



**IMPLIKASI YURIDIS PELAKSANAAN LELANG TERHADAP BARANG
JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA
DEBITUR DAN TANPA PENGUMUMAN LELANG**

TESIS



OLEH
PRETTY OKTAVINA
NPM: 22002022009

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2021**

IMPLIKASI YURIDIS PELAKSANAAN LELANG TERHADAP BARANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA DEBITUR DAN TANPA PENGUMUMAN LELANG

PRETTY OKTAVINA

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No. 193 Malang

E-mail: prettyoktavina.spd.sh.mkn@gmail.com

ABSTRAK

Penulis mengangkat permasalahan implikasi yuridis pelaksanaan Lelang jaminan Hak Tanggungan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang. Pilihan tema tersebut dilatarbelakangi atas Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Debitur dengan Bank melakukan pinjaman Rp.150.000.000,- untuk tambahan modal produksi minuman sari buah apel dengan jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik. Debitur mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian disebabkan mesin *seal cup* rusak. Sehingga, Debitur memberitahu secara lisan kepada Bank. Bank menawarkan *take over* ke Bank lain, tetapi Debitur keberatan. Sehingga, posisi Debitur tidak jelas. Tiba-tiba, tanggal 02-09-2020 Petugas Pengadilan Negeri melaksanakan Lelang Eksekusi tanpa memberikan Risalah Lelang. Berdasarkan kejadian tersebut, Debitur dirugikan secara materiil dan formil. Oleh karena itu, upaya hukum yang dilakukan oleh Debitur atas Lelang objek jaminan Hak Tanggungan yaitu sesuai Pasal 1365 BW.

Berdasarkan latar belakang, Penulis mengkaji rumusan masalah yaitu: 1. Bagaimana keabsahan pelaksanaan Lelang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang? 2. Apa akibat hukum pelaksanaan Lelang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Pengumpulan bahan hukum melalui metode studi literatur dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Kemudian, bahan hukum dikaji dan dianalisis melalui pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab permasalahan hukum dalam penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan pelaksanaan Lelang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu tidak sah. Karena tidak sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan perundang-undangan lain yang mendukung. Selain itu, tidak memenuhi asas publisitas, keterbukaan dan dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan, akibat hukum pelaksanaan Lelang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu dapat dibatalkan.

Kata Kunci: Lelang, Hak Tanggungan, Debitur.

**JURISDICTIONAL IMPLICATIONS OF THE AUCTIONS
IMPLEMENTATION GUARANTEED GOODS MORTGAGE WITHOUT
NOTIFICATION TO THE DEBTOR AND ANNOUNCEMENT OF
AUCTION**

PRETTY OKTAVINA

Master of Notary

Postgraduate Program of Islamic University of Malang

Jl. Mayjen Haryono No. 193 Malang

E-mail: prettyoktavina.spd.sh.mkn@gmail.com

ABSTRACT

The author raises the issue of the juridical implications of implementing the Mortgage Guarantee Auction without notification to the Debtor and the announcement of the Auction. The theme choice was based on the Credit Agreement made by the Debtor with the Bank making a loan of Rp. 150,000,000- for additional capital for the production of apple cider drinks with a guarantee of a Mortgage Certificate of Ownership. The Debtor had a bottleneck in fulfilling the agreement because the seal cup machine was damaged. Thus, the Debtor shall notify the Bank verbally. Banks offer to take over to another bank, but the Debtor objected. Thus, the position of the Debtor is not clear. Suddenly, on 02-09-2020, the District Court Officer carried out the Execution Auction without giving the Minutes of Auction. Based on the incident, the debtor was harmed materially and formally. Therefore, legal remedies taken by the Debtor on the Auction of the object of the Guaranteed Mortgage are following Article 1365 BW.

