

## **Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang Di Hadapan Notaris**

**Agustina Maryana Siregar**

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara  
Email: [agustinamaryana17@gmail.com](mailto:agustinamaryana17@gmail.com)

### **Abstract**

*The notary makes an agreement regarding AYDA (repossessed assets) which aims to authorize the bank represented by one of its directors. The existence of an agreement on the delivery of collateral as a debt settlement before a notary that is emerging in banking practice is certainly expected to provide legal certainty for both the debtor, the owner of the collateral and the bank as the creditor. However, in the laws and regulations in Indonesia there is no regulation that specifically regulates the agreement on the delivery of collateral as debt settlement. This thesis is a descriptive research and the type of research used is a normative juridical study. Study on Verdict Number: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti regarding the deed of guarantee delivery agreement between the creditor and the debtor indicates that the agreement does not meet the legal requirements as an agreement. This became evident in March 2016 when the debtor experienced financial difficulties so that the payment of debt installments was delayed. Then there are six deeds issued by a notary in which the six deeds are defects of will or defects of agreement due to abuse of circumstances. This stems from the existence of procedures that are not carried out by creditors, namely the absence of a warning letter regarding delays. Thus, the debtor as the aggrieved party files a lawsuit as a form of legal certainty against the object of the dispute that is his*

**Keywords:** *AYDA, deed of sale & purchase, mortgage right.*

### **Abstrak**

**Kata Kunci:** *Kuasa Lisan, Notaris, Akta Autentik.*

### **Pendahuluan**

Suatu perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hal ini terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap

satu orang lain atau lebih”.<sup>1</sup> Menurut Subekti, perikatan adalah “suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang/lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.<sup>2</sup> Dalam hubungan kreditur debitur ini pada umumnya pihak debitur tidak hanya berkewajiban memenuhi prestasi (*schuld*), tetapi juga harus mempunyai jaminan (*haftung*) berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdota. Artinya harta kekayaan debitur dapat disita dan dilelang untuk memenuhi perikatan.<sup>3</sup>

Perjanjian kredit erat kaitannya dengan jaminan kredit sebagai bagian dari perjanjian antara bank dengan debitur. Jaminan diartikan sebagai kewajiban tambahan di samping kewajiban pokok bagi sidebitur yang tidak memenuhi kontrak atau perjanjian yang telah disepakati bersama dengan kreditur. Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank, mempunyai fungsi yaitu untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cedera janji atau sebagai pegangan bagi pihak bank.<sup>4</sup> Bank merasa sangat aman dan percayadengan adanya jaminan dari pihak debitur atau nasabah karena apabila dikemudian hari terjadi resiko wanprestasi, bank dapat menjual jaminan itu sebagai pengganti pinjaman yang telah diberikan. Penjualan jaminan kreditur merupakan ‘tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya.<sup>5</sup>

Sekali pun bank dalam memberikan kredit dengan adanya jaminan tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang diberikan akan menjadi kredit yang bermasalah, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah. Ketika debitur mengalami kredit macet, bank akan melakukan upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan dengan upaya penyelamatan kredit (persuasif).<sup>6</sup> Setelah upaya yang dilakukan tersebut ternyata tidak berhasil juga menyelamatkan kredit itu, maka bank akan menempuh upaya penagihan. Sebagai salah satu upaya

---

<sup>1</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>2</sup>Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2019, h. 55

<sup>3</sup>*Ibid.* h. 55

<sup>4</sup>R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, 1982, h. 45

<sup>5</sup>M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 4

<sup>6</sup>Sutarno, *Aspek-Aspek Perkreditan Bank*, CV Alfabeta, Bandung, 2004, h. 33

untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, bank juga dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi.<sup>7</sup>

Tindakan restrukturisasi dilakukan dengan mengubah syarat dan kondisi pada perjanjian pembiayaan pertama, perubahan syarat dan kondisi tersebut dilakukan dengan mengacu pada perjanjian pembiayaan awal yang disepakati kreditur dan debitur. Dalam proposal restrukturisasi harus memuat kendala yang menyebabkan debitur tidak dapat melaksanakan atau tidak dapat memenuhi perjanjian pembiayaan. Dalam proposal yang diajukan debitur tersebut, selain harus memuat kendala yang dihadapi debitur juga solusi yang ditawarkan debitur yang pada prinsipnya harus dapat diterima kedua belah pihak (debitur dan kreditur). Atas permohonan debitur tersebut, kreditur akan melakukan analisis kelayakan restrukturisasi pembiayaan, beserta bentuk formula yang dapat disepakati dalam restrukturisasi tersebut. Hasil penilaian kelayakan debitur akan dituangkan dalam surat persetujuan amandemen (restrukturisasi) pembiayaan yang akan dituangkan dalam perjanjian restrukturisasi kredit secara notarial, dapat juga bersamaan dengan penandatanganan perjanjian restrukturisasi dilakukan pengikatan jaminan.<sup>8</sup>

