

Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitor

Muhammad Zainal Abidin
zainalzainal1060@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

Since the enactment of Law Number 4 of 1996 concerning Land Mortgage, mortgage holders can execute objects on regarding land mortgage without prior approval from the debtor (Parate Executie) and without requiring fiat court, namely by selling through auction, thus this makes it easy for the mortgage holders to obtain repayment of their receivables. However, in practice, they often encounter obstacles in the execution regarding parate executie procedure on the Article 6 of the Land Mortgage Law if there is a lawsuit from the debtor that impedes the auction process, or, when emptying the auction object where the auction winner has been determined and the auction minutes have been issued. The lawsuit is based on an unlawful act (tort) because it considers the auction process invalid, or the limit value is too low, and various other reasons. The legal issues that arise are: firstly, how is the mechanism for the execution of bank auctions based on Article 6 of the Land Mortgage Law if there is a lawsuit from the debtor; and, secondly what is the form of protection for the Creditors when the execution of the Land Mortgage auction is canceled due to a lawsuit from the debtor. In order to answer these legal issues, which are the problems in this Thesis, the Legal Research Method is used, which is a process to find the rules, legal principles, and legal doctrines to answer all legal issues faced. The mechanism on Article 6 of Land Mortgage Law can be carried out through a public auction with the help of Auction Officials Class I without the approval from the debtor; while for creditors they are protected, for it is easy to carry out the execution of the Land Mortgage with the provisions of Article 6 of the Land Mortgage Law, because the minutes of the auction itself is an authentic deed that can be used as the basis for transfer of title of the object of the mortgage auctioned.

Keywords: Parate Executie; Execution by Auction; Unlawful Act.

Abstrak

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan dari debitor terlebih dahulu (Parate Executie) dan tanpa memerlukan fiat pengadilan yaitu dengan penjualan melalui lelang, sehingga memberikan kemudahan kepada pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari debitor. Namun dalam pelaksanaannya seringkali menemui hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dikarenakan ada gugatan dari debitor yang menghambat proses lelang maupun pada saat pengosongan obyek lelang dimana pemenang lelang sudah ditentukan dan risalah lelang sudah diterbitkan. Gugatan tersebut didasarkan pada perbuatan melawan hukum karena menganggap proses lelang tidak sah ataupun nilai limit terlalu rendah dan berbagai alasan lain. Permasalahan hukum yang kemudian timbul adalah pertama bagaimana mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi oleh bank berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan ketika ada gugatan dari debitor dan yang kedua bagaimana bentuk perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan bilamana eksekusi lelang Hak Tanggungan dibatalkan karena adanya gugatan dari debitor. guna menjawab isu hukum yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini digunakan metode penelitian hukum, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum hukum, maupun doktrin - doktrin hukum guna menjawab semua isu hukum yang dihadapi. berkaitan dengan permasalahan pertama pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal

6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui pelelangan umum dengan bantuan pejabat lelang kelas I tanpa membutuhkan persetujuan pihak debitor sedangkan perlindungan bagi pihak kreditor adalah kemudahan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan tersebut dengan adanya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, karena risalah lelang sendiri merupakan sebuah akta otentik yang dapat dijadikan dasar untuk balik nama objek hak tanggungan yang dilelang tersebut.

Kata Kunci: Parate Executie; Lelang Eksekusi; Perbuatan Melawan Hukum.

Pendahuluan

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang menempati posisi penting dalam roda perekonomian suatu Negara. Di Indonesia sendiri lembaga keuangan perbankan ini telah diatur dalam bentuk undang – undang tersendiri yang dituangkan dalam Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan). Lembaga Perbankan tersebut sendiri memiliki fungsi intermediasi, dimana menjadi perantara antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Transaksi yang utama dalam perbankan sebagai lembaga keuangan yang berorientasi terhadap bisnis adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*), selain itu bank juga memberikan jasa – jasa lain sebagai bentuk pelayanan (*services*).¹ Sistem perbankan di Indonesia terselenggara dalam dua sistem perbankan, yaitu perbankan syariah dan perbankan konvensional.² Salah satu jenis jasa perbankan yang paling umum dikenal oleh masyarakat, yaitu memberikan kredit. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang – Undang Perbankan menyebutkan bahwa “Kredit 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Untuk mengantisipasi debitor wanprestasi dan menjaga kestabilan keuangan bank, maka bank perlu untuk mendapat jaminan atas pelunasan kredit tersebut dari nasabah, jaminan ini bisa berupa jaminan barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Jaminan dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah untuk dewasa

¹ Trisadini Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan* (Lutfansah Mediatama 2015).[1].