Based on the background, the author examines the formulation of the problem, namely: 1. How is the validity of the implementation of the Mortgage Guarantee Auction carried out without notification to the debtor and without the announcement of the auction? 2. What are the legal consequences of the implementation of the Mortgage Guarantee Auction being carried out without notification to the debtor and the announcement of the auction? This research is normative juridical law research using a statutory and case approach collecting legal materials through the literature study method with primary, secondary, and tertiary legal materials. Then, the legal material is reviewed and analyzed through the approaches used in the research to answer the legal issues in this study.

The study results indicate that the validity of the auction is carried out without notification to the debtor and without the announcement of the auction that is invalid. Because it is not under the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 27/PMK.06/2016 concerning Auction Implementation Guidelines and other supporting laws and regulations. In addition, it does not meet the principles of publicity, openness, and accountability. Meanwhile, the legal consequences of the juridical implications of the auction are carried out without notification to the debtor and without the announcement of the auction, which can be canceled.

Keywords: Auction, Mortgage, Debtor.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi yang semakin canggih mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di segala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan nasional yaitu semakin berkembangnya kegiatan industri dan perdagangan. Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak semua pengusaha memiliki modal yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan tersebut dapat diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam kredit.

Kredit berdasarkan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah: *“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan Pihak lain yang mewajibkan Pihak Peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”*

Pemberian kredit oleh Lembaga Keuangan kepada Nasabah akan diikuti dengan hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit dan pemberian jaminan oleh Pihak Debitur guna pengamanan kredit. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa: *“Setiap kebendaan si*

berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Sebelum melakukan Perjanjian Kredit, terlebih dahulu dilakukan perjanjian yaitu persetujuan yang mengikat kedua belah Pihak atau berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Hal ini disebut sebagai hukum perikatan yang di dalamnya harus dijalankan atau dipenuhi prestasi oleh Pihak yang berhutang.¹ Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan dua orang atau lebih atas dasar Pihak yang satu berhak (Bank) dan Pihak lain berkewajiban (Debitur) atas suatu prestasi. Sedangkan, prestasi adalah sesuatu yang dipenuhi oleh Debitur dalam setiap perikatan.

Perikatan dilahirkan melalui 2 (dua) sebab yakni dari perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian yaitu kesepakatan yang dikehendaki oleh dua orang atau lebih dalam membuat suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa syarat-syarat perjanjian adalah: (1) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*; (2) *Cakap untuk membuat suatu perikatan*; (3) *Suatu hal tertentu*; dan (4) *Suatu sebab yang halal*.

Apabila tidak memenuhi syarat subjektif (nomor 1 dan/ atau 2), oleh karena itu, perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika tidak memenuhi syarat objektif (nomor 3 dan/ atau 4), oleh karena itu, perjanjian batal demi hukum. Persyaratan tersebut menjadi hal mendasar dalam melakukan perikatan-

¹ R. Subekti. 1985. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa. h. 1.

perikatan baik yang timbul dari Perjanjian maupun Undang-Undang, termasuk Perjanjian Kredit.

Perjanjian Kredit antara Lembaga Keuangan (Bank) dengan Nasabah (Debitur) mengandung hak dan kewajiban Para Pihak.² Pihak Bank berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada Debitur, sedangkan Pihak Debitur berkewajiban menyerahkan barang jaminan yang telah diperjanjikan kepada Bank yaitu berupa Hak Tanggungan.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan Tanggungan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan diartikan sebagai Tanggungan atau pinjaman yang diterima.³ Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” yang kemudian lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disingkat (UUHT). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank tertentu terhadap bank-bank lain.”

² Vera Ayu Riandini. 2015. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*. <https://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Diakses tanggal 15 Maret 2021.

³ Istiyono Wahyu dan Ostaria Silaban. 2006. *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*. Karisma Publishing Group. Batam. h. 576.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu jaminan perorangan dan kebendaan. Jaminan kebendaan (*materiil*) merupakan jaminan yang berupa hak mutlak (*absolute*) atas sesuatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang Debitur apabila Debitur ingkar janji.⁴ Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁵ (1) Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari Debitur, (2) Dapat dipertahankan terhadap siapapun, (3) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan (4) Dapat dipindah tangankan atau dialihkan kepada Pihak lain. Sedangkan, jaminan perorangan (*imateriil*) ialah jaminan yang timbul dari Perjanjian Jaminan antara Bank dengan Pihak Ketiga.