Apabila tahap penyelamatan kredit tidak berhasil dalam jaminan hak tanggungan maka kreditur akan melakukan tahap penyelesaian kredit dengan cara eksekusi atau putusan yang pada dasarnya sudah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan dengan bantuan pengadilan. Eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan dijualnya objek hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai cara yang ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan “bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan “apabila debitur cidera janji, maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan

---

<sup>7</sup>Djoni S.Gojali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 359

<sup>8</sup>Rio Christiawan, *Hukum Pembiayaan Usaha*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2020, h. 141

piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.<sup>9</sup>

Menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdara perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang yang dikenal juga dengan Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya disebut AYDA) merupakan perjanjian *innominaat* yang dalam praktek perbankan di lapangan dapat ditemukan beberapa notaris yang membuat perjanjian mengenai AYDA yang bertujuan untuk memberi kuasa kepada pihak bank yang diwakili oleh salah satu direksinya untuk melakukan penjualan atas objek jaminan yang sebelumnya telah dipasangkan hak tanggungan melalui kuasa yang diberikan oleh pihak debitur sehingga memungkinkan pihak direksi yang mewakili bank tersebut sebagai pihak ketiga untuk melakukan penjualan atas objek jaminan guna melunasi kredit dari sidebitur.<sup>10</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yang dimaksud AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) adalah “aktiva yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.<sup>11</sup>

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum pada Pasal 1 ayat (15) menyebutkan “Agunan Yang Diambil Alih yang selanjutnya disingkat AYDA adalah asset yang diperoleh Bank baik sebagian atau seluruhnya dengan cara pembelian melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank”.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup>Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>10</sup>Sushanti, Trahutami, Retno, Emilia, Analisis Yuridis Kasus Utang Piutang Yang Berakibat Pada Kedudukan Bank (Kreditor) Selaku Pemegang Hak Tanggungan. Universitas Indonesia, Juli 2008, h. 11

<sup>11</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

<sup>12</sup>Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

Akta perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang berisi tentang pengakuan debitur tentang jumlah hutang debitur sampai dengan tanggal ditandatanganinya akta perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang, rincian jaminan kredit debitur, pengakuan debitur bahwa tidak sanggup lagi untuk melakukan pembayaran kredit kepada bank sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam akta perjanjian kredit, jumlah hutang yang harus diselesaikan, serta nilai/harga objek jaminan yang diserahkan oleh debitur/pemilik jaminan kepada bank.<sup>13</sup>

Keberadaan perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang di hadapan Notaris yang bermunculan dalam praktek perbankan tentunya diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum baik bagi pihak debitur pemilik agunan maupun pihak bank selaku kreditur, namun dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia belum ada peraturan yang mengatur secara spesifik mengenai perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hal ini tentunya dapat berdampak pada jaminan kepastian hukum bagi pihak ketiga yang kemudian membeli objek hak tanggungan tersebut.

Seperti halnya yang terjadi dalam kasus ini tentang perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang dihadapan notaris yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pati, Putusan Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Pti yang menimbulkan pihak debitur tidak mengetahui bahwa jaminan yang telah diagunkannya ke bank (kreditur) telah dijual kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan oleh para debitur. Hal ini didasari dari Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang yang dibuat notaris atas suruhan kreditur dan debitur juga hanya mengikut saja tanpa mengetahui maksud dan tujuan akta tersebut sehingga menimbulkan terjadinya Akta Jual Beli (AJB).

Hal ini diawali antara kreditur (PT. Bank Perkreditan Rakyat “Mandiri Artha Abadi”) dengan debitur (Slamet Warsito) yang telah mendapatkan fasilitas kredit modal kerja untuk pembangunan perumahan “Graha Mina Sutera” (PT. Griya Kusuma Mukti) sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 80 tertanggal 28

---

<sup>13</sup>Hasil Wawancara dengan Erita Wagewati Sitohang selaku Notaris di Deli Serdang (yang sudah pernah membuat akta perjanjian penyerahan jaminan), Selasa, 01 Desember 2020, Pukul 15.00 WIB.

Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris (Christiana) dengan rincian kredit sebagai berikut:

1. Plafon kredit Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).
2. Jangka waktu mulai dari tanggal 28-05-2015 dan berakhir pada tanggal 28-05-2016.
3. Objek jaminan: Sertifikat Hak Milik No.00517/Pati Kidul seluas 950 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 00518/Pati Kidul seluas 1.125 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No.00037/Pati Kidul seluas 5.185 m<sup>2</sup>.

Atas plafon kredit tersebut, pada saat penandatanganan Akad Kredit debitur hanya menerima uang tunai sebesar Rp. 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah), sedangkan sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) digunakan untuk pembayaran biaya-biaya Notaris dan biaya pengikatan dan sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam 4 (empat) termin.

Para debitur sebagai orang yang awam hukum menurut saja saat disuruh untuk menandatangani ke-6 (enam) Akta-akta tersebut, karena debitur saat itu dalam keadaan yang bingung, lemah dan tertekan serta sedang menghadapi masalah ekonomi sehingga tidak memahami maksud dan tujuan dibuatnya akta-akta tersebut, dimana akta tersebut tidak sesuai keinginan dan kehendak debitur dan bersifat memberatkan. Kreditur terlihat memanfaatkan keadaan tersebut untuk menandatangani Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan. Akta-akta tersebut mengandung cacat kehendak dalam proses bebas berkontrak/penyalahgunaan keadaan, oleh karena itu sebagaimana Pasal 1321 KUHPerduta yang menyatakan "tiada sepakat sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan dan penipuan, maka sudah selayaknya akta-akta tersebut dinyatakan tidak sah dan cacat hukum.

Dari hasil pertimbangan hakim dalam putusan tersebut maka kedudukan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai Penyelesaian Hutang, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Pengosongan yang dibuat oleh Christiana Notaris/PPAT di Kabupaten Pati mengandung cacat kehendak dalam proses berkontrak / penyalahgunaan keadaan (*misbruikvanopstandigheden*) adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum. Menyatakan menurut hukum perbuatan Kreditur menjual tanah-tanah objek sengketa kepada pihak lain melanggar Pasal 20 ayat

(2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah “merupakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum artinya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Christiana Notaris/PPAT dikabupaten Pati batal demi hukum”.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini: *pertama*, kedudukan hukum akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang dengan syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (Studi Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti). *Kedua*, kepastian hukum Akta Jual Beli yang didasari dari akta perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang yang dibuat tanpa sepengetahuan debitur dalam putusan Nomor: 24/PDT.G/2019/PN.Pti. *Ketiga*, perbandingan penerapan hukum akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang pada putusan Nomor: 24/PDT.G/2019/PN.Pti dengan putusan Nomor: 24/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat adalah deskriptif analitis. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer (*primer law material*)

Bahan hukum primer yaitu “dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang.”<sup>14</sup>

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 4) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- 5) Putusan Nomor 24/PDT.G/2019/PN. Pti.

---

<sup>14</sup>Soedikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h. 19

- 6) Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl.
  - 7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
  - 8) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- b. Bahan hukum sekunder (*secondary law material*) adalah:
- “semua dokumen yang merupakan informasi atau kajian yang berkaitan dengan kedudukan hukum terhadap perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang dihadapan notaris, seperti seminar-seminar, jurnal-jurnal hukum, majalah-majalah, koran-koran, karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan persoalan di atas”.
- c. Bahan hukum tersier
- Bahan hukum tersier adalah “bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, artikel, internet dan lain-lain yang relevan dengan penelitian ini”.<sup>15</sup>

Sumber data primer adalah “data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari”.<sup>16</sup> Sumber data primer diperoleh peneliti melalui wawancara atau pengamatan kepada salah satu Notaris yang sudah pernah membuat/menerbitkan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan yaitu Notaris Erita Wagewati di Deli Serdang.

## Pembahasan

Kepastian hukum secara normatif adalah “ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis”.<sup>17</sup> Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multitafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Akta Jual Beli (AJB) adalah “akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas

<sup>15</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit*, h. 30.

