ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Vol.5, No.12, November 2026

Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Upaya Restrukturisasi

Tangkas Eka Putra
Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Indonesia
E-mail: tangkasekaputra16@gmail.com

Article History:
Received: 31 Agustus 2026
Revised: 22 Oktober 2026
Accepted: 06 November 2026

Keywords: *Hak Tanggungan, Restrukturisasi Kredit, Eksekusi.*

Abstrak: *Eksekusi Hak Tanggungan merupakan sarana hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang ketika debitur wanprestasi. Persoalan hukum timbul ketika debitur sedang melakukan atau telah memperoleh upaya restrukturisasi kredit, sedangkan Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan eksekutorial kepada pemegang Hak Tanggungan dan restrukturisasi merupakan upaya penanganan kredit bermasalah dalam perbankan. Penelitian ini membahas dua permasalahan, yaitu bagaimana akibat hukum eksekusi Hak Tanggungan terkait upaya restrukturisasi kredit dan bagaimana kepastian hukum eksekusi Hak Tanggungan ketika terdapat upaya restrukturisasi kredit. Analisis menggunakan Teori Akibat Hukum R. Soeroso dan Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran hukum dan konstruksi hukum untuk memperoleh pemahaman yang sistematis mengenai hubungan antara restrukturisasi kredit dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan tidak serta-merta batal atau tidak sah hanya karena restrukturisasi tidak dilakukan, sepanjang terdapat wanprestasi dan persyaratan eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan telah dipenuhi. Namun, kepastian hukum belum sepenuhnya terwujud karena belum terdapat parameter tegas mengenai hubungan setiap tahapan restrukturisasi dengan pelaksanaan eksekusi. Restrukturisasi bukan syarat formal yang otomatis menangguhkan kewenangan eksekutorial kreditur. Apabila restrukturisasi telah disepakati dan*

dituangkan dalam perjanjian atau perubahan perjanjian kredit, substansinya harus diperhitungkan dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak, status wanprestasi, dan tindakan hukum selanjutnya. Kepastian hukum menuntut kejelasan status restrukturisasi serta penerapan prosedur secara konsisten dan dapat dipertanggungjawabkan.

PENDAHULUAN

Dalam praktik perkreditan di Indonesia, Pemberian kredit oleh lembaga perbankan pada hakikatnya merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian antara kreditur dan debitur, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.[1] Hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur sering kali menimbulkan sengketa, terutama ketika terjadi wanprestasi yang berujung pada eksekusi jaminan[2]. Salah satu bentuk jaminan yang paling umum digunakan adalah Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut. [3] Prinsip itikad baik dan kehati-hatian menuntut kreditur untuk seharusnya terlebih dahulu mengupayakan penyelamatan kredit sebelum melakukan eksekusi jaminan.[4]

Kewajiban bank untuk memperhatikan kondisi dan kualitas kredit tidak dapat dilepaskan dari prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan. Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menegaskan bahwa bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan mengenai kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank.

Perkembangan pengaturan sektor keuangan kemudian semakin memperkuat pentingnya pengelolaan risiko, pelindungan konsumen, dan tata kelola sektor keuangan. Hal tersebut antara lain tercermin dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK), yang melakukan penataan dan penguatan terhadap berbagai sektor keuangan, termasuk sektor perbankan. UU P2SK dibentuk untuk menyesuaikan pengaturan sektor keuangan dengan perkembangan industri jasa keuangan yang semakin kompleks serta untuk memperkuat kerangka pengaturan dan pengawasan terhadap lembaga jasa keuangan.[5] Selanjutnya, UU Nomor 4 Tahun 2023 tersebut telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2026 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Dengan demikian, pengaturan sektor keuangan tidak hanya berkaitan dengan kepentingan bank dalam menjaga kualitas aset dan stabilitas usaha, tetapi juga berkaitan dengan terciptanya hubungan hukum yang seimbang dan dapat memberikan kepastian bagi para pihak.

[1] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 2.
[2] Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 189.
[3] Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT), Cet. I*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2012, hlm 185.
[4] Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm 28.
[5] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, bagian Menimbang huruf b dan Pasal 13.

Terdapat persoalan hukum ketika mekanisme restrukturisasi kredit ditempatkan berhadapan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Persoalannya kemudian adalah bagaimana kedudukan restrukturisasi tersebut ketika debitur telah mengalami kesulitan pembayaran tetapi masih memiliki kemungkinan untuk memenuhi kewajibannya melalui restrukturisasi. Persoalan tersebut menjadi penting karena UUHT tidak secara eksplisit menjadikan restrukturisasi kredit sebagai persyaratan formal yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.[6] beberapa kasus yang Penulis akan analisis dalam penelitian ini, yaitu:

1. Sengketa yang terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 636/PDT/2011/PT.SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 436/Pdt.G/2010/PN.Sby, Majelis Hakim pada tingkat kasasi menyatakan bahwa penjualan lelang objek Hak Tanggungan beserta Risalah Lelang Nomor 137/2009 tanggal 28 Mei 2009 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
2. Sengketa yang terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 66K/Pdt/2017 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 158/PDT/2016/PT SMG *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 72/Pdt.G/2015/PN Jpa, Majelis Hakim menyatakan pada putusan kasasinya bahwa eksekusi Hak Tanggungan dibatalkan.
3. Sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 920K/Pdt/2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 89/PDT/2015/PT.YYK jo Putusan Pengadilan Negeri Nomor 196/PDT.G/2013/PN.SLMN, Majelis Hakim menyatakan pada putusan kasasinya menilai bahwa pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus memperoleh perlindungan hukum

Adapun penelitian terdahulu yang pernah meneliti dengan judul dan bahasa yang hampir sama antara lain:

1. Tesis Ayu Zahrina Amalia, SH, Peran Notaris Dalam Melindungi Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Secara Sepihak Terhadap Debitur Wanprestasi Di Kabupaten Batang, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang 2023, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa eksekusi viat parate jelas banyak menimbulkan persoalan yang dapat berdampak pada kerugian debitur.
2. Tesis Kristono, Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2009, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa kedudukan dari sertifikat Hak Tanggungan sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Tesis Diyani Indrawati, Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Jateng Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2009, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa Negosiasi secara kekeluargaan adalah cara yang selalu ditempuh terlebih dahulu agar yang bersangkutan mau meninggalkan obyek pengosongan. Namun demikian jika masih juga tidak dapat dilakukan maka dengan terpaksa dilakukan eksekusi dengan menggunakan pihak yang berwajib.
4. Tesis Lusia Sulastri, Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan, Program Studi Magister Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon 2015, dalam kesimpulannya menjelaskan UUHT ternyata terkandung beberapa kelemahan yaitu : UUHT tidak mengatur tentang batasan definisi cidera janji, inkonsistensi antara Pasal 6 (hak menjual atas kekuasaan

[6] Zainal Asikin, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2020, hlm. 45–46.

sendiri) dan Penjelasan Pasal 6 (hak menjual atas kekuasaan sendiri tetapi atas dasar perjanjian/ kesepakatan antara kreditur dengan debiturnya).

