

## IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Jl. Kaliurang Km.  
14,5 Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten  
Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55548. Indonesia

**Email:** [miftahuljannah0830@gmail.com](mailto:miftahuljannah0830@gmail.com)

### **Abstract**

This research aims to analyze and describe the implementation of land auctions as objects of collateral that are bound by mortgage rights, as well as how to carry out auctions for objects of mortgage rights to realize justice for the parties. Justice in Indonesia is a legal umbrella for all communities. It is important that justice is not weighed against existing legal regulations. The method used is normative juridical. With this method, we want to describe mortgage rights as a type of material security. Even though it is not explicitly stated, material guarantees arise from an agreement. The guarantee rights law determines that basically the granting of mortgage rights is only possible if it is made in the form of an agreement that meets the requirements for the validity of the agreement. Regarding the legal conditions of the agreement, basically the execution and sale of land rights encumbered with mortgage rights can be carried out in two ways, namely auctions based on parate execution, and auctions based on mortgage rights certificates which have executorial power. In practice, this is generally done through execution parate.

**Keywords :** Land auction; Collateral Land; Mortgage Right; Justice

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta menguraikan implementasi terhadap pelaksanaan lelang tanah sebagai objek jaminan yang terikat hak tanggungan, serta bagaimana pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan untuk mewujudkan keadilan para pihak. Keadilan di Indonesia merupakan payung hukum untuk semua masyarakat penting nya keadilan agar tidak timbang balik dengan peraturan hukum yang ada. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Dengan metode tersebut ingin digambarkan hak tanggungan sebagai salah satu jenis jaminan kebendaan. Meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, jaminan kebendaan adalah lahir dari suatu perjanjian. Undang-undang hak jaminan menentukan bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Terkait syarat sah perjanjian, pada dasarnya eksekusi dan penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua cara, yakni lelang berdasarkan

eksekusi parate, dan lelang berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam praktik umumnya dilakukan melalui parate eksekusi.

**Kata Kunci:** Lelang Tanah; Tanah Jaminan; Hak Tanggungan; Keadilan

## A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang berperan penting terhadap keberlangsungan hidup seluruh makhluk hidup di dunia. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karena pada dasarnya manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas permukaan tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara membudidayakan tanah. Permasalahan terkait tanah dapat menimbulkan konflik atau persengketaan yang dimana hak kepemilikannya yang dipermasalahkan antara para pihak satu dengan yang lainnya.

Manusia dalam menjalani kehidupan di muka bumi ini tentunya tidak terlepas dari kepentingan. Dalam rangka pemenuhan dan melindungi kepentingan tersebut, manusia melakukan kerjasama dengan manusia lain untuk memudahkan mewujudkannya. Setiap hubungan hukum dalam masyarakat didasarkan pada asas-asas hukum yang dimana kaidah yang berkenaan dengan kaidah-kaidah perilaku. Mengingat akan banyaknya kepentingan tadi maka tidak mustahil akan terjadi konflik atau bentrokan antara sesama manusia karena kepentingannya saling bertentangan. Selama tidak ada kepentingan manusia "*conflict of human interest*" atau selama kepentingan manusia tidak dilanggar, maka tidak akan ada yang mempersoalkan mana yang benar dan mana yang salah.<sup>1</sup>

Permasalahan hukum akan terjadi di sekitar masyarakat maka diperlukannya perlindungan hukum akan hal tersebut. Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menjelaskan "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan adanya penjelasan tersebut telah jelas bahwa hakekat dari isi bumi adalah untuk kepentingan dan ke-

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo. 1996, Mengenal Hukum, Edisi ke 4, Liberty : Yogyakarta

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

makmuran rakyat. Negara hanya mengatur bagaimana hak tersebut dilaksanakan oleh rakyat dan membatasinya dengan berbagai produk peraturan yang secara adil melindungi hak yang dimiliki oleh setiap individu untuk kepentingan umum agar tercapainya suatu masyarakat yang adil dan makmur.