<sup>16</sup>Syaifuddin Anwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1991, h. 91

<sup>17</sup>Yuki Dwiyanti Permatasari, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli (AJB) Kepemilikan Tanah Sebagai Jaminan Kredit Mikro Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*, Jurnal Hukum, 2017, h. 15



tanah dan bangunan". Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam KUHPerdara, diantaranya dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tersebut menunjukkan bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif artinya setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat persyaratan tersebut secara bersama-sama. Tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, mengakibatkan perjanjian jual beli tersebut cacat hukum.<sup>18</sup>

Menurut J.H. Nieuwenhuis, suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. *Noneksistensi*, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian;
- b. *Vernietigbaar*, atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*), atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) - (Pasal 1320 KUHPerdara syarat a dan b), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan;
- c. *Nietig*, atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif tertentu atau tidak mempunyai klausula yang tidak diperbolehkan - (Pasal 1320 KUHPerdara syarat c dan d), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris Gatot Sugiarto, PPAT di Kabupaten Pati terhadap objek sengketa antara Kreditur dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dimana debitur tidak diberitahukan terlebih dahulu terhadap penjualan objek tersebut dan dimana perbuatan kreditur merugikan debitur. Hal tersebut dilihat dari kreditur yang menyuruh disaat debitur dalam keadaan yang bingung, lemah dan tertekan

---

<sup>18</sup>Feni Wulandari, *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Diagunkan Di Bank*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017, h. 53

<sup>19</sup>J. H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, diterjemahkan Djasadin Saragih, Dalam Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Airlangga University Press, Surabaya, 1985, h. 2

serta sedang menghadapi masalah ekonomi untuk menandatangani Akta Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang sehingga tidak memahami maksud dan tujuan dari akta tersebut. Padahal sebelumnya kreditur tidak memberikan surat peringatan, surat teguran maupun surat pemberitahuan mengenai debitur telah wanprestasi. Dari tindakan kreditur terlihat bahwa kreditur memanfaatkan posisi tawar yang lemah dari debitur sehingga menciderai waktu berakhirnya perjanjian dengan memanfaatkan keadaan psikologis dan keadaan ekonomis debitur untuk menandatangani akta-akta otaris tersebut. Hal ini telah melanggar salah satu syarat sah suatu perjanjian karena Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang yang disuruh oleh kreditur tidak memenuhi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian mengenai cacak kehendak dengan cara penyalahgunaan keadaan sehingga mengakibatkan perjanjian Akta Jual Beli yang didasari dari Akta Penyerahan Jaminan telah mengandung cacat hukum.

Debitur pun terkejut dan baru tahu saat adanya pihak ketiga datang ke rumahnya untuk mengosongkan objek sengketa dengan membawa Akta Jual Beli yang dilakukan kreditur dengan pihak tersebut. Dari hal tersebut debitur yang merasa dirugikan atas perbuatan kreditur ingin memastikan dan mendapatkan kepastian hukum dari pihak yang berwenang terhadap objek sengketa yang telah dituangkan ke dalam Akta Jual Beli tersebut.

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan “apabila debitur cidera janji, maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.” Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan pelaksanaan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan untuk memperoleh harga tertinggi sehingga tidak merugikan debitur. Penjualan tersebut dilakukan dengan cara dibuatnya perjanjian penyerahan jaminan atau disebut juga dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) yang dibuat berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak antara kreditur dengan debitur berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.

Oleh karena itu, berdasarkan kasus dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti kepastian hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang didasari dari Akta Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang yang dimana objek sengketa

sudah dibebani hak tanggungan yang seharusnya jika debitur wanprestasi maka objek sengketa tersebut dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dan dapat juga dilakukan dengan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan jika dengan itu dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Akan tetapi kreditur menjual objek sengketa tersebut kepada pihak lain dengan dasar Akta penyerahan jaminan, Akta kuasa menjual dan Akta perjanjian pengosongan tertanggal 06 Mei 2017 tanpa memberitahukan kepada pihak debitur maka dalam Akta Jual Beli debitur menuntut untuk diberikan kepastian hukum terhadap objek yang diagungkannya kepada kreditur. Oleh karena itu, hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa karena penjualan objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3), maka berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (4) Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi :

“Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum”

maka penjualan objek sengketa tanpa melalui pelelangan umum kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut wajib dinyatakan Batal Demi Hukum;