Khusus jaminan benda tidak bergerak yang paling diminati Bank ialah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan Sertifikat, karena tidak mudah dipindah-tangankan, harganya cenderung meningkat dan mempunyai tanda bukti hak.⁶ Pemasangan Hak Tanggungan atas Sertipikat Tanah bertujuan untuk memudahkan Pihak Bank melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji (*wanprestasi*).

⁴ Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam. 2000. *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*. Jakarta. h. 210.

⁵ Budi Dianawati Catur dan Amin Purnawan. 2017. *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*. Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang. *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 2 Juni 2017: 125–132. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1755/1315>. Diakses tanggal 15 Maret 2021, pukul 20:00 WIB.

⁶ Eugema Liliawati Mulyono. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Harvarindo: Jakarta. h. 1.

Lelang terdiri dari 3 (tiga) jenis Lelang yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang *Non*-eksekusi Sukarela.⁷ Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: *“Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan Putusan/Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan.”*

Pelaksanaan Lelang oleh Bank atas objek benda jaminan harus melalui prosedural Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: *“Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).”*

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa jenis Lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

⁷ Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila Debitur cidera janji (*wanprestasi*). Sedangkan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa: *“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang.”*

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan Lelang yang terjadi pada Kamis, tanggal 21-11-2019 (dua puluh satu November dua ribu sembilan belas), tepat pukul 10:15 WIB (sepuluh lebih lima belas Waktu Indonesia Barat) bertolak belakang dari ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini terjadi pada kasus yang dialami oleh Ibu Asutik Dwi Andayani, istri dari Bapak Wiriadi Noto selaku Debitur beralamatkan di Jalan Sarimun Nomor 2, RT 02, RW 02, Desa Beji, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, dengan PT. Bank Panin Indonesia, Tbk (PT Bank Panin Tbk) selaku Bank yang berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui cabangnya di Surabaya Cendana.

Kasus ini bermula dari Debitur yang telah membuat Perjanjian Kredit dengan Bank yang melakukan pinjaman hutang piutang sebesar Rp.

100.000.000,- (seratus juta rupiah) bertujuan untuk tambahan modal produksi minuman sari buah apel merk “Iyo-iki & My Aple” dan Yeppy. Perjanjian tersebut dibuat pada hari Jumat, tanggal 06-08-2010 (enam Agustus dua ribu sepuluh), tepat pukul 08:40 WIB (delapan lebih empat puluh Waktu Indonesia Barat) dengan jaminan objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00908, atas nama WIRIADINOTO, seluas $\pm 292 \text{ M}^2$ (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi), terletak di Desa Beji, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, Propinsi Jawa Timur.

Kemudian, Debitur dengan Bank melakukan Perjanjian Perubahan pada hari Rabu, tanggal 02-03-2011 (dua Maret dua ribu sebelas), pukul 08:00 WIB (delapan tepat Waktu Indonesia Barat) yang bersepakat untuk mengadakan perubahan terhadap jumlah pinjaman hutang piutang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang berlaku sejak tanggal 02-03-2011 (dua Maret dua ribu sebelas) sampai tanggal 02-03-2016 (dua Maret dua ribu enam belas).

Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut Debitur mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian, kemacetan disebabkan oleh rusaknya mesin atau peralatan produksi berupa mesin *seal cup* yang dipergunakan untuk memproduksi minuman sari buah apel bermerk dagang “Iyo-iki & My Aple” dan Yeppy serta minuman-minuman lain yang tidak beralkohol. Sehingga, Debitur memberitahu secara lisan (tanpa ada kesepakatan hitam di atas putih) kepada Bank untuk melakukan penundaan pembayaran hutang-hutangnya beserta bunganya. Kemudian, Pihak Bank menawarkan kepada Debitur untuk

take over ke Bank lain, tetapi Debitur keberatan. Sehingga posisi Debitur tidak ada kejelasan. Oleh karena itu, Debitur hanya dapat membayar angsuran hutang piutang sebanyak 22x (dua puluh dua kali) sebesar Rp. 4.300.000,- (empat juta tiga ratus rupiah) x 22 (dua puluh dua) = Rp. 94.600.000,- (sembilan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah).

