunya dibayar namun Debitur belum melakukan pembayaran atau jangka waktu kredit sudah jatuh berakhir tetapi Debitur belum membayar seluruh hutangnya baik pokok, bunga dan denda. Peringatan atau somasi ini dapat dilakukan Kreditur/Bank sendiri langsung kepada Debitur.⁷ Bank Tabungan Negara Cabang Medan melakukan somasi untuk mengingatkan, Bahwa total kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berdasarkan catatan salinan rekening koran / pembukuan PENGGUGAT per tanggal 27 Agustus 2020 adalah sebesar Rp.5.122.807.710,- (lima milyar seratus dua puluh dua juta delapan ratus tujuh ribu tujuh ratus sepuluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut : Kewajiban Pokok : Rp. 2.367.486.431, Kewajiban Bunga: Rp. 2.406.308.401, Kewajiban Denda : Rp. 349.012.878.

2. Gugatan Kepada Debitur

Apabila somasi atau teguran yang diberikan Kreditur sendiri atau somasi melalui bantuan Pengadilan tidak mendapat tanggapan dari Debitur yang dianggap telah melakukan wanprestasi maka tindakan selanjutnya yang dapat dilakukan Kreditur menurut hukum ialah mengajukan gugatan perdata kepada Debitur melalui Pengadilan Negeri. Kreditur Bank Tabungan Negara Cabang Medan telah melakukan somasi sampai 3 (tiga) kali berturut-turut, tetapi tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya.

Pada asasnya setiap penyelesaian kredit yang disebabkan Debitur macet/cidera janji dan penyelamatan melalui restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi telah dilakukan tetapi mengalami kegagalan dalam implementasinya maka penyelesaian yang harus ditempuh Kreditur menurut hukum, Kreditur harus mengajukan gugatan perdata kepada Debitur atau melakukan eksekusi sesuai peraturan hukum atas jaminan-jaminan jika Kreditur memiliki dasar hukum melakukan eksekusi. Kreditur tidak dibenarkan memaksa, menekan, menakut-nakuti, mengancam, menciderai secara phisik atau melakukan kekerasan atau tindakan intimidasi lainnya kepada Debitur agar membayar hutangnya.⁸

⁷Op. Cit, Hlm 68

⁸Op. Cit, Hlm 69

Kreditur juga tidak dibenarkan menjual sendiri jaminan secara langsung tanpa melalui perantaraan kantor lelang atau menjadi pemilik dari jaminan yang ada. Tindakan-tindakan Kreditur seperti itu merupakan tindakan yang ingin melaksanakan haknya sesuai kehendak sendiri dan sewenang-wenang yang dapat dikualifikasikan sebagai tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*).⁹

Hak-hak yang dimiliki Kreditur/Bank untuk memperoleh kembali haknya yang berupa pengembalian hutang dari Debitur harus disalurkan melalui prosedur hukum yang berlaku dengan meminta perlindungan hukum dari Pengadilan yaitu memperoleh putusan perdata dari Pengadilan yang isinya memberikan hak kepada Kreditur untuk memaksa Debitur melunasi hutangnya. Untuk memperoleh putusan dari Pengadilan Kredit harus terlebih dahulu mengajukan gugatan kepada Debitur atau pihak lain yang turut bertanggung jawab atas hutang Debitur melalui Pengadilan Negeri. Kreditur Bank Tabungan Negara cabang medan telah melakukan gugatan ke pengadilan negeri medan dengan surat gugatannya tanggal 28 Agustus 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 1 September 2020 dalam register perkara nomor 561/Pdt.G/2020/PN.Mdn telah mengajukan gugatan wanprestasi.