5. Tesis Yulita Veni Memuat, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan, Program Studi Magister Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang 2010, dalam kesimpulannya menjelaskan untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengikatan kredit dengan cermat, teliti dan lengkap sesuai prosedur perbankan dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penilaian terhadap obyek jaminan dilakukan secara obyektif sehingga tidak merugikan debitur.

Berdasarkan latar belakang, Putusan pengadilan serta penelitian terdahulu sebagaimana diuraikan di atas menarik perhatian Penulis untuk menuangkan dalam bentuk karya tulis berjudul **"Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Upaya Restrukturisasi".**

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan konseptual untuk mengkaji permasalahan hukum berdasarkan peraturan, putusan pengadilan, praktik hukum, serta konsep dan asas hukum yang relevan. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, KUH Perdata, UU Hak Tanggungan, UU Perbankan beserta perubahannya, serta UU P2SK dan perubahannya, sedangkan bahan hukum sekunder berupa publikasi dan karya ilmiah hukum, serta bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui inventarisasi, identifikasi, klasifikasi, dan sistematisasi peraturan serta studi kepustakaan, sementara analisis bahan hukum dilakukan melalui penafsiran hukum, yaitu penafsiran gramatikal dan sistematis, serta konstruksi hukum berupa konstruksi analogi dan penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) untuk memperoleh pemecahan dan kepastian hukum terhadap permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Upaya Restrukturisasi Kredit

Persoalan hukum yang perlu dianalisis dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terkait upaya restrukturisasi kredit bukan semata-mata mengenai ada atau tidaknya restrukturisasi, melainkan mengenai akibat hukum dari masing-masing tindakan terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Restrukturisasi yang telah disepakati dapat mengubah persyaratan hubungan kredit, sedangkan eksekusi Hak Tanggungan merupakan tindakan hukum untuk memperoleh pelunasan piutang melalui objek jaminan ketika debitur cidera janji. Oleh karena itu, kedua tindakan tersebut perlu ditempatkan berdasarkan akibat hukumnya terhadap keadaan hukum, hubungan hukum, serta hak dan kewajiban para pihak.[7]

Apabila dianalisis menggunakan teori akibat hukum R. Soeroso, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mengakibatkan perubahan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Sebelum eksekusi dilakukan, hubungan hukum para pihak masih berpusat pada pelaksanaan perjanjian kredit, yaitu kewajiban debitur untuk memenuhi pembayaran dan hak kreditur untuk menerima pelunasan. Setelah debitur cidera janji dan kreditur melaksanakan eksekusi berdasarkan ketentuan UUHT, hubungan hukum tersebut memasuki tahap penyelesaian piutang melalui realisasi objek jaminan. Dengan demikian, akibat hukum yang timbul bukan semata-mata perubahan status objek jaminan, tetapi juga perubahan hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan kredit. Dalam

[7] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 293.

kaitannya dengan restrukturisasi kredit, perlu ditegaskan bahwa UUHT tidak secara eksplisit mensyaratkan bahwa setiap eksekusi Hak Tanggungan harus didahului oleh restrukturisasi kredit.

Dengan demikian, tidak tepat apabila dikatakan bahwa setiap eksekusi Hak Tanggungan tanpa restrukturisasi secara otomatis batal atau tidak sah hanya karena restrukturisasi tidak dilakukan. Akan tetapi, tidak adanya kewajiban eksplisit tersebut juga tidak berarti bahwa bank dapat mengabaikan seluruh kewajiban kehati-hatian dan ketentuan mengenai penanganan kredit bermasalah. Persoalan hukumnya terletak pada bagaimana bank melaksanakan kewenangan eksekusinya ketika terdapat kemungkinan penyelamatan kredit melalui langkah-langkah yang tersedia dalam rezim perbankan.

Dari perspektif debitur, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tanpa didahului restrukturisasi mengakibatkan hilangnya kesempatan untuk mempertahankan objek jaminan sebagai aset produktif. Debitur kehilangan hak ekonominya atas objek tersebut melalui mekanisme pelelangan, padahal dalam kondisi tertentu debitur masih memiliki prospek usaha maupun kemampuan membayar apabila diberikan penyesuaian terhadap syarat-syarat kredit. Akibat hukum tersebut memang tidak menghapus kewajiban debitur secara otomatis apabila hasil penjualan objek jaminan belum mencukupi pelunasan seluruh utang. Sebaliknya, apabila terdapat sisa hasil penjualan setelah seluruh kewajiban dilunasi, sisa tersebut tetap menjadi hak debitur. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi tidak selalu mengakhiri seluruh hubungan hukum antara kreditur dan debitur, melainkan bergantung pada hasil pelelangan objek Hak Tanggungan.[8]

Bagi kreditur, pelaksanaan eksekusi memberikan kepastian hukum untuk memperoleh pelunasan piutang melalui penggunaan hak preferen yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Kedudukan tersebut merupakan konsekuensi dari sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang memberikan hak didahulukan dibandingkan kreditur lainnya. Akan tetapi, hak preferen tersebut tidak berarti bahwa kreditur bebas mengabaikan prinsip kehati-hatian dan asas itikad baik. Dalam praktik perbankan, tindakan eksekusi yang dilakukan tanpa mempertimbangkan kemungkinan restrukturisasi terhadap debitur yang masih layak dapat meningkatkan risiko sengketa hukum dan gugatan perdata terhadap bank.[9]

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan, hubungan antara bank dan nasabah debitur pada hakikatnya merupakan hubungan hukum yang harus dilaksanakan secara seimbang dengan memperhatikan kepentingan kedua belah pihak.[10] Oleh karena itu, tindakan bank yang langsung melakukan eksekusi tanpa mempertimbangkan kemungkinan restrukturisasi dapat menimbulkan pertanyaan mengenai terpenuhi atau tidaknya prinsip keseimbangan dalam hubungan kontraktual tersebut. Dalam penelitian ini, penting untuk dipahami bahwa restrukturisasi kredit bukanlah hak absolut yang dimiliki oleh debitur. Restrukturisasi hanya dapat diberikan apabila debitur memenuhi persyaratan tertentu, terutama adanya itikad baik dan prospek usaha yang masih memungkinkan untuk diselamatkan. Maka tidak setiap debitur yang mengalami kredit macet secara otomatis berhak memperoleh restrukturisasi.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 66K/Pdt/2017, dengan tidak dilaksanakannya restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak dipandangnya sebagai alasan yang menyebabkan batalnya eksekusi. Mahkamah Agung lebih menitikberatkan pada terpenuhinya syarat-syarat normatif sebagaimana diatur didalam UUHT, yakni adanya wanprestasi debitur serta terpenuhinya prosedur pelaksanaan eksekusi. Maka akibat

[8] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm 290.
[9] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 175-176.
[10] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007, hlm. 117.

hukum yang timbul ialah tetap sahnya pelaksanaan eksekusi meskipun restrukturisasi tidak dilakukan. Namun, putusan tersebut juga menunjukkan adanya kekosongan pengaturan mengenai hubungan antara kewajiban penerapan prinsip kehati-hatian dalam hukum perbankan dengan pelaksanaan hak eksekutorial berdasarkan UUHT. Kondisi ini menimbulkan ketidakharmonisan antara rezim pada Hukum Perbankan yang mengutamakan penyelamatan kredit dan rezim pada Hukum Jaminan yang mengutamakan kepastian pelunasan piutang kreditur.