Bahwa oleh karena penjualan objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Batal Demi Hukum dan Akta Jual Belinya cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sudah sewajarnya kreditur untuk mengembalikan uang penjualan objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp. 5.670.000.000,- (lima milyar enam ratus tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa karena hasil penjualan objek sengketa tersebut digunakan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur, oleh karena itu dengan dibatalkannya jual

beli tersebut maka pelunasan yang telah dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang selanjutnya diterbitkan keterangan lunas oleh kreditur yang digunakan untuk mengajukan roya, maka keterangan lunas dan pencoret hak tanggungan (roya) tersebut adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pula;

Bahwa peralihan hak (balik nama) Sertipikat objek sengketa dari atas nama debitur menjadi atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang didasarkan penjualan objek jaminan kredit (objek sengketa) tanpa melalui prosedur yang benar yaitu sebagaimana diatur dalam Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan didasarkan pula pada Akta Jual Beli yang cacat hukum, oleh karenanya ke 33 (tiga puluh tiga) Sertipikat objek sengketa masing-masing atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (yang diterbitkan oleh Notaris patut dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;

Berdasarkan hal tersebut, hakim memutuskan bahwa Akta Jual Beli yang telah dilakukan antara kreditur dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Menyatakan menurut hukum penjualan objek jaminan kredit (objek sengketa) yang dilakukan oleh kreditur kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tanpa melalui prosedur yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang- undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah Batal Demi Hukum; dan Menghukum Tergugat VII (Kantor Pertanahan Kabupaten Pati) untuk melakukan pencatatan kembali Hak Tanggungan atas objek sengketa.

Penerapan hukum yang diberikan Hakim kepada para pihak mengenai Akta Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang Pada Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Ptidengan Putusan Nomor: 24/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl dapat dilihat dalam table I berikut ini:

Tabel I: Perbandingan Putusan Nomor: 24/PDT.G/2019/PN.Pti dengan Putusan Nomor: 24/PDT.G.S/2020/PN.Tgl

No	Putusan Nomor: 24/PDT.G/2019/PN.Pti	Putusan Nomor: 24/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl
1	Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian	Surat Pernyataan Penyerahan Agunan

	Hutang Nomor 20 tertanggal 06 Mei 2017 berikut Surat Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat oleh kreditur ketika debitur mengalami keterlambatan	Nomor: 6065-01-002843-10-9 tertanggal 20 Februari 2012 dan Surat Kuasa Menjual Agunan dibuat pada saat penerimaan kredit dari kreditur
2	Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dibuat tanpa adanya surat peringatan keterlambatan, surat teguran dan surat peringatan sebanyak 3 kali yang sudah menjadi prosedur apabila debitur mengalami keterlambatan bayar	Ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran pinjaman secara tepat waktu, kreditur telah berulang kali melakukan penagihan dan memberikan surat peringatan kepada kreditur sebanyak 3 (tiga) kali
3	Akta tersebut dibuat pada saat debitur dalam keadaan tekanan psikologis yang mengakibatkan adanya kerugian terhadap debitur	Kreditur harus menanggung kerugian atas pinjaman debitur yang mengalami kredit macet untuk mematuhi Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
4	Debitur hanya menurut saja karena pada saat itu debitur dalam keadaan lemah, tertekan dan kesulitan ekonomi sehingga kreditur memanfaatkan posisi debitur	Tidak adanya unsur penyalahgunaan keadaan karena Surat Penyerahan Agunan (SPH) dibuat pada saat penerimaan kredit dan adanya surat peringatan dari pihak kreditur yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi
5	Putusan Hakim tentang Akta Penyerahan Jaminan menyatakan bahwa akta tersebut mengandung cacat kehendak sehingga tidak sah dan cacat hukum	Putusan Hakim tentang Surat Penyerahan Agunan menyatakan bahwa sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat penyerahan agunan yang telah ditandatangani oleh debitur.

Berdasarkan tabel I diatas maka Putusan Nomor 24/PDT.G/2019/PN.Pti menyatakan menurut hukum Akta yang ditandatangani oleh para debitur dihadapan Christiana, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati telah mengandung cacat kehendak dalam proses bebas berkontrak/penyalagunaan keadaan (*misbruik van obstandigheden*) adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum karena perbuatan kreditur yang menyuruh debitur untuk menandatangani Akta penyerahan jaminan pada saat kondisi tidak ada pilihan untuk menolak dan pada

saat itu kreditur juga tidak ada mengeluarkan surat pemberitahuan keterlambatan, surat teguran, surat peringatan yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi, yang dibuat sebagai dasar timbulnya Akta Jual Beli yang tidak mencantumkan harga penjualan objek sengketa sehingga kreditur dapat semena-mena menentukan harga objek guna kepentingan pelunasan utang debitur. Inilah yang mengakibatkan Akta Penyerahan Jaminan sebagai Penyelesaian Hutang dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti diputuskan hakim adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum karena telah mengandung cacat kehendak dalam proses bebas berkontrak/penyalahgunaan keadaan dan menyatakan bahwa tindakan kreditur merupakan perbuatan melawan hukum.