Debitur bersama rekannya bernama Bapak Kustomo, pada hari Kamis tanggal 21-11-2019 (dua puluh satu November dua ribu sembilan belas) mendatangi KPKNL Malang yang bertujuan untuk menanyakan terkait: *“Apakah barang jaminan Hak Tanggungan telah terdaftar di KPKNL Malang?, kemudian petugas dari KPKNL Malang menjawab: Tidak.”*

Berdasarkan pernyataan dari petugas KPKNL Malang tersebut, oleh karena itu, pada hari Senin, tanggal 25-11-2019 (dua puluh lima November dua ribu sembilan belas) Debitur datang ke Kantor OJK (Otoritas Jasa Keuangan) Malang yang berlokasi di Jalan Letjen Sutoyo Nomor 109-111, Kelurahan Lowokwaru, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65141, bertujuan untuk menyampaikan rincian. Berdasarkan informasi dari Kantor OJK tercatat sisa hutang sebesar Rp. 103.429.213,- (seratus tiga juta empat ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus tiga belas rupiah).

Berdasarkan berita tersebut, besoknya Debitur datang ke Bank Panin Mikro Malang untuk meminta penjelasan terkait pelelangan objek jaminan. Arif selaku Petugas Bank Panin menjelaskan bahwa memang benar sudah dilelang pada hari Kamis, tanggal 21-11-2019 (dua puluh satu November dua ribu sembilan belas), dengan memberikan 2 (dua) lembar *fotocopy* surat yang

berisi bahwa dari hasil Lelang dipotong hutang ada sisa Rp. 128.193.763,77 (seratus dua puluh delapan juta seratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh tiga ribu koma tujuh puluh tujuh sen) dikreditkan ke rekening Debitur. Namun Debitur tidak pernah diberikan buku rekening oleh Bank Panin. Sdr. Arif selaku Petugas Bank Panin juga menyampaikan pada waktu pencairan buku rekening pasti sudah diberikan, karena tidak mungkin Bank menahan buku rekening yang menjadi hak Nasabah.

Berdasarkan uraian di atas, maka bulan Desember 2019 Debitur datang ke KPKNL Malang untuk meminta Risalah Lelang ditemui oleh Pak Yusak yang menjelaskan bahwa KPKNL tidak berhak untuk memberikan Risalah Lelang dan disarankan minta ke Bank. Kemudian, Debitur meminta Risalah Lelang kepada Bank, namun Pihak Bank tidak memberikan, akan tetapi hanya memberikan *fotocopy* Akta Perjanjian dan rincian angsuran saja.

Sdr. Edi Sugiarto selaku Petugas Pengadilan Negeri pada hari Rabu, tanggal 2 September 2020 melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi tanpa memberikan Risalah Lelang dan menyuruh Debitur meminta sendiri Risalah Lelang di Pengadilan. Namun, Pihak Pengadilan Negeri tidak memberikan, hanya menyuruh Debitur memfoto menggunakan telepon genggam (*Hand Phone*). Berdasarkan uraian kasus di atas, maka Debitur merasa diperlakukan semena-mena dan sangat dirugikan baik secara materiil maupun formil.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian di atas Penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam dengan menuangkannya ke dalam sebuah tulisan yang berbentuk tesis berjudul “Implikasi Yuridis Pelaksanaan Lelang

Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur dan Tanpa Pengumuman Lelang.“.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang?
2. Apa akibat hukumnya jika pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah adalah ruang lingkup masalah atau usaha untuk membatasi dari masalah penelitian yang akan diteliti. Batasan masalah ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor yang termasuk dalam ruang lingkup masalah penelitian.⁸ Oleh karena itu, batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Ruang lingkup hanya meliputi Lelang Eksekusi terhadap barang jaminan benda tidak bergerak berupa Sertipikat Hak Tanggungan.
2. Pelaksanaan dalam rumusan masalah penelitian ini di mana Lelang Eksekusi tersebut dilaksanakan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang.