Menurut Penulis, restrukturisasi kredit tidak boleh dipandang semata-mata sebagai kebijakan bisnis bank, melainkan juga sebagai bentuk tanggung jawab hukum dan sosial bank dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum dengan debitur. Bank memang memiliki hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya, tetapi hak tersebut harus dilakukan dan juga dijalankan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian, itikad baik, dan kepatutan. Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa restrukturisasi kredit merupakan instrumen penting dalam sistem hukum perbankan Indonesia.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan memberikan kewenangan eksekutorial apabila debitur cidera janji. Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sementara itu, Pasal 20 UUHT mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi melalui pelaksanaan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, pelaksanaan titel eksekutorial, atau penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akibat hukum utama dari terpenuhinya keadaan cidera janji adalah lahirnya kewenangan kreditur untuk merealisasikan objek Hak Tanggungan sebagai sarana pelunasan piutang.

Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan teori akibat hukum R. Soeroso, lahirnya kewenangan eksekutorial kreditur merupakan bentuk lahirnya keadaan hukum baru sebagai konsekuensi dari cidera janji debitur. Objek Hak Tanggungan yang sebelumnya berfungsi sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban kemudian dapat direalisasikan untuk memenuhi pelunasan piutang. Dengan demikian, eksekusi mengakibatkan perubahan keadaan hukum terhadap objek jaminan sekaligus perubahan hubungan hukum antara kreditur dan debitur.[11]

Kedudukan restrukturisasi dalam sistem hukum Indonesia berbeda dengan kedudukan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak menjadikan restrukturisasi sebagai syarat wajib sebelum pelaksanaan eksekusi. Hak pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi tetap lahir apabila debitur telah cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Maka secara normatif tidak terdapat kewajiban hukum yang mengharuskan bank melakukan restrukturisasi terlebih dahulu sebelum menggunakan hak eksekutorialnya. Dengan demikian, restrukturisasi kredit tidak dapat diposisikan sebagai syarat formil yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan karena UUHT tidak mensyaratkan adanya restrukturisasi sebagai prasyarat eksekusi. Namun demikian, keberadaan restrukturisasi sebagai salah satu instrumen penyelamatan kredit bermasalah tetap mempunyai relevansi dalam menilai tindakan bank berdasarkan prinsip kehati-hatian dan ketentuan perbankan. Oleh karena itu, persoalan hukum dalam penelitian ini bukan mengenai batal atau tidaknya eksekusi semata-mata karena restrukturisasi tidak dilakukan, melainkan mengenai akibat hukum yang timbul dari pilihan bank untuk langsung merealisasikan jaminan ketika masih terdapat kemungkinan penyelamatan kredit berdasarkan kondisi debitur.[12]

[11] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm.297
[12] M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 118

Dalam sistem hukum perbankan Indonesia, restrukturisasi kredit merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menyelamatkan kredit bermasalah. Restrukturisasi bertujuan membantu debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar agar dapat melanjutkan kewajibannya kepada bank.[13]

Restrukturisasi kredit merupakan langkah yang dilakukan bank untuk memperbaiki kualitas kredit debitur yang mengalami kesulitan pembayaran sehingga kredit dapat kembali menjadi lancar. Dengan demikian, restrukturisasi bukan sekadar bentuk keringanan kepada debitur, tetapi juga merupakan bagian dari manajemen risiko bank. Dalam praktiknya, restrukturisasi dilakukan melalui beberapa cara, yaitu:

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali);
2. *Reconditioning* (persyaratan kembali);
3. *Restructuring* (penataan kembali).

Ketiga bentuk restrukturisasi tersebut pada dasarnya bertujuan memberikan kesempatan kepada debitur untuk memperbaiki kondisi keuangannya tanpa harus kehilangan aset yang dijadikan jaminan.

Apabila dikaitkan dengan perkara *a quo*, maka argumentasi Penggugat yang menuntut adanya restrukturisasi sebelum pelaksanaan eksekusi memiliki dasar logika yang cukup kuat. Penggugat berpendapat bahwa selama masih terdapat kemungkinan penyelamatan kredit, bank seharusnya tidak langsung menempuh langkah represif berupa pelelangan objek Hak Tanggungan.

Meskipun restrukturisasi kredit dikenal dalam hukum perbankan, perlu dipahami bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak mengatur secara eksplisit mengenai kewajiban restrukturisasi sebelum eksekusi. Pasal 6 UUHT secara tegas menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya Pasal 20 UUHT juga mengatur bahwa apabila debitur wanprestasi, objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi melalui pelelangan umum maupun mekanisme lain yang diatur undang-undang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, syarat utama pelaksanaan eksekusi bukanlah telah atau belum dilaksanakannya restrukturisasi kredit, melainkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Dari sudut pandang hukum jaminan, begitu debitur terbukti tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka hak eksekusi kreditur pada dasarnya telah lahir dan dapat dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku. Dengan demikian, apabila hanya berpedoman pada UUHT, tidak terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa tidak dilaksanakannya restrukturisasi mengakibatkan batalnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Meskipun UUHT tidak mewajibkan restrukturisasi, persoalan ini tidak dapat dianalisis semata-mata berdasarkan hukum jaminan. Sebagai lembaga perbankan, kreditur juga terikat oleh prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kegiatan usaha bank harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian.[14] Prinsip ini menghendaki agar setiap keputusan bank dilakukan secara profesional, rasional, dan mempertimbangkan berbagai risiko yang mungkin timbul.

Dalam konteks kredit bermasalah, penerapan prinsip kehati-hatian tidak hanya berkaitan dengan pemberian kredit, tetapi juga berkaitan dengan penyelesaian kredit tersebut. Oleh karena

[13] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 221–223.
[14] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan, Edisi Revisi*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 109–111.

itu, sebelum melakukan eksekusi, bank seharusnya melakukan evaluasi mengenai kemungkinan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi.

Apabila restrukturisasi telah disepakati dan debitur masih memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan tersebut, maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus mempertimbangkan keberadaan kesepakatan restrukturisasi sebagai bagian dari hubungan hukum para pihak. Sebaliknya, apabila debitur tidak memenuhi kewajiban berdasarkan restrukturisasi atau tidak lagi memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajibannya, kreditur tetap memiliki dasar untuk mengambil tindakan hukum sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, kepastian hukum terletak pada kejelasan status restrukturisasi dan akibat hukumnya terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut Penulis, Putusan Mahkamah Agung Nomor 66K/Pdt/2017 merupakan putusan yang sangat penting karena memperlihatkan bahwa restrukturisasi kredit belum dipandang oleh pengadilan sebagai syarat formil pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Putusan ini dapat ditemukan bahwa pengadilan cenderung berpegang pada ketentuan UUHT yang menempatkan wanprestasi sebagai dasar utama lahirnya hak eksekusi kreditur. Selama debitur terbukti wanprestasi dan prosedur eksekusi dilaksanakan sesuai ketentuan hukum, maka tidak dilaksanakannya restrukturisasi tidak serta-merta mengakibatkan batalnya eksekusi.