² *ibid.*[1].

ini lazimnya yang digunakan adalah Hak Tanggungan untuk jaminan tanah berikut benda-benda di atasnya. Sesuai amanat UUPA maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan benda – benda yang berada di atasnya (Undang – Undang Hak Tanggungan). Dengan diundangkannya undang-undang ini maka jaminan yang obyeknya berupa tanah berlaku lembaga jaminan Hak Tanggungan. Di dalam Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa “Apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Di dalam penjelasan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa “Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.” Dalam penjelasan tersebut dikatakan bahwa penjualan obyek hak tanggungan adalah melalui pelelangan umum, di Indonesia sendiri pelaksanaan lelang berdasarkan *Vendu Reglement* yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Lelang yang merupakan Instansi Pemerintah dan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari swasta. Namun dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan tidaklah mudah dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya melalui pelelangan umum dikarenakan beberapa faktor, bahkan ketika sudah dilakukan pelaksanaan lelang sekalipun gugatan tetap dilayangkan, sehingga banyak perkara-perkara gugatan yang ditujukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) dan Pemegang Hak Tanggungan, perkara-perkara tersebut dalam gugatannya pada umumnya meminta

majelis hakim menyatakan lelang tersebut merupakan sebuah perbuatan melanggar hukum, sehingga lelang tersebut batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat³ bahkan sampai pada saat pemenang lelang sudah diputuskan dan terbit Risalah Lelang, pemenang lelang masih mengalami kendala untuk pengosongan obyek yang dilelang tersebut karena debitor masih bertahan. Dari uraian yang telah dijabarkan di atas terdapat beberapa hal yang akan dijadikan suatu isu hukum, yaitu, pelaksanaan lelang eksekusi oleh bank berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan ketika ada gugatan dari debitor, serta bagaimana perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan bilamana eksekusi lelang Hak Tanggungan dibatalkan karena adanya gugatan dari debitor

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin - doktrin hukum guna menjawab semua isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁴ Untuk menjawab isu hukum yang ada dalam latar belakang, penulis akan mengkaji peraturan perundang-undangan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu tentang perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan eksekusi lelang yang ditunda atau dibatalkan karena adanya gugatan dari debitor.

Dalam memberikan jawaban untuk hasil penelitian ini maka peneliti melakukan penelitian ini dengan *statute approach* (pendekatan perundang-undangan) dan *conceptual approach* (pendekatan konseptual), di mana dengan pendekatan *statute approach* peneliti akan melakukan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan, Mekanisme lelang dan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan bahwa eksekusi lelang ditunda atau dibatalkan karena adanya gugatan dari debitor yang

³ Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Mandar Maju 2013).[167].

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, edisi pertama, cetakan ke-5 (Kencana Prenada Media Group 2009).[35].

berlaku di Indonesia. Sedangkan dengan pendekatan *conceptual approach*, peneliti akan mencari pendapat para ahli hukum yang telah memberikan pendapatnya berkaitan konsep lelang Hak Tanggungan di dalam sistem hukum Indonesia dan juga konsep – konsep mengenai kredit dan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia yang peneliti angkat dalam penelitian ini.⁵ Pelaksanaan lelang eksekusi oleh bank berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan ketika ada gugatan dari debitor, Perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan bilamana eksekusi lelang Hak Tanggungan dibatalkan karena adanya gugatan dari debitor

Pelaksanaan lelang eksekusi oleh bank berdasarkan Pasal 6 Undang -Undang Hak Tanggungan ketika ada gugatan dari debitor