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Tabungan Negara Cabang Medan Terhadap Kredit Macet Dalam Kaitannya Dengan Objek Jaminan Yang Belum Terpasang Hak Tanggungan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/Pn-Mdn

Perlindungan hukum preventif

Upaya perlindungan hukum secara preventif ini dapat dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Medan dengan cara memberikan pinjaman kreditnya harus memerhatikan proses pemberian kredit yang baik dan sehat, juga disertai analis yang komprehensif oleh pihak Bank Tabungan Negara Cabang Medan. Selain itu diperlukan kepercayaan yang kuat dari pihak Bank Tabungan Negara Cabang Medan selaku kreditur terhadap kemampuan debiturnya untuk membayar dan melunasi peminjaman.

Analisis terhadap watak dan kemampuan calon debitur menjadi hal yang penting bagi Bank Tabungan Negara Cabang Medan dalam awal pemutusan pemberian pinjaman

⁹*Ibid*

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

kredit ini. Penilaian terhadap watak dan kemampuan menjadi sangat berguna guna mengetahui itikad baik calon debitur dalam memenuhi kewajiban-kewajibanya sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah menjadi kesepakatan bersama. Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) yaitu suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya termasuk dalam penyaluran dana yang berasal dari dana yang dihimpun tersebut.¹⁰ Prinsip kehati-hatian dalam lembaga perbankan merupakan suatu prinsip yang sangat wajib dijalankan, selain itu Bank harus lebih memahami aturan perbankan yang berlaku, bank harus mengikuti dan mematuhi pedoman yang ditetapkan oleh undang-undang dalam menjalankan bisnisnya, selain itu bank juga dapat menerbitkan ketentuan intern (self-regulation) yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, tujuan untuk memberikan standar yang jelas dan konsisten dalam pengendalian internal bank sehingga diharapkan dapat melaksanakan kebijakannya sendiri secara tepat dan bertanggung jawab.

Terkait dengan persoalan objek jaminan yang belum terpasang hak tanggungan, dapat dilakukan dengan membuat akta SKMHT, hal tersebut dibuktikan dengan Tergugat menandatangi Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT) No.337/2010 tanggal 26 Januari 2010.

Pada prinsipnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, namun apabila benar-benar diperlukan, yaitu pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan, bahwa Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT". Dan sampai waktu yang telah ditetapkan hak tanggungan belum terdaftar.

SKMHT bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak Bank bahwa debitur mempunyai itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak Bank untuk

¹⁰Eka Travilta Oktaria, *Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan*, Fakultas Bisnis Universitas Mitra Indonesia, Hlm. 147

meningkatkan kedudukan tanah yang digunakan untuk agunan ke APHT. SKMHT hanyalah berupa lembaga kuasa, bukan merupakan suatu lembaga jaminan, maka dapat diuraikan bahwa fungsi APHT adalah sebagai perjanjian tambahan (*accesoir*). Jika perjanjian pokok hapus, perjanjian *accesoir* juga turut hhapus. Dengan kata lain perjanjian *accesoir* dibuat berdasarkan perjanjian pokok (perjanjian kredit) sehingga harus menunjuk perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokoknya batal atau selesai maka juga perjanjian *accesoir* juga batal.¹¹

Akibatnya debitur melakukan wanprestasi, maka pihak Bank Tabungan Negara Cabang Medan hanya dapat melakukan eksekusi dengan pasal tersebut melalui proses peradilan perdata biasa di pengadilan negeri, tidak dapat melalui Lembaga hak tanggungan.

Disisi lain secara preventif juga diperlukan formula dari isi perjanjian kredit jika suatu hari benar-benar terjadi kredit macet agar kreditur dapat menyelesaikan segala proses pelunasan terhadap piutangnya. Formula tersebut kemudian harus dituangkan dalam isi perjanjian dan mendapatkan kesepakatan oleh kedua belah pihak. Adapun formula sebagaimana dimaksud ialah sebagai berikut:

1. Apabila suatu hari didapati keadaan tidak terpenuhinya suatu ketentuan dalam perjanjian kredit atau tidak terbayarnya bunga, pokok angsuran atau kredit macet yang disebabkan oleh ketidakmampuan debitur dalam melunasi utangnya. Maka seluruh usahanya menjadi jaminan dan dapat disita swaktu-waktu oleh pihak kreditur untuk melunasi utangnya.
2. Berdasarkan semua fasilitas kredit yang telah diberikan oleh kreditur, apabila debitur meninggal dunia maka ahli waris menanggung sisa kredit yang ada, termasuk di dalamnya ialah membayar angsuran pokok dan pembayaran bunga.
3. Pihak debitur tidak diperbolehkan mengalihkan segala bentuk usahanya kepada pihak ketiga tanpa adanya izin dari pihak kreditur.