⁸ Andri. 2021. *Pengertian Pembatasan Masalah Rumusan Masalah*. <https://www.scribd.com/doc/301454327/pengertian-pembatasan-masalah-rumusan-masalah>. Diakses tanggal 16 Maret 2021.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan segala sesuatu yang hendak dicapai oleh Peneliti berdasarkan dari rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukumnya jika pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya hukum jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Pemberi Kredit (Bank), Penerima Kredit (Debitur/Nasabah), Pemenang Lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL) dalam melaksanakan Lelang Eksekusi jaminan kebendaan berupa objek Hak Tanggungan. Sedangkan, bagi kalangan perbankan diharapkan terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan sesuai prosedur Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Begitu juga bagi kalangan praktisi hukum (Hakim, Pengacara/Advokat, Konsultan hukum) diharapkan dapat dijadikan masukan dalam menjalankan profesi mereka masing-masing.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan oleh Peneliti untuk membandingkan fokus penelitian yang diteliti dengan penelitian yang sudah pernah diteliti oleh orang lain dari segi substansinya. Sehingga, Peneliti tidak mengutip penelitian orang lain. Hasil dari pencarian penelitian terdahulu yang Peneliti dapat adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Penelitian Terdahulu

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Nita Setyani Putri, Universitas Airlangga, 2018	Pretty Oktavina, Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Keabsahan Lelang objek Jaminan Debitur Bank Umum Secara Langsung Tanpa	Implikasi Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Pemberitahuan	Penelitian 1: Spesifikasi pada keabsahan Lelang objek jaminan Debitur dapat dilakukan melalui restrukturisasi terlebih dahulu	Judul tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
	Melalui Restrukturisasi Kredit	Kepada Debitur dan Tanpa Pengumuman Lelang	atau berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Penelitian 2: Spesifikasi pada implikasi yuridis pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan	
Rumusan Masalah	<p>1. Apakah objek jaminan Debitur oleh Bank dapat dilakukan Lelang tanpa melalui restrukturisasi terlebih dahulu?</p> <p>2. Apa upaya hukum bagi Debitur atas objek jaminan yang di Lelang tanpa melalui Restrukturisasi terlebih</p>	<p>1. Bagaimana keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang?</p> <p>2. Apa akibat hukumnya jika pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan</p>	<p>Penelitian 1: Membahas objek jaminan dapat dilakukan Lelang tanpa melalui restrukturisasi dan upaya hukum bagi Debitur</p> <p>Penelitian 2: Membahas keabsahan dan akibat hukum pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang</p>	Rumusan masalah tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
	dahulu?	tanpa pengumuman Lelang?		
Kesimpulan	<p>1. Spesifikasi terhadap Eksekusi objek jaminan Debitur berupa Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui restrukturisasi terlebih dahulu atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dan harus sesuai dengan kesepakatan antara Bank dan Debitur di dalam Perjanjian Kredit yang mereka lakukan.</p> <p>2. Spesifikasi ter-</p>	<p>1. Spesifikasi keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang</p> <p>2. Spesifikasi akibat hukumnya terhadap barang jaminan milik Debitur berupa benda tidak bergerak mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan tanpa pemberitahuan kepada</p>	<p>Penelitian 1: Spesifikasi menyatakan bahwa Eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui restrukturisasi terlebih dahulu dan perlindungan hukum bagi Debitur dapat diberikan jika Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996</p> <p>Penelitian 2: Spesifikasi menyatakan bahwa keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu</p>	<p>Penulis menyatakan bahwa keabsahan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu tidak sah. Karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga Penulis menyebutkan bahwa</p>

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
	hadap perlindungan hukum bagi Debitur dapat diberikan jika Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996	Debitur dan tanpa pengumuman Lelang atau tidak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.	tidak sah dan akibat hukum barang jaminan Hak Tanggungan mengenai pelaksanaan Eksekusi tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu dapat dibatalkan.	akibat hukum barang jaminan Hak Tanggungan mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu dapat dibatalkan.