Dalam pemberian kredit, bank tentu saja harus sangat berhati – hati dengan risiko debitor (nasabah yang akan menggunakan jasa kredit) dikemudian hari tidak dapat melaksanakan pemenuhan utangnya, bank perlu menerapkan prinsip kehati – hatian dalam pemberian kredit ini, pemberian kredit tersebut dituangkan dalam sebuah perjanjian kredit. Perjanjian kredit ada karena sebuah kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah, berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek/BW*), kesepakatan tersebut menimbulkan sebuah perikatan yang diikuti dengan timbulnya kewajiban para pihak, baik itu bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur, dengan munculnya kewajiban para pihak ini membuat para pihak saling terikat satu sama lain, sehingga dapat dikatakan perjanjian kredit seperti ini termasuk dalam perjanjian obligatoir.⁶ Selanjutnya untuk sebuah syarat sahnya perjanjian mengacu pada ketentuan Pasal 1320 BW yang menentukan bahwasanya syarat sahnya suatu perjanjian meliputi:

- a. Kesepakatan Para Pihak
- b. Kecakapan Para Pihak yang membuat perjanjian
- c. Suatu Objek tertentu
- d. dan sesuatu kausa yang diperbolehkan

Jika syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka perjanjian kredit tersebut

⁵ *ibid.*[96].

⁶ M.Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Revka Petra Media 2016).[83].

adalah sah di mata hukum, dan selanjutnya melahirkan perikatan yang mengikat para pihak yang melahirkan adanya sebuah hak pribadi atau hak perorangan, hal tersebut di dasarkan pada ketentuan Pasal 1315 Jo. Pasal 1340 BW.⁷ Dari uraian beberapa pasal tersebut maka dapat dilihat adanya sebuah hubungan hukum antara pihak bank dengan nasabah yang menimbulkan hak dan kewajiban, berkaitan dengan kewajiban nasabah tentu saja merujuk pada pemenuhan pelunasan utangnya dan jaminan untuk pelunasan utang tersebut kepada bank, berdasarkan ketentuan Pasal 1131 BW yang menyatakan bahwa “*segala kebendaan pihak yang berutang (debitor), baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan*” Ketentuan pasal tersebut merupakan jaminan umum yang lahir dari undang – undang, dimana undang – undang telah memberikan sebuah perlindungan bagi semua kreditor dalam kedudukan yang sama. Bagi bank sebagai pemberi kredit, jaminan umum ini tentu saja bisa berpotensi merugikan, dikarenakan pemenuhan pelunasan utang dari harta debitor haruslah dibagi rata dan proporsional dengan para kreditor lain yang juga memiliki piutang terhadap debitor yang bermasalah tersebut. Tidak ada keistimewaan atau kekhususan bagi bank dalam pelunasan utang kredit bermasalah tersebut, sehingga diperlukan sebuah jaminan yang memberikan keistimewaan baginya untuk dapat melakukan pelunasan utang debitor dalam kredit bermasalah tersebut, yakni dengan adanya jaminan kebendaan. Perjanjian jaminan kebendaan sebagai perjanjian tambahan untuk mendukung perjanjian kredit merupakan sebuah perjanjian yang objeknya benda, benda yang dimaksud tersebut adalah benda milik debitor yang berdasarkan kesepakatan diikat sebagai jaminan khusus bagi sejumlah utang tertentu.⁸ Sementara itu jika memperhatikan sistematika pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak dalam ketentuan BW, maka jika benda yang dibebankan oleh debitor sebagai jaminan adalah benda bergerak maka perjanjian jaminannya adalah perjanjian jaminan gadai, sedangkan jika yang diberikan untuk dibebankan jaminan adalah benda tidak bergerak maka

⁷ *ibid.*[84].

⁸ *ibid.*[126].

perjanjian jaminan kebendaannya adalah perjanjian jaminan Hipotik.⁹ Namun dengan diundangkannya Undang – Undang Hak Tanggungan maka lembaga jaminan yang berkaitan dengan jaminan barang tidak bergerak berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah dengan hak tanggungan bukan hipotek. Dalam perkembangan hukum jaminan di Indonesia muncul juga lembaga jaminan fidusia yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, selain itu dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria (UUPA) maka hak atas tanah jika diberikan oleh debitor sebagai jaminan pemenuhan utangnya maka lembaga jaminan yang tersedia adalah Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang – Undang Hak Tanggungan. Di Indonesia terdapat empat lembaga jaminan kebendaan yakni, gadai dan hipotik yang aturannya termuat dalam BW serta Hak Tanggungan dan Fidusia.¹⁰

Berbicara mengenai hak tanggungan yang diatur dalam Undang – Undang Hak Tanggungan memberikan pengertian di dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa *“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 kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain”* objek hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa *“Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:*

- a. *Hak Milik*
- b. *Hak Guna Usaha*
- c. *Hak Guna Bangunan*

kemudian dalam ayat (2) menyatakan bahwa *“selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah*

⁹ *ibid.*[112].