¹¹Intan Suriani, *Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, [Premise Law Journal](#), Fakultas Hukum Usu, 2016, Hlm 14

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)**

Dengan adanya tambahan formula tersebut bisa digunakan sebagai legalitas bagi pihak Bank Tabungan Negara Cabang Medan untuk melakukan eksekusi bila memang terjadi cidera janji atau wanprestasi dari debitur. Karena pada dasarnya perjanjian yang telah disepakati tersebut telah memiliki kekuatan hukum mengikat kepada kedua belah pihak yang telah menyepakatinya. Sehingga hak dan kewajiban melekat pula kepada keduanya.

Perlindungan Hukum Secara Represif

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang dapat menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak. Oleh karenanya, perlindungan ini sebagai langkah terakhir jika memang benar-benar upaya preventif tidak dapat dilakukan.

Perlindungan hukum secara represif terkait dengan pemberian kredit tanpa adanya jaminan ini akan berakibat lebih luas. Oleh sebab itu tak heran jika lembaga keuangan harus benar-benar berhati-hati dalam memberikan kredit kepada debitur. Dalam kredit yang objek jaminannya belum terpasang hak tanggungan, jika terjadi kredit bermasalah atau macet maka diperlukan bentuk penyelesaian kredit yang tidak merugikan pihak kreditur maupun debitur itu sendiri. Hal ini dikarenakan jumlah pinjaman kredit yang sedikit. Perlindungan hukum represif, dengan menyiapkan team hukum yang profesional, dokumen-dokumen dan segala buktinya dalam mengajukan gugatan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Faktor-Faktor yang menyebabkan objek jaminan kredit yang belum terpasang hak tanggungan adalah Hambatan Notaris/PPAT dalam membuat SKMHT, pengurusan secara administratif yaitu, tanah yang belum bersertifikat/terdaftar, Obyek Hak Tanggungan untuk pembuatan APHT tidak berada pada wilayah kerja PPAT, dan kendala sosiologis. Hambatan Yuridis mengenai jangka waktu berlakunya (SKMHT). Hambatan dari Pemohon yang tidak dapat hadir dalam proses pengukuran, selama proses pengumuman ada pemilik tanah yang bersebelahan dengan pemohon yang berkeberatan dengan permohonan penerbitan sertifikat yang diatas namakan pemohon, prosesnya cenderung panjang dan berbelit-belit, Pemohon

tidak kooperatif, Pemahaman Pemohon terhadap pentingnya proses pendaftaran tanah relatif rendah. Hambatan dari Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, meliputi kurangnya sumber daya manusia yang bertugas sebagai petugas ukur, Tertundanya pekerjaan yang ditangani oleh Petugas Kantor ATR-BPN, Terdapat biaya-biaya tambahan diluar biaya yang telah ditentukan, Perubahan kebijakan Pemerintah atau Menteri Agraria dan Tata Ruang, Ketidaktelitian pegawai Kantor ATR-BPN dalam pengisian data. Menurut HS. Salim Ada dua alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT yaitu Alasan Subjektif, antara lain Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris /PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan, Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama, Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi, Kredit yang diberikan jangka pendek, Kredit yang diberikan tidak besar / kecil, Debitur sangat dipercaya / *bonafid*. Alasan Objektif, antara lain Sertifikat belum diterbitkan, Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan, Pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan, Roya/ pencoretan belum dilakukan.