Hukum menguasai dan mencampuri setiap urusan hidup manusia yang kemudian muncul korelasi antara hukum dengan manusia sebagai subjek hukum adalah dengan adanya hak dan kewajiban yang timbul dari setiap perilaku manusia, merupakan subjek pendukung hak dan kewajiban tersebut, setiap benda yang mengelilingi kita merupakan objek hak, sehingga timbulah ikatan hukum yang jumlahnya tak terhingga, yang menghubungkan antara manusia yang satu dengan manusia yang lain. Semua ikatan hukum tersebut merupakan hubungan yang kesemuanya diatur oleh hukum, jadi keseluruhannya hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*), sehingga kita berpikir bahwa hukum tak terbatas melainkan terdapat dimana-mana.<sup>2</sup>

Salah satu obyek hak yang terdapat di dalam lingkungan masyarakat adalah tanah, dan setiap individu berhak untuk memiliki obyek hak (tanah) tersebut, sehingga apabila kita berbicara mengenai adanya obyek hak, lalu bagaimanakah cara individu tersebut memperoleh obyek hak (tanah) tersebut Adapun hak-hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli, pada hakekatnya jual beli merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak pembeli tanah dari pihak penjual tanah. Proses Penjualan tanah tersebut dibedakan menjadi dua cara yaitu penjualan secara umum dan penjualan khusus secara lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>3</sup>

Negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia, salah satu bentuk dalam memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum adalah dengan adanya alat bukti tertulis.

---

<sup>2</sup> L.J. Van Apeldorn Mr. 2001, Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita : Jakarta

<sup>3</sup> Harun Al-Rashid. 1997, Sekilas Jual Beli Tanah, Jakarta : Ghalia Indonesia

Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi. Dalam teori ekonomi, lelang mengacu pada beberapa mekanisme atau peraturan perdagangan dari pasar modal. Jika kita melihat dari segi Hukum Lelang merupakan Lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam Civil Law maupun dalam Common Law.<sup>4</sup>

Tanah merupakan objek jaminan yang dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil, sehingga dapat diterima di berbagai lembaga jaminan baik itu perbankan maupun lembaga lainnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>5</sup>

Pelelangan objek Hak Tanggungan erat kaitannya dengan wanprestasi dari debitur terhadap kreditur. Wanprestasi yang dimaksud yaitu di dalam perjanjian kredit yang diikuti dengan Hak Tanggungan, debitur sudah tidak mampu lagi atau tidak adanya itikad baik untuk membayar kewajibannya kepada kreditur, sehingga barang jaminan yang di bebaskan hak tanggungan dijual kepada pihak lain untuk melunasi kewajiban debitur terhadap kreditur (biasanya dengan proses lelang jaminan). Pada dasarnya ada banyak sebab terkait peralihan hak atas tanah beberapa diantaranya yaitu:

- 1) Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat; dan
- 2) Peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, salah satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui proses jual beli, karena perbuatan

---

<sup>4</sup> Jurnal Kenotariatan Narotama “Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak”, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2019.

<sup>5</sup> Effendi Parangin, Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. I, No. 1 Agustus 2018, hlm. 96-109.

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.<sup>6</sup> Pelelangan objek Hak Tanggungan merupakan salah satu cara perolehan hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang dilakukan dalam rangka pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa 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.

Kreditor-kreditor tertentu yang dimaksud dalam hal ini yaitu kreditor yang memiliki peringkat pertama yang lebih dahulu diutamakan untuk melakukan penjualan jaminan dan pelunasan piutangnya. Barulah kreditor-kreditor lain sesuai peringkatnya, yang dapat meminta haknya. Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Keberadaan tanah sebagai objek jaminan dalam sistem hukum di Indonesia yang telah disempurnakan dan diatur dalam undang-undang tersebut. Hak tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam hukum adat maupun dalam KUHPerdota. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang diatur dengan undang-undang.

---

<sup>6</sup> Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, p. 317-318.

Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Definisi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi:

“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 tersebut 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.”

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian hak tanggungan mempunyai beberapa unsur, yaitu: <sup>7</sup>

- a. Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

---

<sup>7</sup> Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta, 1999, hlm. 45.

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Materi mengenai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam praktik menimbulkan masalah. Salah satu penyebabnya karena materi UU Hak Tanggungan sendiri terkesan saling bertentangan. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan.

Permasalahan yang kemudian timbul adalah mengenai eksekusi hak tanggungan, dimana dalam praktik sekarang dilakukan melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Kadang kala jaminan yang telah dilelang dan telah memiliki pemenang lelang kemudian pihak pemenang lelang akan mengambil jaminan tersebut, namun mendapat perlawanan dari pihak debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya. Bilamana debitur mengajukan gugatan, maka pada umumnya pihak pengadilan akan menerima gugatan penggugat dan memproses seperti hukum acara biasa. Ini tentu merugikan para pihak yang terkait, selain membutuhkan waktu yang lama juga biaya yang cukup besar dan lebih bahayanya lagi apabila gugatan penggugat dikabulkan maka hak dari pembeli atau pemenang lelang akan hilang dan jaminan debitur akan kembali seperti semula.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan diatas rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah mengenai :

1. Bagaimanakah Implementasi Pelaksanaan Terhadap Lelang Tanah Sebagai Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Hak Tanggungan Untuk Mewujudkan Keadilan Para Pihak?