Namun demikian, putusan ini juga menunjukkan adanya kekosongan norma mengenai kedudukan restrukturisasi dalam hubungan antara hukum perbankan dan hukum jaminan. Regulasi perbankan mendorong penyelamatan kredit melalui restrukturisasi, tetapi UUHT tidak menjadikan restrukturisasi sebagai syarat sebelum eksekusi. Temuan inilah yang menjadi salah satu hasil utama penelitian, yaitu tidak dilaksanakannya restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan belum dipandang oleh pengadilan sebagai alasan hukum yang cukup untuk membatalkan eksekusi, sepanjang debitur terbukti wanprestasi dan prosedur eksekusi telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Meskipun demikian, keberadaan restrukturisasi tetap memiliki arti penting dalam mempertahankan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Dalam perspektif teori akibat hukum R. Soeroso, restrukturisasi merupakan tindakan hukum yang dapat mengubah syarat dan pelaksanaan hubungan hukum yang telah ada, sehingga konsekuensi yuridisnya berbeda dengan tindakan eksekusi Hak Tanggungan yang mengarahkan hubungan kredit menuju realisasi objek jaminan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 920K/Pdt/2017 merupakan salah satu perkara yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Perkara ini bermula dari hubungan hukum kredit antara debitur dan PT Bank Mega Tbk. selaku kreditur. Dalam rangka memperoleh fasilitas kredit dari bank, debitur menyerahkan sebidang tanah yang kemudian dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang.

Dalam hubungan kredit tersebut, debitur mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran sehingga kredit menjadi bermasalah. Kondisi ini menimbulkan persoalan mengenai hubungan antara upaya restrukturisasi kredit dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, mengingat kreditur berwenang melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji, sementara restrukturisasi merupakan salah satu upaya penyelesaian kredit bermasalah. Debitur kemudian menggugat pelaksanaan eksekusi dan lelang objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, permasalahan tidak hanya menyangkut sah atau tidaknya lelang, tetapi juga kedudukan restrukturisasi dalam kaitannya dengan kewenangan eksekusi serta implikasinya terhadap status wanprestasi dan kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan. Apabila dibandingkan dengan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 66K/Pdt/2017, perkara ini tidak secara eksplisit menjadikan restrukturisasi kredit sebagai pokok gugatan. Akan tetapi, substansi sengketa tetap berkaitan dengan penggunaan hak eksekusi oleh kreditur terhadap objek Hak Tanggungan setelah debitur dinyatakan wanprestasi. Oleh karena itu, perkara ini tetap memiliki relevansi terhadap penelitian karena dapat digunakan untuk melihat bagaimana pengadilan memandang Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik penyelesaian kredit bermasalah.

Permasalahan hukum utama dalam perkara ini adalah mengenai keabsahan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur setelah debitur dinyatakan wanprestasi. Selain itu, perkara ini juga menimbulkan pertanyaan mengenai batas-batas penggunaan hak eksekusi yang dimiliki oleh kreditur. Meskipun UUHT memberikan hak yang kuat kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, pelaksanaan hak tersebut tetap harus dilakukan sesuai dengan prinsip kepatutan, itikad baik, dan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks penelitian ini, perkara tersebut menjadi penting karena memperlihatkan bahwa sebagian besar sengketa eksekusi Hak Tanggungan berawal dari perbedaan pandangan antara kreditur dan debitur mengenai cara penyelesaian kredit bermasalah. Kreditur cenderung berpegang pada hak eksekutorial yang diberikan oleh UUHT.

Secara normatif, pelaksanaan eksekusi dalam perkara ini memperoleh dasar hukum dari Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur agar dapat memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat dan efektif. Sementara itu, Pasal 20 UUHT mengatur beberapa alternatif pelaksanaan eksekusi, yaitu melalui *parate executie*, titel eksekutorial, maupun penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak. Dengan demikian, secara normatif hukum memberikan kedudukan yang sangat kuat kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam perkara *a quo*, fokus pengadilan pada umumnya terletak pada pembuktian mengenai ada atau tidaknya wanprestasi serta terpenuhi atau tidaknya prosedur pelaksanaan eksekusi. Selama kedua unsur tersebut terpenuhi, maka hak eksekusi kreditur pada dasarnya dianggap sah menurut hukum.

Menurut Penulis, Putusan Mahkamah Agung Nomor 920K/Pdt/2017 memperlihatkan kecenderungan yang sama dengan berbagai putusan lainnya dalam perkara eksekusi Hak Tanggungan. Pengadilan lebih menitikberatkan pada aspek legalitas formal pelaksanaan eksekusi dibandingkan pada pertimbangan mengenai kemungkinan penyelamatan kredit.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 920K/Pdt/2017 semakin memperkuat kesimpulan bahwa Kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan perlu diwujudkan melalui kejelasan kedudukan dan akibat hukum dari setiap tahapan upaya restrukturisasi kredit. Berdasarkan analisis terhadap ketiga putusan tersebut, ditemukan sejumlah persamaan yang menunjukkan pola penyelesaian sengketa eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik peradilan Indonesia, sebagai berikut:

1. Seluruh perkara berawal dari hubungan hukum kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan berakhir pada pelaksanaan eksekusi karena debitur dianggap tidak memenuhi kewajibannya.
2. Seluruh debitur berupaya menggunakan mekanisme gugatan perdata sebagai sarana untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap tindakan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur.
3. Dalam ketiga perkara tersebut, objek sengketa pada dasarnya berkaitan dengan penggunaan hak eksekutorial yang dimiliki oleh kreditur berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

4. Pengadilan dalam ketiga perkara tersebut cenderung menempatkan kepastian hukum pemegang Hak Tanggungan sebagai pertimbangan utama sepanjang prosedur pelaksanaan eksekusi telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Persamaan-persamaan tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum jaminan Indonesia masih memberikan Kepastian yang sangat kuat kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Meskipun memiliki persamaan, terdapat pula perbedaan yang cukup signifikan di antara ketiga putusan tersebut. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 168K/Pdt/2014, fokus sengketa terletak pada keberatan debitur terhadap harga lelang dan dugaan kerugian yang timbul akibat pelaksanaan pelelangan. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 66K/Pdt/2017, fokus sengketa tersebut bergeser pada persoalan tidak dilaksanakannya restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Sementara itu, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 920K/Pdt/2017, sengketa ini lebih berfokus pada legalitas pelaksanaan eksekusi dan perlindungan hukum terhadap debitur dalam proses pelelangan.