Tindakan kreditur merupakan penyeludupan hukum oleh karenanya perbuatan kreditur tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matige*) Pasal 1365 KUHPerdota dimana adanya itikad buruk yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur. Keempat unsur dalam perbuatan melawan hukum yang telah dipenuhi oleh kreditur karena adanya kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain (debitur) yang dibuktikan adanya suruhan untuk menandatangani Akta Notaris mengenai perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang yang seharusnya sudah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana perbuatan ini melanggar undang-undang yang berlaku, adanya kerugian materil yang dialami oleh debitur terhadap objek sengketa, adanya unsur kesengajaan yang dilakukan kreditur yang tidak memberitahukan surat keterlambatan, surat teguran, surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yang sudah menjadi prosedur apabila debitur keterlambatan pembayaran sehingga menimbulkan posisi tawar yang lemah yang akhirnya membuat debitur mau menandatangani akta perjanjian penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang.<sup>20</sup> Bukan hanya itu saja, penjualan tanah-tanah objek sengketa yang dilakukan oleh kreditur kepada tergugat II, tergugat III dan tergugat IV melanggar pasal 20 ayat 2 dan ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan tanpa sepengetahuan dari debitur sebagai pemilik objek jaminan. Serta adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian dimana adanya

---

<sup>20</sup>Indah Sari, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 11 Nomor 1, September 2020, h.67-68

sebab akibat dari tindakan kreditur yang menjual objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat tanpa sepengetahuan debitur dengan didasari Akta Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang sehingga menimbulkan kerugian pada pihak debitur

Dari keempat unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara telah terpenuhi oleh kreditur maka debitur menuntut kepastian hukum dengan tuntutan ganti kerugian dalam bentuk *natura* atau pengembalian keadaan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) maka debitur dalam mendapatkan kepastian hukum berwenang untuk mengajukan nilai-nilai tuntutan yakni agar pengadilan menyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan pada pelaku merupakan perbuatan melawan hukum.<sup>21</sup>

Sedangkan dalam penerapan hukum Putusan Nomor: 24/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl Akta Penyerahan Jaminan yang dilakukan antara kreditur dengan debitur Hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat penyerahan agunan dan surat Kuasa Menjual Agunan yang ditandatangani oleh debitur karena kreditur sebelumnya telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada debitur ketika ia wanprestasi hal ini dapat diketahui bahwa kreditur sebagai pihak Bank melakukan itikad baik ketika debitur mengalami keterlambatan pembayaran (wanprestasi) dan objek hak tanggungan dengan proses AYDA dapat dianggap sah karena perjanjian Penyerahan Jaminan secara sukarela yang menjadi dasar AYDA sesuai dengan syarat pertama dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan/tidak cacat kehendak dan adanya suatu sebab yang halal.

## **Penutup**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan:

1. Berdasarkan Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti kedudukan hukum akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang dengan syarat sahnya suatu perjanjian antara para pihak yakni pihak nasabah selaku debitur dengan pihak bank selaku kreditur telah memenuhi kedua unsur penyalahgunaan keadaan dimana kreditur menyuruh debitur untuk menandatangani akta penyerahan

---

<sup>21</sup>*Ibid*, h. 66

jaminan sebagai penyelesaian hutang pada saat debitur dalam keadaan bingung, lemah dan tertekan serta sedang menghadapi masalah kesulitan ekonomi sehingga tidak memahami maksud dan tujuan dibuatnya akta tersebut sehingga Akta Notaris yang dibuat kreditur mengandung adanya cacat kehendak dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) batal demi hukum, tidak sah dan cacat hukum yang seharusnya Agunan Yang Diambil Alih dibuat debitur secara sukarela.