Sumber: <http://repository.unair.ac.id/69885/1/abstrak.pdf>. Diakses pada tanggal 17 Maret 2021, pukul 19:05 WIB.

Tabel 2 Penelitian Terdahulu

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Pebandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Martha Noviaditya, 2010	Pretty Oktavina, Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak	Implikasi Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Pemberitahuan	Penelitian 1: Spesifikasi pada perlindungan hukum bagi Kreditur dengan jaminan Hak Tanggungan.	Judul tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Pebandingan	Catatan
	Tanggung-an	kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang	Penelitian 2: Spesifikasi pada implikasi yuridis pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat Debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan	1. Bagaimana keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang? 2. Apa akibat hukumnya jika pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa Pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang	Penelitian 1: Membahas bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Penelitian 2: Membahas keabsahan dan akibat hukum pelaksanaan Lelang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang	Rumusan masalah tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Pebandingan	Catatan
	dengan tanah?			
Kesimpulan	Spesifikasi terhadap bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditur terletak pada Akta yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang menyatakan Hak Tanggungan.	<ol style="list-style-type: none"> Spesifikasi keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang. Spesifikasi akibat hukumnya terhadap barang jaminan milik Debitur berupa benda tidak bergerak mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang atau tidak berdasarkan 	<p>Penelitian 1: Spesifikasi menyatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditur terletak pada Akta yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atas Hak Tanggungan.</p> <p>Penelitian 2: Spesifikasi menyatakan bahwa keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu tidak sah dan akibat hukum barang jaminan Hak Tanggungan mengenai pelaksanaan Eksekusi tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu</p>	Penulis menyatakan bahwa keabsahan Lelang Eksekusi terhadap barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu tidak sah. Karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga Penulis menyebutkan bahwa

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Pebandingan	Catatan
		Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.	dapat dibatalkan.	akibat hukum barang jaminan Hak Tanggungan mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu dapat dibatalkan.

Sumber: http://etheses.uin-malang.ac.id/2699/8/0820059_Bab_2.pdf. Diakses pada tanggal 29 Mei 2021, pukul 18:00 WIB.

Berdasarkan tabel di atas dapat kita lihat perbandingan antara Penelitian yang sudah pernah diteliti oleh orang lain dengan judul implikasi yuridis pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang. Pada penelitian ini Peneliti mencari tahu keabsahan pelaksanaan Lelang dan akibat hukumnya jika pelaksanaan Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang atau tidak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang artinya pelaksanaan Lelang Eksekusi yang berawal dari Perjanjian Kredit

telah disepakati oleh Kedua belah Pihak yakni antara Pihak Bank dengan Debitur berupa jaminan objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis dan berurutan terbagi menjadi lima bab yang terdiri dari bab pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, pembahasan dan hasil penelitian, serta kesimpulan dan saran. Maksud dari pembagian bab per bab tersebut agar lebih terperinci dan mudah dipahami. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan tesis.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang menjadi suatu landasan untuk mendukung penelitian ini, yakni mencakup deskripsi meliputi:

- (a) Perjanjian Kredit;
- (b) Jaminan;
- (c) Hak Tanggungan;
- (d) *Wanprestasi*;
- (e) Lelang;

3. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang metode penelitian yang akan memaparkan metode yang akan menjadi landasan penelitian yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian dan teknik analisis bahan hukum penelitian.

4. BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang pembahasan dan hasil penelitian dari penelitian yang akan membahas tentang:

- (a) Keabsahan pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang; dan
- (b) Akibat hukum jika pelaksanaan Lelang barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang.

5. BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan bab sebelumnya dan saran Penulis dalam menanggapi permasalahan yang menjadi fokus kajian. Sehingga, diharapkan menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua Pihak

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, oleh karena itu dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan terkait adanya 2 (dua) isu hukum, sebagai berikut:

a. Tanpa pemberitahuan kepada Debitur

Keabsahan pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur yaitu tidak sah. Karena telah melanggar Pasal 1 angka (3) dan Pasal 85 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Tanpa pengumuman Lelang

Keabsahan pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pengumuman Lelang yaitu tidak sah. Karena telah melanggar Pasal 51 angka (1), Pasal 54 angka (1) huruf a-c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selain itu, melanggar beberapa asas terkait yaitu asas publisitas (*publicity*), keterbukaan (*transparency*) dan dapat dipertanggungjawabkan (*Accountability*).

2. Akibat hukum pelaksanaan Lelang terhadap barang jaminan Hak Tanggungan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang yaitu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Karena telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 27/PMK/.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang mendukung.

B. Saran

Berdasarkan uraian dari kesimpulan, oleh karena itu Penulis memberikan saran sebagai berikut:

Peraturan terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Debitur dan tanpa pengumuman Lelang sebelum pelaksanaan Lelang sebaiknya diadakan revisi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 27/PMK/.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan memberikan sanksi kepada Pihak yang membawa kerugian yaitu Bank, KPKNL dan Pemenang Lelang serta memberikan ganti rugi kepada Pihak yang dirugikan yaitu Debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam. 2000. *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*. Jakarta.

Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Cet. 6*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Hamidi. 2007. *Metode Penelitian dan Teori Komunikasi*. Malang: UMM Press.

Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. (selanjutnya disebut Herlien Budiono II).

Istiyono Wahyu dan Ostaria Silaban. 2006. *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*. Karisma Publishing Group. Batam.

Moh, Nazir. 2012. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana.

Purnama Tioria Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.

R. Subekti. 1985. *Hukum Perjanjian Cet. 10*. Jakarta: PT. Intermedia.

-----, 1987. *Hukum Perjanjian Cet. 11*. Jakarta: PT. Intermedia.

-----, 2005. *Hukum Perjanjian Cet. 21*. Jakarta: PT. Intermedia.

Rachmadi Usman. 2019. *Hukum Lelang Cet. 3*. Sinar Grafika: Jakarta.

Salim, HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suharno. 2003. *Analisa Kredit*. Djambatan. Jakarta.

Syahmin. 2006. *Hukum Perjanjian Internaional*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Subekti dan Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Cet. 35)*. PT. Pradnya Paramita: Jakarta.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sumber Jurnal:

Abdul Rokhim. 1988. *Skripsi Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang pada "Praktek Rentenir"*. ALDN Perpustakaan Universitas Airlangga. Surabaya. <http://repository.unair.ac.id/13597/1/ABDUL%20ROKHIM.pdf>. Diakses tanggal 1 Mei 2021.

Abdul Rokhim. 2016. *Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian*. Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Islam Malang. ISSN: 2302-7010, Vol. 5 Nomor 9/Agustus 2016, h.77-91). h. 77. <http://www.infodiknas.com/wp-content/uploads/2017/01/Daya-Pembatas-Asas-Kebebasan-Berkontrak-1.pdf>. Diakses tanggal 11 Juli 2021.

Ahmad Zakky Yamani. 2012. *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko Provinsi Jambi*. Magister Kenotariatan. Program Pascasarjana. Universitas Diponegoro. <https://core.ac.uk/download/pdf/80599389.pdf>. Diakses tanggal 21 Maret 2021.

Budi Dianawati Catur dan Amin Purnawan. 2017. *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*. Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang. *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017: 125–132*. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1755/1315>. Diakses tanggal 15 Maret 2021, pukul 20:00 WIB.

Desi Aeriani Putri. 2020. *Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3132 K/PDT/2015)*. Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum. Universitas Sumatera Utara. Diakses tanggal 19 Maret 2021.