Perbedaan ini menunjukkan bahwa sengketa Hak Tanggungan dapat muncul dalam berbagai bentuk, baik yang berkaitan dengan prosedur lelang, nilai objek jaminan, maupun upaya penyelamatan kredit sebelum eksekusi dilakukan. Dari ketiga putusan yang dianalisis, hanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 66K/Pdt/2017 yang secara tegas mengangkat isu restrukturisasi kredit sebagai pokok sengketa. Namun demikian, justru dari putusan tersebut dapat ditemukan salah satu temuan penting penelitian ini, yaitu bahwa pengadilan tidak menjadikan restrukturisasi kredit sebagai syarat hukum yang wajib dipenuhi sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Pengadilan tetap berpegang pada ketentuan UUHT yang menempatkan wanprestasi sebagai dasar lahirnya hak eksekusi kreditur. Dengan demikian, tidak dilaksanakannya restrukturisasi belum dipandang sebagai alasan yang cukup untuk membatalkan pelaksanaan eksekusi.

Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Ketika Ada Upaya Restrukturisasi Kredit

Kepastian hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan ketika terdapat upaya restrukturisasi kredit pada dasarnya harus dimulai dari pembedaan kedudukan hukum antara hak eksekutorial dan mekanisme penyelamatan kredit. Hak eksekutorial pemegang Hak Tanggungan bersumber dari UUHT dan berkaitan dengan adanya cidera janji dari debitur, sedangkan restrukturisasi kredit merupakan mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dalam rezim hukum perbankan. Dengan demikian, keberadaan restrukturisasi tidak dapat secara otomatis dipahami sebagai penghapus hak eksekutorial kreditur, tetapi juga tidak dapat diabaikan dalam menilai keadaan hukum yang melatarbelakangi tindakan kreditur. Kepastian hukum menghendaki agar kedua mekanisme tersebut ditempatkan berdasarkan dasar hukum, tahapan, serta keadaan konkret hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Kaitannya dengan kredit bermasalah, prinsip perlakuan yang adil dan perilaku bisnis yang bertanggung jawab dalam UU P2SK memiliki relevansi terhadap tindakan bank dalam menentukan langkah penyelesaian kredit. Seperti pada Pasal 229 UU P2SK yang menyatakan "Pelindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan pelindungan kepada Konsumen." Ketika debitur mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya, bank tidak hanya berhadapan dengan hak untuk menagih dan merealisasikan jaminan, tetapi juga dengan kewajiban untuk menjalankan kegiatan usaha berdasarkan ketentuan perbankan dan prinsip pelindungan konsumen. Dalam keadaan tertentu, restrukturisasi kredit dapat menjadi salah satu alternatif penyelesaian yang memungkinkan hubungan kredit tetap dipertahankan melalui penyesuaian persyaratan kredit. Oleh karena itu, keberadaan UU P2SK memperkuat kebutuhan akan adanya kejelasan mengenai prosedur, pertimbangan, dan dasar hukum yang digunakan bank

dalam menentukan apakah suatu kredit bermasalah akan diselesaikan melalui restrukturisasi atau melalui eksekusi jaminan.

Kepastian hukum dalam konteks penelitian ini tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan Hak Tanggungan, tetapi juga berkaitan dengan kejelasan mengenai bagaimana norma tersebut diterapkan ketika debitur sedang atau telah mengupayakan restrukturisasi kredit. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas, penerapan oleh lembaga yang berwenang secara konsisten, serta keadaan yang memungkinkan para pihak mengetahui dan memperkirakan konsekuensi hukum dari tindakan yang dilakukan. Oleh karena itu, perlu dianalisis apakah peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan, perbankan, dan restrukturisasi kredit telah memberikan kejelasan mengenai hubungan antara upaya restrukturisasi dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam perkembangan hukum sektor keuangan, pengaturan tersebut perlu pula dilihat dalam perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2026. Kehadiran UU P2SK memperkuat kerangka pengaturan dan pengawasan sektor keuangan, termasuk aspek perilaku pelaku usaha sektor keuangan dan hubungan dengan konsumen. Dalam penelitian ini, ketentuan tersebut relevan untuk melihat apakah terdapat standar hukum yang memberikan kejelasan terhadap tindakan bank dalam menangani kredit bermasalah ketika debitur sedang menempuh upaya restrukturisasi. Dengan demikian, UU P2SK tidak ditempatkan sebagai dasar yang secara otomatis mewajibkan restrukturisasi sebelum eksekusi Hak Tanggungan, melainkan sebagai bagian dari perkembangan kerangka hukum sektor keuangan yang perlu dipertimbangkan dalam menilai kepastian hukum hubungan antara bank dan debitur.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama pembentukan hukum dalam suatu negara hukum. Keberadaan hukum tidak hanya dimaksudkan untuk menciptakan ketertiban, tetapi juga untuk memberikan kejelasan mengenai hak, kewajiban, serta tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh setiap pihak dalam suatu hubungan hukum. Dalam konteks hubungan hukum antara bank dan debitur, kepastian hukum memiliki arti penting karena kedudukan para pihak sering kali tidak seimbang. Bank sebagai lembaga keuangan memiliki kekuatan ekonomi, administratif, dan yuridis yang lebih besar dibandingkan debitur, sehingga diperlukan ketentuan hukum yang jelas dan dapat diterapkan secara konsisten untuk memastikan bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam perspektif Jan Michiel Otto, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh adanya aturan hukum yang jelas, tetapi juga oleh penerapan aturan tersebut secara konsisten oleh lembaga yang berwenang, sehingga para pihak dapat mengetahui dan memperkirakan tindakan hukum yang dapat dilakukan maupun akibat hukum yang akan timbul dari suatu perbuatan.

Dalam hubungan kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan, keberadaan jaminan memberikan kedudukan hukum yang lebih kuat kepada kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Menurut Sutarno, jaminan kredit merupakan bagian penting dalam pemberian kredit karena berfungsi sebagai pengamanan bagi bank dalam memperoleh kembali kredit yang telah diberikan kepada debitur.[15]

Oleh karena itu, ketika debitur mengalami permasalahan dalam memenuhi kewajibannya, kedudukan Hak Tanggungan menjadi penting karena memberikan dasar bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan melalui objek jaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, penggunaan hak eksekutorial tersebut tetap harus ditempatkan dalam kerangka hubungan hukum kredit yang sedang berlangsung, termasuk apabila sebelum eksekusi terdapat

[15] Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 142–143.

upaya penyelesaian melalui restrukturisasi kredit.

Restrukturisasi kredit pada hakikatnya merupakan upaya untuk mempertahankan dan memperbaiki hubungan kredit yang mengalami permasalahan agar debitur tetap dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Menurut Hermansyah, penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali, dengan mempertimbangkan kondisi dan kemampuan debitur.[16] Keberadaan restrukturisasi tersebut menjadi relevan terhadap kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan karena selama proses penyelesaian kredit masih berlangsung, terdapat dua kepentingan hukum yang harus ditempatkan secara proporsional, yaitu kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dan kepentingan debitur untuk menyelesaikan kewajibannya berdasarkan skema restrukturisasi yang telah disepakati. Oleh karena itu, diperlukan kejelasan mengenai kedudukan restrukturisasi terhadap kewenangan kreditur untuk melaksanakan Hak Tanggungan. Dari perspektif kepastian hukum, hubungan antara restrukturisasi kredit dan pelaksanaan Hak Tanggungan harus memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kepastian hukum diperlukan agar kreditur mengetahui batas kewenangannya dalam menggunakan Hak Tanggungan, sedangkan debitur dapat mengetahui konsekuensi hukum dari restrukturisasi yang sedang atau telah disepakati. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. [17]Dalam konteks penelitian ini, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan kepastian bahwa kreditur mempunyai hak untuk mengeksekusi Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi, tetapi juga berkaitan dengan kepastian mengenai kedudukan upaya restrukturisasi terhadap pelaksanaan hak eksekutorial tersebut.