### **C. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang mengutamakan cara meneliti bahan pustaka atau disebut bahan data sekunder, berupa hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktik. Yuridis normatif adalah dimana hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian ini menggunakan analisis yang bersifat deskriptif analitis yaitu metode yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif menyangkut dengan permasalahan yang dibahas guna memberikan data seteliti mungkin. Analisis deskriptif merupakan analisis dengan menggambarkan atau memaparkan subjek dan objek penelitian yang telah dilakukan, cara penyusunan yang dimaksud tersebut merupakan cara penyusunan data-data tersebut secara sistematis yang kemudian dikemukakan secara langsung dengan permasalahan yang ditemukan. 5 Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan (library research). Penelitian kepustakaan yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang diperoleh dengan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat atau tulisan ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga memperoleh informasi baik dalam ketentuan formal maupun data. Yang meliputi bukubuku, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel, jurnal, internet maupun bahan bacaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **D. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

1. **Implementasi Pelaksanaan Terhadap Lelang Tanah Sebagai Objek Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan**

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

Istilah lelang sudah akrab terdengar dalam kehidupan sehari-hari, namun tidak banyak orang yang memahami bagaimana ruang lingkup dan tata cara lelang. Dalam hal ini semua pelaksanaan lelang, mulai dari persiapan sampai dengan purna lelang, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan *Vendu Reglement* (Peraturan Penjualan di Muka Umum Indonesia) yang diatur dalam S.1940-56 jo S. 1941-3 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan pengganti PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Peraturan yang sama.

Lelang adalah barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara tertulis dan/atau lisan yang semakin mengikat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak berkepentingan.<sup>8</sup>

Dalam lelang dikenal adanya asas-asas lelang, di mana asas-asas tersebut tidak dapat terlepas dari pelaksanaan lelang itu sendiri, adapun asas-asas tersebut yaitu:<sup>9</sup>

## **1. Asas keterbukaan**

Asas ini mengandung makna bahwa cara penjualan umum melalui lelang dilakukan di muka umum. Lelangnya pun harus diumumkan terlebih dahulu, agar masyarakat mengetahui akan adanya lelang dan barang lelangnya cepat terjual. Lelang harus dikontrol ini terbukti dengan adanya sistem lelang yang sudah diatur dalam peraturan perundangundangan untuk memberikan perlindungan/kepastian kepada masyarakat/pembeli mengenai objek lelang tersebut. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).

## **2. Asas keadilan**

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya

---

<sup>8</sup> F.x. Ngadijarmo, Nunung Eko Laksito, Isti Indri Listani. 2006, *Lelang Teori dan Praktek*, Jakarta : Badan Pendidikan dan Pelatihan

<sup>9</sup> Hendro Prahasto dan Siti Isfiati, "Analisis Kebijakan Kemungkinan Penerapan Sistem Lelang Dalam Rangka Meningkatkan Nilai Kayu (Hutan)", *Jurnal Sosial Ekonomi* Vol. 2 No.1, (2001).

keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual lelang tidak dapat menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

### **3. Asas kepastian hukum**

Kepastian lelang sudah diatur sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Pelaksanaan Lelang, yaitu Lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara. Tempat, tanggal, waktu dan objek lelang telah ditetapkan sebelumnya dan diumumkan kepada masyarakat. Pelaksanaan lelang tidak mudah untuk ditunda atau dibatalkan kecuali melalui putusan/penetapan pengadilan.

### **4. Asas efisiensi**

Menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan dalam tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan saat itu juga. Pelaksanaan lelang tidak membutuhkan waktu yang lama, tidak perlu mencari-cari pembeli dan tidak perlu bernegosiasi seperti transaksi jual beli pada umumnya. Tidak hanya itu saja, objek lelang pun sebelumnya telah diteliti baik fisik maupun aspek juridisnya oleh pejabat lelang dan transaksi lelang dilakukan pada satu waktu dan pada satu tempat yang telah ditentukan. Penjualannya pun tidak diperkenankan melalui perantara dan pembayarannya bersifat tunai.