Eugema Liliawati Mulyono. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Harvarindo: Jakarta.

Evie Hanaviah. *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*. Mahasiswa S2 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNS. <https://media.neliti.com/media/publications/213261-none.pdf>. Diakses tanggal 21 Maret 2021.

Fitria Dewi Navisa. 2013. *JURNAL ILMIAH ANALISIS PERJANJIAN KREDIT BERDASAR PRINSIP KEHATI-HATIAN YANG BERWAWASAN LINGKUNGAN*. Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Universitas Brawijaya. Malang. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/118>. Diakses tanggal 1 Mei 2021.

Fitria Dewi Navisa, Alfat Hoki Sri Meliana Dewi. 2020. *Kedudukan Anak Angkat sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah*. Fakultas Hukum-Universitas Islam Malang. TAFACQUH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Ahwal Syahsiyah, 5 (2), 22-43. h. 5. <http://ejournal.kopertais4.or.id/sasambo/index.php/tafaquh/article/view/3984/2839>. Diakses tanggal 11 Juli 2021.

Karya Santusa Ardika. 2016. *Penyelesaian Debitur Wanprestasi dengan Jaminan Fidusia (The Completion Of Debtors With Fiduciary Security)*. Universitas Jember. Fakultas Hukum.

L. Diab, Ashadi. 2017. *PERJANJIAN KREDIT PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro)*. Institut Agama Islam Negeri Kendari. *Jurnal Al-'Adl Vol.10 No.1, Januari 2017*. <https://core.ac.uk/download/pdf/231141048.pdf>. Diakses tanggal 21 Maret 2021.

Muhammad Atho Mudzhar et.al. *Jurnal Cita Hukum Vol. II No. 2 Desember 2014*. ISSN: 2356-1440. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah: Jakarta <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/citahukum/article/download/1468/pdf>.

Salim HS dan Erlies Septianan Nurbaini. 2014. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Rajawali Pers. Jakarta.

Sugeng Nugroho. 2009. *Analisis Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Negeri Semarang*. Magister Kenotariatan. Program Pascasarjana: Universitas Diponegoro. <https://core.ac.uk/download/pdf/80599389.pdf>. Diakses tanggal 21 Maret 2021.

Vera Ayu Riandini. 2015. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Bank Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*. <https://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Diakses tanggal 15 Maret 2021.

Sumber Internet:

Andri. 2021. *Pengertian Pembatasan Masalah Rumusan Masalah*. [https://www.scribd.com/doc/301454327/pengertian-pembatasan-masalah-rumusan masalah](https://www.scribd.com/doc/301454327/pengertian-pembatasan-masalah-rumusan-masalah). Diakses tanggal 16 Maret 2021.

Elvira Suzana Ekaputri. 2012. *Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai pada Perum Pegadaian Cabang Depok*. Fakultas Hukum. Universitas Indonesia. <https://docplayer.info/40144578-Universitas-indonesia-pelaksanaan-lelang-barang-jaminan-gadai-pada-perum-pegadaian-cabang-depok.html>. Diakses tanggal 22 Maret 2021.

http://etheses.uin-malang.ac.id/2699/8/0820059_Bab_2.pdf. h. 14. Diakses pada tanggal 29 Mei 2021, pukul 18:00 WIB.

<http://repository.uin-suska.ac.id/8684/4/BAB%20III.pdf>. h. 32. Diakses pada tanggal 29 April 2021, pukul 13:25 WIB.

Ngadenan. *Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Bank Di Mungkid*. Magister Ilmu Hukum-Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. <http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=1402182&val=1277&title=EKSEKUSI%20HAK%20TANGGUNGAN%20SEBAGAI%20KONSEKUENS%20JAMINAN%20KREDIT%20UNTUK%20PERLINDUNGAN%20HUKUM%20BAGI%20KEPENTINGAN%20BANK%20DI%20MUNGKID>. Diakses tanggal 21 Maret 2021.