¹⁰ *ibid.*[114].

Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.”

Pada perkembangannya pemenuhan kewajiban oleh debitor tidaklah selalu lancar dikarenakan berbagai hal. Maka ketika perjanjian kredit bermasalah dan bank sudah melakukan *Restructuring*, *Rescheduling* maupun *Reconditioning* namun tidak mendapatkan hasil maka pihak bank dapat melakukan langkah terakhir yaitu penjualan atas jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan. Berkaitan dengan penjualan atas obyek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan dua cara sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu pertama penjualan dibawah tangan dan eksekusi melalui pelelangan umum (Eksekusi Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Berkaitan dengan penjualan dibawah tangan merupakan kesepakatan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan debitor pemberi Hak Tanggungan, biasanya cara ini ditempuh untuk mendapatkan hasil tertinggi dalam penjualan objek Hak Tanggungan tersebut sehingga menguntungkan kedua belah pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan *“atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”*

Untuk penjualan melalui pelelangan umum diatur di dalam Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan *“apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* Dari ketentuan tersebut maka pemegang Hak Tanggungan pertama tidak membutuhkan persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan maupun penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi tersebut, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak

Tanggungannya tersebut.¹¹ Sementara itu berdasarkan Pasal 14 ayat (3) menyatakan

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Namun kemudian di dalam Penjelasan umum angka 9 menyatakan “salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Secara umum walaupun ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu memasukkan secara khusus tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtwezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)...” Dari ketentuan-ketentuan dan penjelasan tersebut maka dapat dikatakan pelaksanaan *parate* eksekusi objek hak tanggungan mendasarkan pada dua peraturan berkaitan dengan eksekusi yang saling bertentangan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan dan sementara itu di sisi lain dengan adanya Penjelasan umum angka 9 Undang – Undang Hak Tanggungan, yang juga mendasarkan pada ketentuan Pasal 224 H.I.R dan 258 R.Bg., sehingga timbul adanya konflik norma.¹² Jika sudah demikian apabila terjadi konflik norma antar undang-undang tersebut, maka dalam ilmu hukum dapat digunakan asas – asas berikut untuk penyelesaian konflik norma tersebut:

1. *Asas lex posteriori derogate legi priori;*
2. *Asas lex specialis derogate legi generali;*
3. *Asas lex superiori derogate legi inferiori.*

Dari ketiga asas tersebut yang paling tepat untuk mengatasi konflik norma

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan* (Alumni 1999).[164-165].

¹² Herawati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Aswaja Pressindo 2013).[214].

yang ada dalam prosedur eksekusi objek hak tanggungan adalah *asas lex specialis derogate legi generalis*, asas ini memiliki makna bahwa kedua peraturan perundang-undangan yang secara hirarkhis sama namun ruang lingkup materi muatan yang satu mengatur lebih khusus dari yang lain, berarti prosedur yang digunakan dalam pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan adalah atas kekuasaan sendiri tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.¹³ Kemudian di dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan dalam lampirannya bahwa Pelelangan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Dengan melihat berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dibahas tersebut diatas, pelaksanaan eksekusi Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah dapat dilakukan dengan lelang umum melalui KPKNL sebagai Pejabat Lelang Kelas I tanpa persetujuan dari debitor.

Perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan bilamana eksekusilelang Hak Tanggungan dibatalkan karena adanya gugatan dari debitor

Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam ketentuan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, menyatakan :

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan maka lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Pemeganghaktanggunganpertamamenjualobjekhaktanggunganataskekuasaan sendiri melalui pelelangan umum Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan
 - b. Pemegang hak tanggungan berdasarkan title ekskutorial yang terdapat

¹³ *ibid* [215-216]

dalam sertifikat hak tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan

2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama;

- c. Pelaksanaan lelang melalui pejabat lelang Kantor Lelang Negara;

- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi

- e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang;

- f. Nilai limit sedapat mungkin ditetapkan oleh Panitia;

- g. Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang.