Pasal 229 UU P2SK memberikan pengertian bahwa Pelindungan Konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan pelindungan kepada Konsumen. Ketentuan tersebut memiliki relevansi dengan hubungan hukum antara bank dan debitur karena debitur sebagai pihak yang menggunakan produk dan/atau layanan perbankan berada dalam hubungan hukum dengan Pelaku Usaha Sektor Keuangan. Dengan demikian, kepastian hukum dalam hubungan kredit tidak hanya berkaitan dengan kepastian mengenai hak bank sebagai kreditur dan kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kredit, tetapi juga berkaitan dengan kepastian mengenai tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh bank ketika kredit mengalami permasalahan.

Kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan juga tidak dapat dilepaskan dari prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan. Prinsip kehati-hatian mengharuskan bank melakukan pengelolaan kredit secara cermat dengan mempertimbangkan risiko yang dapat timbul dari hubungan kredit. Dalam menangani kredit bermasalah, bank perlu menentukan langkah penyelesaian berdasarkan kondisi objektif debitur dan kualitas kredit, termasuk menentukan apakah kredit masih memiliki prospek untuk diselamatkan melalui restrukturisasi atau telah berada pada keadaan yang memerlukan penyelesaian melalui realisasi jaminan. Oleh sebab itu, penerapan prinsip kehati-hatian tidak dapat dipahami hanya sebagai kewajiban bank untuk melindungi kepentingannya sendiri, tetapi juga sebagai dasar pengambilan keputusan yang rasional, terukur, dan dapat dipertanggungjawabkan, apabila bank memilih melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap kredit yang sebelumnya terdapat upaya restrukturisasi, kepastian hukum tidak hanya dinilai dari terpenuhi atau tidaknya syarat formal eksekusi berdasarkan UUHT. Perlu pula diperhatikan apakah tindakan tersebut dilakukan setelah bank melakukan penilaian terhadap status

[16] Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 75–76.
[17] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 160.

kredit dan proses restrukturisasi sesuai dengan ketentuan perbankan yang berlaku. Hal tersebut bukan berarti menjadikan restrukturisasi sebagai syarat tambahan bagi eksekusi, melainkan untuk memastikan bahwa tindakan bank merupakan tindakan yang mempunyai dasar hukum dan pertimbangan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam kaitannya dengan upaya restrukturisasi kredit, ketentuan tersebut menjadi relevan karena proses restrukturisasi menempatkan bank dan debitur dalam suatu proses penyelesaian hubungan kredit yang masih berlangsung. Pada keadaan demikian, diperlukan kejelasan mengenai kedudukan hukum masing-masing pihak, termasuk mengenai apakah selama proses restrukturisasi berlangsung kreditur tetap dapat melaksanakan Hak Tanggungan dan dalam keadaan apa kewenangan tersebut dapat digunakan. UU P2SK tidak secara tegas menetapkan bahwa adanya upaya restrukturisasi menghapus atau menangguhkan kewenangan eksekutorial pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, ketentuan mengenai Pelindungan Konsumen dalam UU P2SK tidak dapat ditafsirkan sebagai larangan terhadap eksekusi, melainkan menjadi bagian dari kerangka hukum yang perlu diperhatikan untuk menilai kepastian hukum tindakan bank dalam hubungan kredit yang sedang mengalami permasalahan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/Pdt/2014 pada pokoknya berkaitan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, khususnya mengenai penetapan harga limit dan prosedur pelelangan, sehingga menunjukkan bahwa kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan sangat bergantung pada dipenuhinya prosedur hukum dalam merealisasikan objek jaminan. Dalam perkara tersebut, persoalan restrukturisasi kredit tidak menjadi pokok sengketa. Oleh karena itu, putusan tersebut relevan untuk menunjukkan bahwa ketika Hak Tanggungan telah memasuki tahap eksekusi, kepastian hukum terutama diuji berdasarkan legalitas prosedur pelaksanaan eksekusi.

Berbeda dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 66 K/Pdt/2017 memiliki relevansi yang lebih langsung dengan penelitian ini karena sengketa yang diperiksa berkaitan dengan persoalan tidak dilakukannya restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Hal tersebut menunjukkan adanya persoalan mengenai hubungan antara upaya penyelesaian kredit melalui restrukturisasi dengan kewenangan kreditur dalam melaksanakan Hak Tanggungan. Dengan demikian, putusan tersebut menjadi penting untuk menguji apakah keberadaan upaya restrukturisasi memberikan konsekuensi tertentu terhadap kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan, khususnya mengenai apakah proses restrukturisasi dapat mempengaruhi kewenangan kreditur untuk melaksanakan eksekusi.

Sementara itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 920 K/Pdt/2017 memberikan perspektif berbeda mengenai kepastian hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dalam perkara tersebut, Mahkamah Agung menilai bahwa para penggugat tidak berhasil membuktikan adanya ketidaksahan atau pelanggaran hukum dalam proses pelelangan, sehingga permohonan kasasi ditolak dan pelaksanaan lelang tetap dinyatakan sah menurut hukum. Putusan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan juga berkaitan dengan kemampuan pihak yang mengajukan keberatan untuk membuktikan adanya pelanggaran terhadap prosedur hukum. Dengan demikian, putusan ini dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa keberadaan keberatan debitur terhadap pelaksanaan eksekusi tidak dengan sendirinya menghilangkan kepastian hukum terhadap hak kreditur sepanjang pelaksanaan eksekusi dapat dibuktikan telah sesuai dengan ketentuan hukum.

Apabila ketiga putusan tersebut dianalisis dalam perspektif kepastian hukum Jan Michiel Otto dan dikaitkan dengan Pasal 229 UU P2SK, terlihat bahwa kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan tidak hanya ditentukan oleh adanya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi, tetapi juga oleh kejelasan mengenai keadaan hukum yang mendahului pelaksanaan eksekusi.

Putusan Nomor 168 K/Pdt/2014 menunjukkan pentingnya kepastian prosedur eksekusi, Putusan Nomor 920 K/Pdt/2017 menunjukkan pentingnya pembuktian mengenai ada atau tidaknya pelanggaran hukum dalam pelaksanaan lelang, sedangkan Putusan Nomor 66 K/Pdt/2017 secara khusus memperlihatkan adanya persoalan hukum mengenai hubungan antara restrukturisasi kredit dan eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian, ketiga putusan tersebut memperlihatkan bahwa persoalan kepastian hukum dalam penelitian ini tidak berhenti pada pertanyaan apakah kreditur memiliki kewenangan untuk mengeksekusi, tetapi juga mengenai bagaimana kewenangan tersebut ditempatkan ketika terdapat upaya restrukturisasi kredit.