### **5. Asas akuntabilitas**

Maksud akuntabilitas adalah lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dibuktikan dengan adanya akta yang bersifat. Salah satu objek lelang dalam pelelangan yaitu hak tanggungan, Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Creditverband yang diatur dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190. Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian otentik yaitu Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan sistem pelaksanaan lelang sudah diatur oleh Undang-Undang.

Berdasarkan asas-asas lelang yang diuraikan di atas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan, kebaikan lelang antara lain adalah aman, cepat, dan mewujudkan harga yang wajar, selain itu kebaikan lelang yaitu dapat memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang.

Terdapat dua jenis penawaran lelang yakni langsung dan tidak langsung. Untuk penawaran lelang langsung, peserta lelang yang sah atau

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

kuasanya pada saat pelaksanaan lelang harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Dengan kata lain penawaran secara langsung adalah jenis penawaran yang konvensional atau umum, sebelum adanya aturan penawaran secara tidak langsung. Dengan demikian, asas kepastian hukum antara para pihak penjual, pembeli, pemilik obyek tanah sebelumnya, serta pihak lain yang berkepentingan didalamnya sangatlah terlihat secara langsung sampai penetapan pemenang lelang.

Tujuan lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.<sup>10</sup>

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan 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.” Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Pasal 1 sub 17 menyatakan “Lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan calon pembeli atau peminat.” Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat adalah adanya pembangunan nasional berupa pembangunan ekonomi.

Jika dilihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Dalam pemenuhan pemberian hak tanggungan tentunya harus memenuhi

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono. 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Jakarta : Djambatan

syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Hak Tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan di dalam pelaksanaan pembiayaan, khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari perjanjian pokok yang dibuat oleh nasabah dan bank selaku penerima jaminan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang – Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102 /PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Pasal 29 ayat (1), bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang dipimpin oleh seorang Kepala.

Kata “instansi vertikal” dalam kalimat di atas, mempunyai maksud bahwa KPKNL pada dasarnya merupakan kantor operasional Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Oleh karena KPKNL sebagai kantor operasional dari DJKN, maka KPKNL juga melaksanakan tugas-tugas dari DJKN yang ada di daerah. Pengumuman lelang biasanya dilakukan di media surat kabar dan media lainnya, dalam hal ini KPKNL akan mengkaji suatu proses pelelangan sehingga menyelesaikan masalah sehingga menciptakan lelang yang adil dan terbuka yang menjadi kemudahan bagi masyarakat.

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

Landasan Hukum Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, dimana dalam Pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara :

- 1) Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- 2) Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 Ayat (2). Rumusan Pasal 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Melalui penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang (tanah) tersebut, karena dari setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang (tanah) akan jatuh kepada pihak pemenang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah tersebut harus didaftarkan, guna memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPdata pada Pasal 1131. Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.

Berdasarkan Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *title eksekutorial* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte* hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan.<sup>6</sup> Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.<sup>11</sup>

Pasal 6 UUHT menyebutkan: “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”. Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta *fiat* dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah”.<sup>12</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditor) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila

---

<sup>11</sup> Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, hlm. 5. Dalam konteks yang berbeda, bisa dibandingkan dengan Lusia Sulastri, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 2 No. 1 Januari-April, 2015, hlm. 86-101.

<sup>12</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 65.

## IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>13</sup>

Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), kemudahan yang ditawarkan dalam UUHT pun pada kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui *fiat* Ketua Pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial*, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Jika *parate executie* masih harus melalui *fiat* dari ketua pengadilan, maka letak *paraat*-nya (siap ditangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi hilang. Sedangkan *parate executie* pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Jika dalam *parate executie* diharuskan untuk mendapatkan perintah berdasarkan penetapan/*fiat* Ketua Pengadilan Negeri, maka penjualan tersebut tidak menjadi berbeda dengan eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur *parate executie*, dalam UUHT terdapat kerancuan yaitu antara Pasal 6 UUHT dengan

---

<sup>13</sup> Ibid, hlm. 224.

Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg.

Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan 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 Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Lebih lanjut apabila dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyebutkan:

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak pembentuk undang-undang melalui penafsiran otentik sebagai berikut: Pertama, mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg. Kedua, eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata.

Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata. Pemahaman tersebut jelas sangat bertentangan dengan makna *parate executie* yang merupakan sarana

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

eksekusi yang mudah, murah, tanpa mengikuti aturan dalam hukum acara perdata dan tanpa membutuhkan *fiat* pengadilan.

Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang tidak bertolak belakang antara Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Kondisi ini akhirnya membuat asas kemudahan dan kepastian hukum *parate* eksekusi hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

Problem lain yang menjadi polemik adalah bahwa adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji juga diatur dalam KUHPerdata dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi. Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan *parate eksekusi* merupakan perintah undang-undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPerdata (*lex generalis*).<sup>14</sup>

Selain itu, pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan MARI dalam perkara tersebut

---

<sup>14</sup> Zaenal Arifin, Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Keadilan, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol III No. 2 Mei-Agustus 2016, hlm. 197.

bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditor) dan tidak atas penetapan/*fiat* Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan *fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya *fiat* eksekusi dari Pengadilan Negeri.<sup>15</sup>

Salah satu kelemahan dari ketentuan Pasal 6 yang mengatur tentang ketentuan lembaga *parate* eksekusi dalam UU Hak Tanggungan ini adalah ketiadaan aturan pelaksana yang dapat memperjelas baik secara substansi maupun dalam praktek pelaksanaannya. Sebenarnya, secara jelas norma pada Pasal 6 ini sudah cukup jelas dalam konteks substansi, namun demikian Pasal 6 ini seolah-olah berdiri sendiri dan tidak memiliki legitimasi. Hal ini mengakibatkan lahirnya penafsiran yang berbeda-beda dalam konteks pelaksanaannya, apakah dapat dilaksanakan sebagaimana ketentuan pada Pasal 6 itu sendiri, ataukah harus ditafsirkan sesuai dengan pemahaman eksekusi *grosse akta* (titel eksekutorial).

Sebenarnya terdapat beberapa aturan pelaksana yang telah ada guna menindaklanjuti dari ketentuan *parate* eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Secara khusus, BUPLN telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE- 21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dalam Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 angka 1 menentukan bahwa: “...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT”.

Lebih lanjut pada angka 3 Surat Edaran tersebut menyebutkan: “... Lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah tergolong pada lelang sukarela”. Selain itu, BUPLN juga kembali mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 di mana dinyatakan dalam butir 1 huruf a dan huruf

---

<sup>15</sup> *ibid*

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

e bahwa: “.....Pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya”.<sup>16</sup>

Sejalan dengan frase “hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”, peraturan balai lelang tersebut semakin menegaskan bahwasanya pelaksana eksekusi ini adalah Kantor Balai Lelang, bukan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana eksekusi melalui titel eksekutorial. Sebab, sekali lagi sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan filosofis dari lahirnya lembaga parate eksekusi adalah segi kemudahan, murah dan tanpa campur tangan pengadilan dalam hal eksekusi obyek jaminannya.

Selanjutnya, kelemahan pada konteks parate eksekusi pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan seringkali dianggap belum memiliki aturan-aturan pelaksanaan baik yang dapat berupa undang-undang lain yang memiliki koneksitas, maupun peraturan-peraturan lain dibawahnya. Pandangan ini setidaknya didasarkan pada pendapat yang mengacu pada Bab VIII Ketentuan Peralihan yakni Pasal 26 UU Hak Tanggungan. Pada Pasal 26 UU Hak Tanggungan disebutkan: “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undangundang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Dalam implementasi pelaksanaan lelang tanah sebagai objek jaminan yang terikat hak tanggungan Pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana yang tersurat pada Pasal 6 UUHT sangat sulit untuk dilaksanakan oleh kreditur. Kesulitan dalam hal pelaksanaan parate eksekusi ini disebabkan adanya kelemahan berupa inkonsistensi dan kerancuan dalam memahami doktrin parate eksekusi, sehingga menyebabkan banyaknya pertentangan, menurut peraturan perundang-undangan, diantaranya:<sup>17</sup>

- a) Pertama, *inkonsistensi* muatan materi dalam UUHT. *Parate eksekusi* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara jelas sudah diatur dalam Pasal 6 dimana secara substansi pelaksanaan penjualan obyek

---

<sup>16</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 244

<sup>17</sup> *ibid*

Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Namun bilamana ketentuan Pasal 6 dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan, menjadi tidak relevan dan tidak sinkron. Sebab, hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji matang, dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. *Inkonsistensi* lain juga dapat kita lihat dalam hubungan antara ketentuan Pasal 6 dengan Penjelasan Angka 9 dan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Angka 9 mengatur agar *parate eksekusi* pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg yang sebenarnya ditujukan kepada *grosse akta* hipotik dan *grosse akta* pengakuan hutang (berdasarkan irah-irah). Apa yang disebutkan dalam Penjelasan angka 9 tersebut tentu saja bertentangan dengan ratio legis dimuatnya ketentuan Pasal 6 tersebut.