- h. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :

- 1) Salinan/fotocopy perjanjian kredit;

- 2) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan & Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- 3) Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;

- 4) Salinan/fotocopy bukti debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan selaku kreditur;

- 5) Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

3. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan karena akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e

atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek hak tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi pengadilan. Pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri;
 - b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara;
 - c. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
 - d. Tidak diperlukan persetujuan debitur dalam pelaksanaan lelang;
 - e. Nilai Limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penilai;
 - f. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari: Salinan/fotocopy penetapan aanmaning/teguran, Salinan/fotocopy penetapan sita pengadilan, Salinan/fotocopy berita acara sita, Salinan/fotocopy penetapan lelang pengadilan, Salinan/fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi, Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.
4. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, atas kesepakatan pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Penjualan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang.” Dari ketentuan tersebut diatas dapat diambil kesimpulan bahwasanya penjualan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan dari debitur pemberi hak tanggungan, namun pada praktiknya, penjualan lelang untuk pemenuhan hak kreditur ini tidaklah lepas dari ancaman gugatan dari debitur maupun pihak ketiga yang menuntut lelang tersebut batal atau tidak sah, sehingga bilamana gugatan dikabulkan tentu saja berakibat hukum status hak kepemilikan kembali seperti semula, dimana pemegang hak tanggungan tetap ada di bank namun bank tentu saja mengalami kerugian karena sudah mengeluarkan biaya untuk proses pelelangan tersebut. Dasar gugatan yang digunakan dalam perkara lelang adalah perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 BW, suatu perbuatan lelang digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum karena memenuhi

unsur-unsur :

1. Perbuatan tersebut melanggar hukum

Mengandung makna bahwa perbuatan melawan hukum dalam lelang (dalam arti sempit) karena melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang, sedangkan dalam arti luas contohnya harga yang terlalu rendah dari harga pasar sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang.

2. Kesalahan

Hal ini berkaitan dengan kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang baik karena kealpaan maupun karena kesengajaan.

3. Kerugian

Adanya selisih harga barang yang wajar dengan harga yang dijual dalam lelang, serta kerugian yang diterima penggugat mengurus perkara dan lain-lain.¹⁴

Sementara itu dalam penelitian yang dilakukan oleh Purnama Triora Sianturi, karakteristik gugatan perbuatan melanggar hukum dalam perkara lelang adalah sebagai berikut :

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan barang milik debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, dan jaminan milik pihak ketiga
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian kreditor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan atau perjanjian yang cacat atau tidak sah, hak tanggungan dan jumlah utang.
3. Gugatan atas kesalahan/kelalaian institusi / lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor meliputi perbuatan penyitaan dan pemblokiran.
4. Gugatan atas kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat hukum dari lelang meliputi perbuatan lelang, harga tidak wajar dan pengosongan.
5. Gugatan atas kesalahan / kelalaian lain-lain.¹⁵

Permasalahan tidak hanya timbul pada saat proses lelang, namun juga pada saat pengosongan obyek lelang oleh pemenang lelang. Sebenarnya ketika sudah terbit risalah lelang maka hak sudah berpindah kepada pemenang lelang

¹⁴ Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju Bandung 2013).[163-165].

¹⁵ *ibid.*[175].

karena sebuah risalah lelang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwasanya risalah lelang merupakan sebuah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang tersebut dapat dijadikan dasar bagi pembeli lelang untuk melakukan balik nama atas barang yang dimenangkan dalam lelang tersebut. Hal tersebut juga dapat dilihat didalam ketentuan Pasal 1868 BW yang menyebutkan bahwa "*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.*" Kemudian dalam ketentuan pasal 1870 BW menyebutkan bahwa "*Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.*" Mengurai dari ketentuan kedua pasal di dalam BW tersebut, bahwasanya sebuah akta otentik harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang. Pada sebuah risalah lelang, berita acara risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang kelas I maupun oleh pejabat lelang kelas II, berdasarkan *Vendu Regelement* Pasal 1a. menyebutkan "Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang" dan bentuknya pun juga ditentukan oleh undang-undang, berkaitan dengan risalah lelang diatur dalam Pasal 37 *Vendu regelement*.