Wanprestasi merupakan keadaan yang mempunyai konsekuensi penting terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Menurut Yahya Harahap, apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, kreditur pada prinsipnya dapat menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi disertai ganti rugi sesuai dengan keadaan yang terjadi.[18] Dalam perjanjian kredit yang disertai Hak Tanggungan, terjadinya wanprestasi dapat menjadi dasar bagi kreditur untuk menggunakan hak yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan terhadap objek jaminan. Namun demikian, ketika terhadap kredit tersebut masih terdapat upaya restrukturisasi, perlu dianalisis terlebih dahulu kedudukan hukum restrukturisasi tersebut terhadap kewenangan kreditur untuk melaksanakan Hak Tanggungan.

Kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan perlu dibedakan berdasarkan status upaya restrukturisasi kredit. Pertama, apabila restrukturisasi baru berupa permohonan debitur dan belum mendapatkan persetujuan bank, maka permohonan tersebut belum dengan sendirinya mengubah hak dan kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Kedua, apabila restrukturisasi sedang dalam proses penilaian, maka perlu dilihat apakah terdapat kesepakatan atau tindakan hukum tertentu yang telah mengubah hubungan hukum para pihak. Ketiga, apabila restrukturisasi telah disetujui dan dituangkan dalam perjanjian atau addendum, maka ketentuan baru tersebut menjadi bagian dari hubungan hukum para pihak dan perlu diperhitungkan dalam menentukan apakah telah terjadi cidera janji berdasarkan ketentuan yang baru. Keempat, apabila restrukturisasi telah diberikan tetapi kemudian debitur kembali gagal memenuhi kewajibannya, maka kreditur dapat melakukan tindakan penyelesaian sesuai dengan hubungan hukum yang berlaku dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembedaan tersebut menunjukkan bahwa istilah “ada upaya restrukturisasi” tidak dapat diperlakukan sebagai satu keadaan hukum yang seragam. Kepastian hukum justru membutuhkan penentuan status restrukturisasi secara konkret karena masing-masing tahapan dapat memberikan akibat yang berbeda terhadap hubungan hukum kreditur dan debitur. Oleh karena itu, dalam menilai keabsahan pelaksanaan Hak Tanggungan, perlu ditentukan terlebih dahulu apakah restrukturisasi hanya berupa permohonan, telah menjadi kesepakatan yang mengikat, sedang dilaksanakan, atau telah gagal.

Dengan demikian, persoalan kepastian hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan ketika terdapat upaya restrukturisasi tidak dapat hanya dilihat dari ada atau tidaknya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi. Persoalan tersebut juga berkaitan dengan kejelasan kedudukan hukum restrukturisasi dalam hubungan kredit, terutama mengenai apakah restrukturisasi yang sedang berlangsung, telah disepakati, atau tidak berhasil dilaksanakan mempunyai konsekuensi tertentu terhadap pelaksanaan Hak Tanggungan. Hal tersebut menjadi penting karena adanya kemungkinan perbedaan penafsiran dan penerapan hukum dapat menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak. Oleh sebab itu, putusan pengadilan yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan dan

[18] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

restrukturisasi kredit perlu dianalisis untuk mengetahui bagaimana hukum diterapkan dalam praktik serta apakah penerapannya telah memberikan kepastian hukum sebagaimana dikonstruksikan dalam teori kepastian hukum Jan Michiel Otto.

Berdasarkan perspektif tersebut, keberadaan upaya restrukturisasi kredit menimbulkan kebutuhan akan kejelasan mengenai kedudukan hukumnya terhadap pelaksanaan Hak Tanggungan. Pasal 229 UU P2SK yang menempatkan kepastian hukum sebagai bagian dari Pelindungan Konsumen memperkuat pentingnya kejelasan tersebut, tetapi tidak dapat ditafsirkan sebagai ketentuan yang secara otomatis menangguhkan atau menghapus hak eksekutorial pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kepastian hukum yang perlu diwujudkan adalah kepastian mengenai batas kewenangan kreditur, kedudukan proses restrukturisasi, serta akibat hukum yang timbul apabila restrukturisasi sedang berlangsung tetapi kreditur tetap melaksanakan Hak Tanggungan. Dalam perspektif Jan Michiel Otto, keadaan tersebut harus dapat dipahami dan diperkirakan oleh para pihak berdasarkan aturan hukum yang jelas serta penerapannya secara konsisten.

Berdasarkan hasil analisis normatif, analisis putusan, serta analisis teori akibat hukum dan kepastian hukum, Penulis berpendapat bahwa permasalahan utama bukan terletak pada kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi, melainkan pada belum jelasnya kedudukan dan akibat hukum upaya restrukturisasi terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Restrukturisasi bukan syarat mutlak yang menghapus kewenangan eksekutorial kreditur, tetapi restrukturisasi yang telah disepakati dan mengikat para pihak harus diperhitungkan dalam menentukan wanprestasi dan tindakan eksekusi. Konstruksi hukum ideal dapat diwujudkan melalui beberapa langkah, yaitu:

1. Penguatan kedudukan restrukturisasi Kredit, di mana restrukturisasi kredit perlu ditempatkan sebagai tahapan yang wajib dipertimbangkan sebelum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Kewajiban tersebut tidak berarti bahwa setiap permohonan restrukturisasi harus dikabulkan, tetapi bank wajib membuktikan bahwa restrukturisasi telah dipertimbangkan secara objektif berdasarkan kondisi debitur.
2. Sinkronisasi hukum perbankan dan hukum jaminan, di mana perlu dilakukan harmonisasi antara regulasi perbankan mengenai restrukturisasi kredit dengan ketentuan dalam UUHT. Selama ini kedua rezim hukum tersebut berjalan sendiri-sendiri sehingga menimbulkan ketidakjelasan mengenai kedudukan restrukturisasi dalam proses eksekusi.
3. Penguatan prinsip itikad baik, yang di mana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak hanya didasarkan pada terpenuhinya syarat formal wanprestasi, tetapi juga mempertimbangkan itikad baik debitur dalam menyelesaikan kewajibannya. Debitur yang masih menunjukkan kesungguhan untuk membayar seharusnya memperoleh kesempatan untuk mengikuti program restrukturisasi sebelum dilakukan eksekusi.
4. Pembentukan mekanisme pengawasan eksekusi, sebelum pelaksanaan pelelangan, perlu adanya mekanisme verifikasi atau pengawasan yang memastikan bahwa seluruh upaya penyelamatan kredit telah dilakukan secara proporsional. Mekanisme ini dapat dilakukan melalui pengadilan atau lembaga pengawas sektor jasa keuangan.
5. Mewujudkan keseimbangan kepentingan para pihak, agar tujuan akhir dari konstruksi hukum yang ideal adalah menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Kreditur tetap memperoleh kepastian hukum atas piutangnya, sedangkan debitur memperoleh perlindungan hukum yang memadai sebelum kehilangan objek Hak Tanggungan yang dimilikinya.