- b) Kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. *Parate eksekusi* yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum. Dasar dari ketentuan ini berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986.
- c) Ketiga, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Pelaksanaan *parate eksekusi* tersebut, dalam praktik pelaksanaannya juga dimandulkan oleh adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, dinyatakan bahwa: Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela. Sedangkan berdasarkan praktiknya, diantaranya:<sup>18</sup> (a) kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL); (b) adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setelah atau pascaobjek jaminannya dilelang.

Gugatan yang secara umum dilakukan oleh pihak debitur adalah perbuatan melawan hukum (PMH) dengan karakteristik gugatan yang bermacam-macam antara lain: (1) Gugatan atau atas dasar kesalahan/kelalain debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. (2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah hak tanggungan. (3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi. Selaku kuasa undang-undang dari kreditor (KPKNL, Pengadilan Negeri) meliputi perbuatan

---

<sup>18</sup> Moh. Novri Patamangi, Tinjauan Hukum Tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Palu), Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 2, Vol. 3, Tahun 2015, hlm. 4.

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

- mengenai paksa penyitaan atau pemblokiran. (4) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi harga tidak wajar, pengosongan dan lain lain.
- d) Keempat, adanya bantahan dari pihak debitur. Faktor ini dirasa sangat menyulitkan bagi pihak Bank yang sesegera mungkin mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan mengembalikan dana yang telah disalurkanannya, sebab dari sisi karakter debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.
  - e) Kelima, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang. Pihak Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang tidak dapat melakukan eksekusi apabila pihak debitur tidak mau menyerahkan dan bukan lagi menjadi urusan Kantor Lelang apabila jaminan tersebut telah dilelang sesuai dengan syarat-syarat Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimuat dalam keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/PL/2002 huruf d yaitu Kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana dari debitur maupun pihak lainnya terhadap obyek yang dilelang KPKNL.

Atas dasar tersebut maka Kantor Lelang tidak mempunyai dasar untuk melakukan pengosongan obyek lelang apabila obyek lelang berupa tanah atau bangunan masih masih ditempati oleh debitur, karena yang memiliki kewenangan melakukan eksekusi obyek lelang adalah Pengadilan berdasarkan pelatakan sita (beslag) oleh Ketua Pengadilan, kemudian Pengadilan memerintakan Panitera atau Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek yang masih dikuasai oleh debitur.

## **2. Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Hak Tanggungan Untuk Mewujudkan Keadilan Para Pihak**

Salah satu asas dalam lelang yaitu Asas Keadilan, yaitu bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara propesional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi,

penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.<sup>19</sup>

Konsep keadilan sebenarnya sudah banyak dikemukakan oleh para ahli karena keadilan sesungguhnya sesuatu yang sangat dekat dengan pemenuhan hak dan kepentingan manusia. Dalam konsep keadilan banyak ditemukan berbagai pengertian oleh para ahli tentang keadilan, adil artinya meletakkan segala sesuatu sesuai dengan proporsinya. Kata adil atau keadilan merupakan kombinasi dari nilai-nilai moral dan sosial yang merupakan pengjawantahan dari *fairness* (kejujuran/keadilan/kewajaran); *balance* (keseimbangan); *temperance* (menahan diri) dan *straightforwardness* (kejujuran).<sup>20</sup>

Menurut O. Notohamidjojo, pengertian keadilan adalah keadilan itu menuntut perlawanan terhadap kesewenang-wenangan kepada manusia, keadilan memberikan kepada masing-masing haknya. Keadilan menuntut untuk melihat sesama manusia sebagai manusia, mewajibkan memanusiakan manusia. Keadilan menempatkan pihak lain sebagai subyek. Keadilan menuntut perlakuan seperti orang diperlakukan, dan keadilan mengucilkan kesewenang-wenangan.<sup>21</sup> Perbedaan keadilan menurut Notohamidjojo yaitu keadilan kreatif (*iustitia creative*) dan keadilan protektif (*iustitiaprotective*). Keadilan kreatif yaitu keadilan yang memberikan kepada suatu orang untuk bebas menciptakan sesuatu dengan daya kreativitasnya. Keadilan protektif adalah keadilan yang memberikan pengayoman kepada setiap orang yaitu perlindungan yang diperlukan dalam masyarakat.