Dengan ketentuan bahwasanya sebuah risalah lelang merupakan sebuah akta otentik maka ketika sudah terbentuk harga lelang dan pemenang lelang sudah membayar harga lelang serta semua biaya lelang kemudian pejabat lelang menerbitkan risalah lelang yang dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama. Berkaitan dengan hak atas tanah maka mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Didalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) menyebutkan "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan*

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Kemudian dalam Pasal 41 ayat (1) menyebutkan bahwa “*Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*” Jadi menurut ketentuan Pasal tersebut proses balik nama sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dasar risalah lelang.

Apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan tidak mau mengosongkan obyek lelang, pemenang lelang dapat menggunakan dua jalan, yaitu : yang *pertama*, bantuan Pengadilan untuk pengosongan, berdasarkan SEMA nomor 4 Tahun 2014 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan menyebutkan dalam lampirannya bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Kemudian yang *kedua* dapat dengan jalan **ketentuan pidana** sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 51/Prp/tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau Kuasanya, didalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa “Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah):

- a. Barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasa yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan dseselesaikan menurut Pasal 5 ayat (1);
- b. Barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
- c. Barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) Pasal ini;
- d. Barang siapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada Pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) Pasal ini.”

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan wujud dari kepastian hukum yang seimbang dalam hal pengikatan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit kepada debitur, karena pada dasarnya perjanjian kredit membutuhkan jaminan yang aman atas pelunasan hutang-hutang debitur sehingga pengembalian dana kepada kreditur tanpa hambatan, kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur ini akan tetap terjaga apabila kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi secara efektif dan efisien sehingga pengembalian dana dapat berjalan optimal.¹⁶ Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang memiliki kedudukan istimewa karena melekatnya sifat *droit de preference* dan *droit de suite* merupakan ciri hak tanggungan sebagai suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang khas dan kuat.¹⁷ Keistimewaan tersebut diharapkan sangat bisa menjaga hak-hak kreditur (bank) dalam pemenuhan hutangnya sehingga aman manakala pihak kreditur (bank) memberikan kredit kepada nasabahnya.

Jika prosedur lelang telah terlaksana dengan proses dan syarat-syarat yang telah dipenuhi dan sesuai peraturan yang berlaku, maka kedudukan hukum kreditur sebagai pemohon lelang sangat dilindungi oleh hukum, maka sudah pasti tidak ada alasan bagi Hakim Pengadilan Negeri yang menerima, memeriksa dan memutus gugatan pembatalan lelang untuk dapat mengabulkan gugatan dari debitur. Namun jika terdapat kesalahan dan syarat-syarat yang tidak terpenuhi dan membuat lelang tersebut dibatalkan maka tentu lelang tersebut dianggap tidak pernah ada dan keadaan kembali seperti semula, dimana kreditur dalam tulisan ini adalah bank tetap sebagai pemegang hak tanggungan dan berhak memperoleh pelunasan utang tersebut. Jika memang lelang akan dilaksanakan kembali biaya-biaya yang timbul dari lelang sebelumnya dapat dimasukkan dalam biaya-biaya lain pada saat lelang telah disepakati oleh pemenang lelang.

¹⁶ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan tanpa proses Pengadilan* (Kencana 2016).[217].

¹⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya* (Djambatan 2008).[455].

Kesimpulan

Mengenai mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi, maka kreditor pemegang hak tanggungan yang memiliki kedudukan istimewa karena melekatnya sifat *droit de preference* dan *droit de suite* sehingga memberikan kemudahan bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi guna melunasi utang dari debitur. Hak tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan utang debitur dapat dilakukan penjualan dibawah tangan ataupun dengan jalan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu melalui Pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan debitur maupun fiat pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan manakala debitur cidera janji eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara melakukan penjualan dengan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan guna pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor lainnya sebagaimana didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi didasarkan pada title eksekutorial atau irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, hal tersebut bermakna bahwa apabila debitur dianggap telah cidera janji tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran hutang-hutangnya kreditor dapat melakukan eksekusi hak tanggungan secara langsung (*parate executie*) tanpa melalui putusan pengadilan yang masih harus dilakukan gugatan terlebih dahulu yang mana hal tersebut tentu saja membutuhkan waktu yang lama dan berbelit-belit sehingga merugikan pihak kreditor itu sendiri, hal ini merupakan sebuah langkah yang efektif dan efisien untuk menyelesaikan pelunasan hutang-hutang dari debitur.¹⁸ Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan cara alternatif dalam melakukan eksekusi hak tanggungan yaitu dengan menjual objek jaminan hak tanggungan dibawah tangan dengan persetujuan dari debitur untuk dapat memperoleh harga tertinggi.¹⁹

¹⁸ Anton Suyatno, *Op.cit*, [219].