Dengan demikian, kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan ketika terdapat upaya

restrukturisasi kredit terletak pada kejelasan mengenai kedudukan masing-masing mekanisme hukum dan konsistensi penerapannya. Restrukturisasi kredit tidak dapat diposisikan sebagai syarat formal eksekusi yang secara otomatis menangguhkan kewenangan pemegang Hak Tanggungan, tetapi keberadaannya tetap relevan untuk menentukan keadaan hukum hubungan kreditur dan debitur, khususnya apabila restrukturisasi telah disepakati dan mengubah persyaratan kredit. Pelaksanaan Hak Tanggungan tetap harus memenuhi ketentuan UUHT, sedangkan tindakan bank dalam menangani kredit bermasalah harus ditempatkan dalam kerangka hukum perbankan, P2SK, dan ketentuan OJK yang berlaku. Dengan menggunakan Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum menuntut agar bank dan debitur dapat mengetahui, memahami, dan memperkirakan konsekuensi hukum dari setiap tahapan restrukturisasi dan tindakan eksekusi, serta agar penerapan ketentuan tersebut dilakukan secara konsisten dan dapat dipertanggungjawabkan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terkait upaya restrukturisasi kredit menimbulkan akibat hukum terhadap keadaan hukum, hubungan hukum, serta hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Berdasarkan Teori Akibat Hukum R. Soeroso, akibat hukum tersebut dapat dilihat dari berubahnya keadaan hukum debitur setelah objek Hak Tanggungan dieksekusi, berubahnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur karena penyelesaian piutang beralih pada realisasi objek jaminan, serta timbulnya konsekuensi hukum terhadap objek Hak Tanggungan apabila eksekusi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tidak dilakukannya restrukturisasi kredit sebelum eksekusi tidak dengan sendirinya menyebabkan eksekusi Hak Tanggungan menjadi batal atau tidak sah, sepanjang kreditur telah memenuhi syarat wanprestasi dan ketentuan eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun, apabila telah terdapat restrukturisasi yang disepakati dan dituangkan dalam perjanjian atau perubahan perjanjian kredit, maka substansi kesepakatan tersebut harus diperhitungkan dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak serta keadaan wanprestasi sebelum dilakukan tindakan eksekusi.
2. Kepastian hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ketika terdapat upaya restrukturisasi kredit pada dasarnya terletak pada kejelasan mengenai kedudukan masing-masing mekanisme hukum serta konsistensi penerapannya. Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dasar kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, sedangkan ketentuan perbankan memberikan mekanisme restrukturisasi sebagai salah satu upaya penanganan dan penyelamatan kredit bermasalah. Oleh karena itu, restrukturisasi kredit tidak dapat diposisikan sebagai syarat formal yang secara otomatis harus dipenuhi sebelum eksekusi Hak Tanggungan dilakukan, karena UUHT tidak mengatur restrukturisasi sebagai prasyarat eksekusi. Namun, apabila restrukturisasi telah disepakati dan menimbulkan perubahan terhadap hak dan kewajiban para pihak, keberadaan kesepakatan tersebut harus diperhitungkan dalam menentukan status kewajiban debitur dan tindakan hukum selanjutnya. Kepastian hukum tidak hanya menghendaki adanya peraturan yang jelas dan dapat diakses, tetapi juga penerapan norma secara konsisten sehingga kreditur dan debitur dapat memperkirakan konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang dilakukan. Dengan demikian, kepastian hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan ketika terdapat upaya restrukturisasi menuntut adanya kejelasan status restrukturisasi, kepatuhan terhadap ketentuan UUHT dan peraturan perbankan, serta penerapan prosedur yang konsisten dan dapat

dipertanggungjawabkan.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010.

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

_____, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 2010.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2018.

_____, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.

Agnes M. Toar, *Kursus Hukum Perikatan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Yogyakarta, 1987.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2019.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Dadang Sukandar, *Panduan Membuat Kontrak Bisnis*, Visimedia, Jakarta, 2017

Djumhana, *Kredit Sebagai Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia, Jakarta, 2000.

H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2005.

Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998,

Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2008.

_____, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT), Cet. I*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2012.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

_____, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Cet. ke-9*, Kencana, Jakarta, 2020.

Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2018.

_____, *Kredit Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017.

Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Jakarta, 2018.

Johannes Ibrahim. *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004.

Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodelogi Penelitian Hukum Normatif, Cet. Ketiga*, Bayu Media Publishing, Malang.

J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

_____, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.

_____, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.

Malayu S.P. *Hasibuan Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2017.

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 1998.

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Paulus Mahulette, *Kekuatan Surat Perjanjian Bermaterai, Tabloid Reformata Edisi 27 Juni 2005*, Yayasan Pelayanan Media Antiokhia (YAPAMA), Jakarta, 2005.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Kencana*, Jakarta, 2006.

Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024.

Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

_____, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

Riduan Tobink dan Bill Nikholaus. *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2003.

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, cet, ke, 2*, Alumni Bandung, 2013.

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018

Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

_____, *Ilmu Hukum, Cetakan VIII*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014

Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan, Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

_____, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2007.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.

Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), Jakarta, 1990.

_____, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005.

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2019.

Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Cetakan I*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2009.

_____, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007.

_____, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

Thomas Suyatno (et.al.), *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.

_____, (et.al), *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.

Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Jakarta, 2017.

Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

_____, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, 1986.

Zainal Asikin, Hukum Jaminan Di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2020.

Literatur dan Karya Ilmiah

Tesis Ayu Zahrina Amalia, SH, *Peran Notaris Dalam Melindungi Eksuksi Jaminan Hak Tanggungan Secara Sepihak Terhadap Debitur Wanprestasi Di Kabupaten Batang*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang 2023.

Tesis Kristono, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2009.

Tesis Diyani Indrawati, *Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2009.

Tesis Lusia Sulastri, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Program Studi Magister Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon 2015

Tesis Yulita Veni Momuat, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan*, Program Studi Magister Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang 2010.

Peraturan Perundang - Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2026 tentang tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

HIR (Herzien Inlandsch Reglement);

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012;

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2024;

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK);

Jurnal

Neni Sri Imaniyati, "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan", Jurnal Mimbar Hukum, Volume 24, Nomor 2, Mei 2012.

Ridwan Khairandy, "Makna, Tolok Ukur, Pemahaman, dan Sikap Pengadilan di Indonesia terhadap Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak", Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Juni 2016.

Paulus Mahulette, Kekuatan Surat Perjanjian Bermaterai, Tabloid Reformata Edisi 27 Juni 2005, Yayasan Pelayanan Media Antiokhia (YAPAMA), Jakarta, 2005.

Sanabila Adha Nur'Aida dan Sumiati, "Hak Tanggungan: Kunci Perlindungan Hukum bagi Kreditur dan Debitur", Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum, Volume 14, Nomor 2, Februari 2026.

Ninik Zakiyah, "Implikasi Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah melalui Restrukturisasi di Indonesia", Journal of Judicial Review, Volume 23, Nomor 1, Juni 2021.