Keadilan dalam kedudukannya sebagai nilai-nilai yang berlandaskan Pancasila dalam sistem hukum pada dasarnya harus tercermin dalam setiap pengaturan hubungan masyarakat. Adapun pokok-pokok pikirannya adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

- 1) Perlu diadakan perbedaan yang jelas antara pengertian hakiki keadilan dan bentuk-bentuk perwujudannya dalam bidang-bidang kehidupan masyarakat. Semakin kongkret bentuk perwujudannya semakin relative nilai yang dikandungnya;

---

<sup>19</sup> Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 25

<sup>20</sup> Ahmad Sudiro dan Deni Bram, Hukum dan Keadilan (Aspek Nasional & Internasional), Cet ke 1., Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm 135.

<sup>21</sup> Efran Helmi Juni, Filsafat Hukum, Cet 1., Bandung: Pustaka Setia, 2012, hlm 212.

<sup>22</sup> Soerjanto Poespowardjojo, Filsafat Pancasila Sebuah Pendekatan Sosio-Budaya, Cet., 1., Jakarta: Gramedia, 1989, hlm.163.

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

- 2) Hakekat keadilan terletak dalam sikap mengakui dan memperlakukan orang lain sebagai sesama manusia.
- 3) Keadilan yang mencerminkan hubungan antar manusia terwujud dalam tiga bentuk: *Justitia commutativa* yang merupakan norma yang menentukan kewajiban masyarakat untuk mensejahterahkan individu; *Justitia legalis* yang merupakan norma yang menentukan kewajiban individu terhadap masyarakat.
- 4) Pancasila mengetengahkan bahwa keadilan sosial menjamin terbukanya pemerataan keadilan dalam memperoleh jaminan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapatlah dikatakan bahwa keadilan menurut konsepsi bangsa Indonesia adalah keadilan sosial. Keadilan sosial berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat di segala bidang kehidupan, baik materiil maupun spiritual. Keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa setiap warga negara Indonesia mendapat perlakuan yang adil dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan, serta mencakup pengertian adil dan makmur. Keadilan sosial mengandung arti tercapainya keseimbangan antara kehidupan pribadi dan kehidupan masyarakat yang meliputi keadilan dalam memenuhi kehidupan jasmani dan rohani. Keadilan sosial adalah suatu prinsip bahwa dalam lapangan sosial ekonomi terdapat kebebasan bagi tiap orang untuk mengusahakan dan memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan hidup ini mengacu pada hakekat manusia sebagai makhluk jasmani-rohani, individual-sosial dan pribadi-religius sehingga untuk dapat hidup secara wajar setiap orang harus mempunyai pekerjaan sehingga memperoleh penghasilan dan hidup sejahtera. Dalam kaitannya dengan penegakan hukum di Indonesia, maka diperlukan penegakan hukum yang berkeadilan. Hal ini karena hukum merupakan sarana untuk mewujudkan keadilan.

Perjanjian perikatan yang dilakukan oleh para pihak tersebut diatas apabila terjadi wanprestasi atau gagal bayar nantinya akan dilakukan eksekusi yang salah satunya adalah mekanisme lelang barang jaminan. Pelaksanaan lelang untuk memudahkan penyelesaian terjadi wanprestasi.

Nilai keadilan parate eksekusi untuk menyelaraskan dan harmonisasi dengan nilai-nilai keadilan Pancasila ke dalam lembaga parate eksekusi. Masuknya nilai keadilan Pancasila berupa *social justice* berguna untuk menggeser perspektif individualisme dalam pelaksanaan parate eksekusi, sehingga akan melahirkan *balances of justice* bagi para pihak yang terkait.

- 1) Nilai keadilan yang seimbang antara kreditur dengan debitur dalam pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat diwujudkan melalui perimbangan antara hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum dalam bentuk: Memperkuat kedudukan Lembaga Parate Eksekusi dengan membuat aturan- aturan pelaksana, terutama yang berkaitan dengan penetapan harga limit lelang;
- 2) Membuat aturan-aturan yang ketat dan tegas dalam hal restrukturisasi utang, sehingga kepentingan debitur dapat tetap terjaga;
- 3) Membuat ketentuan-ketentuan mengenai tenggang waktu yang jelas dan tegas antara terjadinya wanprestasi/cidera janji dengan pelaksanaan parate eksekusi, sehingga kepentingan debitur akan terkomodir dan terjaga secara adil.

Secara yuridis, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain dalam mengambil pelunasan piutangnya. Jelas dalam pengertian di atas disebutkan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah bukan tanah sebagai jaminan. Hak jaminan atas tanah merupakan jaminan yang menempatkan hak-hak atas tanah secara yuridis sebagai objeknya, bukan tanah secara fisiknya.