¹⁹ *ibid* [222].

Mengenai Perlindungan hukum terhadap kreditor, maka dalam hal ini melalui kekuatan dari Risalah Lelang. Risalah lelang merupakan sebuah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan dapat dijadikan sebagai dasar untuk proses balik nama. Prosedur lelang yang telah dilaksanakan dengan proses dan syarat-syarat yang telah dipenuhi dan sesuai peraturan yang berlaku, maka kedudukan hukum kreditor sebagai pemohon lelang sangat dilindungi oleh hukum, maka sudah pasti tidak ada sebab bagi Hakim Pengadilan Negeri yang menerima, memeriksa dan memutus gugatan pembatalan lelang untuk dapat mengabulkan gugatan dari debitor. Namun jika terdapat kesalahan dan syarat-syarat yang tidak terpenuhi dan membuat lelang tersebut dibatalkan maka tentu lelang tersebut dianggap tidak pernah ada dan keadaan kembali seperti semula, dimana kreditor dalam tulisan ini adalah bank tetap sebagai pemegang hak tanggungan dan berhak memperoleh pelunasan utang tersebut. Jika memang lelang akan dilaksanakan kembali biaya-biaya yang timbul dari lelang sebelumnya dapat dimasukkan dalam biaya-biaya lain pada saat lelang telah disepakati oleh pemenang lelang. Kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan guna sebagai sarana pelunasan utang-utang debitor manakala cidera janji merupakan sebuah perwujudan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor. Apabila debitor selaku pemberi hak tanggungan tidak mau mengosongkan obyek lelang, pemenang lelang dapat menggunakan dua jalan, yaitu : yang *pertama*, bantuan Pengadilan untuk pengosongan, berdasarkan SEMA nomor 4 Tahun 2014 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan menyebutkan dalam lampirannya bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Kemudian yang kedua dapat dengan jalan ketentuan pidana sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 51/Prp/tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau Kuasanya.

Daftar Bacaan**Buku**

Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan* (Prenada Media Group 2016).

Herawati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Aswaja Pressindo 2013).

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Citra Aditya Bakti 1997).

M. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Revka Petra Media 2016).

M. Khoidin, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan* (Laksbang Yustitia 2016).

M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan* (Laksbang PRESSindo 2005).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Kencana Prenada Media Group 2005).

Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju 2013).

Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju 2013).

Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan* (Mandar Maju 2012).

Sri Soedewo Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Liberty Offset Jogjakarta 1980).

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Terjemahan dari Burgelijk Wetboek* (Prandya Paramita 2006).

Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)* (Pradnya Paramita 2003).

Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah* (Cahaya Atma Pustaka 2014).

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan* (Alumni Bandung 1999).

Trisadini Usanti dan Abd. Shomad, Hukum Perbankan (Lutfansah Mediatama 2015).

Trisadini Usanti dan Leonora Bakarbesy, Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan (Revka Petra Media 2014).

Trisadini Usanti dan Nurwahjuni, Buku Referensi Hukum Perbankan, Pengelolaan Risiko Kredit Dalam Praktik Perbankan (Revka Petra Media 2017).

Usman, Rachmadi, Hukum Lelang (Sinar Grafika 2016).

Wirjono Prodjodikoro, Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata (Mandar Maju 2000).

Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua (Sinar Grafika 2005).

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.

Undang-Undang lelang (*Vendu regelement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad*

1908-189 tentang Peraturan Lelang).

Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908: 190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

HOW TO CITE: Muhammad Zainal Abidin, 'Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan dari Debitor' (2018) Vol. 1 No. 2 Notaire.

--Halaman ini sengaja dibiarkan kosong--