2. Berdasarkan Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti terhadap kepastian hukum akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang yang dibuat oleh kreditur dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap objek yang sudah dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada prakteknya dapat juga dilakukan dengan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan dengan syarat atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan jika dengan itu dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Akan tetapi dalam kasus diatas kreditur melakukan AJB tanpa sepengetahuan dari debitur dimana kreditur menjual objek sengketa berdasarkan akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang yang memiliki cacat kehendak/penyalahgunaan keadaan dan tidak melalui prosedur yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga kepastian Akta Jual Beli yang dilakukan oleh kreditur dengan pihak lain berdasarkan kasus diatas adalah Batal Demi Hukum dan objek sengketa kembali kepada posisi semula.
3. Perbandingan Penerapan hukum akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang pada Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN.Pti yang dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum adalah benar hal ini dibuktikan dari penyelesaian kredit macet melalui Akta Penyerahan Jaminan yang dibuat tanpa adanya surat peringatan, surat teguran dan surat pemberitahuan terlebih dahulu telah melanggar syarat subjektif suatu perjanjian tentang kesepakatan sehingga mengandung cacat kehendak/penyalahgunaan keadaan dan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 64 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sedangkan dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl penerapan hukum yang dilakukan oleh Hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak penyerahan agunan dan Surat Kuasa Menjual Agunan yang ditandatangani oleh debitur adalah benar karena ketika debitur mengalami kredit macet, kreditur telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi/ingkar janji setelah dikeluarkannya surat peringatan tersebut debitur masih tetap saja tidak melunasi hutangnya sebelum melakukan peralihan hak jaminan melalui lelang ataupun dibawah tangan.



## Saran

1. Kedudukan hukum akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang dengan syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara antara para pihak yang dilakukan guna menjamin pelunasan hutang debitur lebih mengenai syarat subjektif tentang penyalahgunaan keadaan lebih diperhatikan lagi. Hal ini, untuk menghindari adanya cacat kehendak/penyalahgunaan keadaan terhadap Akta yang dibuat oleh Notaris yang menyebabkan kedudukan hukum akta tersebut batal demi hukum dan tidak sah. Karena harusnya akta yang dibuat antara kreditur dengan debitur guna menjamin pelunasan hutang debitur dan objek sengketa haruslah dibuat secara sukarela dan atas kesepakatan bersama bukan dalam keadaan tekanan.
2. Kepastian hukum yang Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan akta penyerahan jaminan sebagai penyelesaian hutang terhadap objek yang sudah dibebani hak tanggungan yang dalam praktek dapat dilakukan dibawah tangan dengan memperhatikan syarat yang sudah ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau dengan cara pelelangan umum Pasal 20 ayat (1) adalah sah. Akan tetapi jika, Akta Jual Beli (AJB) tersebut telah didasari dari akta penyerahan jaminan yang sudah mengandung cacat kehendak maka kepastian hukum AJB tersebut telah menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak. Oleh karena itu, untuk menghindari kerugian harus lebih memperhatikan lagi syarat peralihan hak beserta langkah-langkah peralihannya jika objek tersebut telah dibebankan hak tanggungan haruslah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Penerapan hukum akta penyerahan jaminan dalam kedua putusan terhadap akta penyerahan jaminan sebagai pelunasan hutang prosedurnya lebih diperhatikan lagi agar pihak debitur yang telah wanprestasi dapat melunasi kewajibannya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tidak adanya pihak yang merasa dirugikan atas akta penyerahan jaminan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anwar,Syaifuddin, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1991.
- Bahsan,M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Christiawan,Rio, *Hukum Pembiayaan Usaha*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2020.
- Gojali,Djoni S., Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Meliala,Djaja S, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2019.
- Mertokusumo,Soedikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Nieuwenhius,J. H., *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, diterjemahkan Djasadin Saragih, Dalam Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Airlangga University Press, Surabaya, 1985.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Permatasari,Yuki Dwiyantri, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli (AJB) Kepemilikan Tanah Sebagai Jaminan Kredit Mikro Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*, Jurnal Hukum, 2017.
- Sari,Indah, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 11 Nomor 1, September 2020.
- Subekti,R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, 1982.
- Sushanti, Trahutami, Retno, Emilia, Analisis Yuridis Kasus Utang Piutang Yang Berakibat Pada Kedudukan Bank (Kreditur) Selaku Pemegang Hak Tanggungan. Universitas Indonesia, Juli 2008.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Perkreditan Bank*, CV Alfabeta, Bandung, 2004.
- Wulandari,Feni, *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Diagunkan Di Bank*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.