Hak tanggungan timbul karena adanya suatu perjanjian, sehingga ada kesepakatan antara kedua belah pihak dengan memberikan hak tanggungan. Rumusan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah pelaksanaan yang pasti dari eksekusinya serta hak-hak istimewa yang terdapat di dalam hak tanggungan tersebut yang lebih ditujukan kepada penerima hak tanggungan. Keistimewaan tersebut terdapat dalam salah satu asas hak tanggungan yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya. Objek yang dibebankan atas hak tanggungan berada di bawah kekuasaan penerima hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian

# IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

hukum kepada kreditur apabila debitur cidera janji. Jika terjadi cidera janji, benda yang dijamin dengan hak tanggungan akan dijual untuk melunasi utang debitur yang dijamin tersebut.

## **E. Penutup**

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah secara praktik pelaksanaannya sangat sulit dilakukan karena adanya inkonsistensi antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang menyebabkan terjadi distorsi makna dimana parate eksekusi dipersamakan dengan eksekusi grosse akta yakni fiat Pengadilan. Kantor Lelang tidak mempunyai dasar untuk melakukan pengosongan obyek lelang apabila obyek lelang berupa tanah atau bangunan masih masih ditempati oleh debitur, karena yang memiliki kewenangan melakukan eksekusi obyek lelang adalah Pengadilan berdasarkan pelatakan sita (beslag) oleh Ketua Pengadilan, kemudian Pengadilan memerintakan Panitera atau Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek yang masih dikuasai oleh debitur.

Nilai keadilan parate eksekusi untuk menyelaraskan dan harmonisasi dengan nilai-nilai keadilan Pancasila ke dalam lembaga parate eksekusi. Masuknya nilai keadilan Pancasila berupa social justice berguna untuk menggeser perspektif individualisme dalam pelaksanaan parate eksekusi, sehingga akan melahirkan balances of justice bagi para pihak yang terkait, serta keadilan di Indonesia merupakan payung hukum untuk semua masyarakat penting nya keadilan agar tidak timbang balik dengan peraturan hukum yang ada.

## **F. Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Sudikno Mertokusumo. 1996, Mengenal Hukum, Edisi ke 4, Liberty : Yogyakarta
- L.J. Van Apeldorn Mr. 2001, Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita : Jakarta
- Harun Al-Rashid. 1997, Sekilas Jual Beli Tanah, Jakarta : Ghalia Indonesia
- F.x. Ngadijarmo, Nunung Eko Laksito, Isti Indri Listani. 2006, Lelang Teori dan Praktek, Jakarta : Badan Pendidikan dan Pelatihan

- Boedi Harsono. 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Jakarta : Djambatan
- J. Satrio, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 65.
- Herowati Poesoko, Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 244
- Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, p. 317-318.
- Soerjanto Poespowardjojo, Filsafat Pancasila Sebuah Pendekatan Sosio-Budaya,, Cet., 1., Jakarta: Gramedia, 1989, hlm.163.
- Remi Syahdeni, Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Jakarta, 1999, hlm. 45.
- Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 25
- Ahmad Sudiro dan Deni Bram, Hukum dan Keadilan (Aspek Nasional & Internasional), Cet ke 1., Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm 135.
- Efran Helmi Juni, Filsafat Hukum, Cet 1., Bandung: Pustaka Setia, 2012, hlm 212.
- Jurnal Kenotariatan Narotama* “Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak”, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2019.
- Effendi Parangin, Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. I, No. 1 Agustus 2018, hlm. 96-109.
- Hendro Prahasto dan Siti Isfiati, “Analisis Kebijakan Kemungkinan Penerapan Sistem Lelang Dalam Rangka Meningkatkan Nilai Kayu (Hutan)”, *Jurnal Sosial Ekonomi* Vol. 2 No.1, (2001).
- Poesoko Herowati, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT), LaksBang

IMPLEMENTASI TERHADAP LELANG TANAH SEBAGAI  
OBJEK JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN

Miftahul Jannah

PRESSindo, Yogyakarta, 2007, hlm. 5. Dalam konteks yang berbeda, bisa dibandingkan dengan Lusia Sulastrri, Konstruksi Perlingdungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 2 No. 1 Januari-April, 2015, hlm. 86-101.

Zaenal Arifin, Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol III No. 2 Mei-Agustus 2016, hlm. 197.

Moh. Novri Patamangi, Tinjauan Hukum Tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Palu), *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 2, Vol. 3, Tahun 2015, hlm. 4.