2. Penyelesaian kredit macet pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan yang objek jaminannya belum terpasang hak tanggungan adalah melalui Somasi telah diberikan teguran secara tertulis / surat peringatan terhadap Tergugat I sampai 3 (tiga) kali berturut-turut. Gugatan Kepada Debitur, Bank Tabungan Negara cabang medan telah melakukan gugatan ke pengadilan negeri medan dengan surat gugatannya tanggal 28 Agustus 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 1 September 2020 dalam register perkara nomor 561/Pdt.G/2020/PN.Mdn, mengajukan gugatan wanprestasi.
3. Upaya perlindungan hukum secara preventif ini dapat dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Medan dengan cara memberikan pinjaman kreditnya harus memerhatikan proses pemberian kredit yang baik dan sehat, juga disertai analis yang komprehensif, selain itu diperlukan kepercayaan yang kuat dari pihak Bank Tabungan Negara Cabang Medan selaku kreditur terhadap kemampuan debiturnya untuk membayar dan melunasi peminjaman. Perlindungan hukum represif, dengan menyiapkan team hukum yang profesional, dokumen-dokumen dan segala buktinya dalam mengajukan gugatan.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)**

Saran

1. Disarankan kepada pihak bank dan notaris untuk melakukan menyuluhan kepada pemohon/debitur tentang prosedur dan biaya yang akan di tempuh, dan melengkapi pemberkasan yang telah memenuhi persyaratan, biaya dapat dilakukan dengan secara bertahap/cicil, sampai keluarnya sertifikat hak tanggungan. Jangka waktu berlakunya SKMHT diharapkan lebih lama karena untuk pinjaman dengan jaminan yang belum terdaftar, hal ini tidak memungkinkan karena jangka waktu berlakunya SKMHT hanya 3 bulan, disamping itu juga terdapat banyak hambatan dan permasalahan lain yang terjadi dari berbagai pihak seperti berasal dari pemohon sendiri, Kantor ATR-BPN, perubahan peraturan dari pemerintah, hingga terjadinya force majeure diluar kehendak para pihak.
2. Diharapkan pihak Bank Tabungan Negara Cabang Medan dalam hal membuat kredit harus tetap membuat SKMHT dan APHT, serta melakukan proses baik itu berupa Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), Persyaratan Kembali (*reconditioning*), Penataan Kembali (*restructuring*), sebelum di ajukan gugatan ke pengadilan negeri.
3. Disarankan pihak kreditur agar lebih menerapkan prinsip kehatian-hatian dalam proses percairan kredit, dan melakukan survey ke lapangan dan menganalisis pembukuan keuangan calon debitur, serta pemasukan dan pengeluaran rutin setiap bulannya, dan menganalisa prospek usaha calon debitur untuk beberapa tahun ke depan sesuai limit jangka waktu kreditnya.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Asikin, Amiruddin dan Zainal, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo
- Ali, Zainuddin, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika
- Achmnad, Mukti Fajar Dan Yulianto, 2010, *Dualism Penelitian Hukum, Normative Dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Basuki, Sulistyo, 2015, *Metode Penelitian*, Jakarta, Wedatama Widya Dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia

- Djumhana, Muhammad, 2018, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Faumari, Andi Tenri, 2016, *Mediasi Independen dalam Sengketa E-Banking*, Yogyakarta , Litera
- HS, Salim, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers
- _____, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan.
- Hubberman, Milles, 2014, *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, Jakarta, Universitas Indonesia
- Kansil, CST, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta
- Kamello, Tan, 2014, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Bandung, Alumni.
- Kusumawati, Zaeni Asyhadie, Rahma , 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok : PT. Raja Grafindo Persada.
- Nurdewa, Mukti Fajar, 2015, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Nur Hayatun Nufus, 2015, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Semarang , Universitas Diponegoro.
- Muchsin, 2015, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Surakarta, Universitas Sebelas Maret
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Prodjodikoro, Wirjono, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV. Mandar Maju Purwahid Praktik dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT, FH-UNDIP*, Semarang, 2013.
- Rahardjo, Satjipto, 2013, *Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas.
- _____, Satjipto, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo
- Rivai, Veithzai, *Islamic Financial Management*
- Sangsun, Florianus Sp., 2017, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Yogyakarta, Gajah Mada Press
- Satrio, J, 2014, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti
- Siahaan, Rudy Haposan, 2021, *Perjanjian Kredit Perbankan Aspek Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Medan, USU Press.
- Syahrani, Riduan, 2013, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Gia Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2011, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty.
- Soekanto, Soerjono, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia
- Sunggono, Bambang, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Usman, Rachmadi, 2011, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi, 2012, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- _____, 2012, *Aspek hukum perbankan syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, Jakarta
- Ujan, Andre Ata, 2013, *Filsafat Hukum, Membangun Hukum, Membela Keadilan*, Yogyakarta, Kanisius.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /Pojk.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn.

Kelompok Jurnal dan Karya Ilmiah

Anwar M, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Undang-Undang No 4 Tahun 1996*, Jurnal Jendela Hukum, Fakultas Hukum Unija, 2014

Asuan, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit*, Fakultas Hukum Universitas Palembang, Jurnal Solusi Volume 19 Nomor 1, Bulan Januari 2021, Hlm 64

Azizah, Nur , Abdul Halim Barkatullah, Noor Hafidah, Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara), Magister Kenotariatan/ Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat, Volume 1 Issue 2, April 2022

Bangnga, Manggau Yohanis, Tinjauan Yuridis Potensi Pemenuhan Jaminan Oleh Debitur Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Yang Dilakukan Bank, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Tesis, 2020

Eka Travilta Oktaria, *Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan*, Fakultas Bisnis Universitas Mitra Indonesia

Intan Suriani, *Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Premise Law Journal, Fakultas Hukum Usu, 2016

Komang Indra Apsaridewi, *Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank*, jurnal kertha wicaksana, Fakultas Hukum, Universitas Hindu Indonesia, 2023

Komang Tri Wahyuni, Jurusan Akuntansi Program Diploma III, FEB Undiksha, VOKASI Jurnal Riset Akuntansi, Vol. 2 No.2, Oktober 2013

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG MEDAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP
OBJEK JAMINAN YANG BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.G/2020/PN-Mdn)

Ngurawan, Yusril I., Evaluasi Sistem Pengendalian Internal Pemberian Kredit Di PT.

Bank Sulut Go, Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado, Jurnal Emba, Vol.9 No.3 Juli 2021

Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri Mekka Putra, “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi”, *Jurnal USM Law Review* Vol. 5 No. 1 Tahun 2022

Palsari, Cahya, *Kajian Pengantar Ilmu Hukum: Tujuan Dan Fungsi Ilmu Hukum Sebagai Dasar Fundamental Dalam Penyatuan Putusan Pengadilan*, E-Jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha, Program Studi Ilmu Hukum (Volume 4 Nomor 3 November 2021).

Riaddah, Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, *Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris*, Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan Dan Sosial 2020, Vol. 6. STIH Kuala Kapuas

Setyaningsih, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018.

Situs Internet

Bantuan Hukum, “Asas-Asas dalam Hak Tanggungan” artikel diakses dari <http://Bantuanhukum-sbm.com>

<https://kbbi.kemdikbud.go.id>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-1t5e67122a1211f>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html>

<https://www.bfi.co.id/id/blog/apa-itu-restrukturisasi-kredit-simak-definisi-jenis-dan-syaratnya>

Wawancara

Hapizo S.H. Notaris/PPAT (2023, 21 Desember). *Wawancara dengan Penulis.* Jl. Dwikora No.1A, Tanjung Rejo, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan

Harahap, Ari. Head Commercial Asset Managemet Division (2024, 26 Februari).

Wawancara dengan Penulis. Jl. Pemuda No.10a, Medan Maimun, Kota Medan.