

Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dari Perbankan Pada KPKNL Medan

Juridical Analysis of the Impact of the Post-Covid-19 Pandemic on the Execution Auction of Mortgage Rights from Banking at the Medan KPKNL

Ade Liniarty Daulay, M. Citra Ramdhan & Isnaini*

Program Pascasarjana, Magister Ilmu Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima: 01 Maret 2023; Direview: 30 April 2023; Disetujui: 17 Mei 2023

*Corresponding Email: isnaini@staff.uma.ac.id

Abstrak

Tujuan penulisan ini adalah untuk menganalisis mekanisme lelang eksekusi tanggungan dari perbankan, peran KPKNL dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan kendala yang dihadapi oleh KPKNL dalam melaksanakan lelang. Metode penelitian yang dipergunakan adalah yuridis normatif. Data penelitian bersumber dari data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian yang pertama, bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dilakukan oleh Kreditor dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat dimana objek jaminan berada. Apabila Debitor tidak memenuhi kewajibannya selama-lamanya 8 (delapan) hari baik untuk pelunasan maupun pengosongan atau jika ia dipanggil dengan patut, tidak dapat menghadap, maka ketua pengadilan oleh jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita objek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan. Kedua, peran KPKNL, sebagai Lembaga pemerintah dalam pelaksana Lelang Hak Tanggungan, sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, sebagai penjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang. Ketiga, dalam pelaksanaan lelang, beberapa kendala yang dihadapi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang yaitu kendala Internal dan kendala eksternal.

Kata Kunci: Lelang Eksekusi; Hak Tanggungan; KPKNL Medan

Abstract

The purpose of this writing is to analyze the auction mechanism for executing mortgages from banks, the role of the KPKNL in carrying out the execution of mortgages and the obstacles faced by the KPKNL in carrying out the auction. The research method used is normative juridical. The research data comes from secondary data which comes from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials which are then analyzed qualitatively. The results of the first study, that the execution auction of mortgage rights is carried out by creditors by submitting an application for execution of mortgage rights to the head of the local District Court where the collateral object is located. If the Debtor does not fulfill his obligations for a maximum of 8 (eight) days both for repayment and discharge or if he is summoned properly, cannot appear, then the chairman of the court by his position gives an order by letter, to confiscate the object of collateral right to be sold through auction general for payment. Second, the role of the KPKNL, as a government agency in executing the Mortgage Auction, as a supervisor so that auction items are not misused, as a selection agency for Mortgage auction participants, as a guard for the stability of Mortgage auction implementation, as an intermediary between buyers and sellers of auctioned goods. Third, in the implementation of the auction, some of the obstacles faced by the State Property and Auction Service Office are internal constraints and external constraints.

Keywords: Execution Auction; Mortgage right; KPKNL Medan

How to Cite: Daulay, A.L. Ramadhan, M.C. & Isnaini. (2023). Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dari Perbankan Pada KPKNL Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 5 (4): 2982-2992.



PENDAHULUAN

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 (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Penjualan lelang memiliki karakteristik sendiri namun tetap mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli, yaitu adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antar penjual dan pembeli tentang barang dan harga, dan adanya kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk (Sianturi, 2013). Lelang termasuk penjualan jual beli barang maka terhadap pelaksanaan lelang berlaku pula syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lelang merupakan lembaga yang penting yang dapat menyokong perekonomian nasional karena dapat memastikan agar kreditur dapat memperoleh kembali haknya (*returns*) dari hasil penjualan jaminan debitur. Teknis pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya (Khalim, 2014). Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH). Keberhasilan terlaksananya lelang dipengaruhi oleh pihak terkait seperti kreditur, debitur, dan bahkan masyarakat ikut menentukan keberhasilan dari lelang (Khalim, 2014).

Pemeriksaan suatu sengketa atau perkara di muka hakim tentu akan diakhiri dengan suatu putusan/vonis. Hal yang penting diperhatikan oleh hakim dalam proses pengadilan adalah pembuktiannya, karena pada akhirnya di dalam menetapkan putusannya, hakim harus menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang bersengketa. Namun permasalahannya adalah hukum dan perundang-undangan tidak selalu tersedia atau siap diterapkan oleh hakim pada setiap peristiwa konkrit. Melalui penemuan hukum, penafsiran atau metode penerapan hukum lainnya, hakim mencegah kekosongan atau ketidakjelasan hukum. Dengan cara ini hakim tidak sekedar telah menciptakan atau menemukan hukum. Lebih dari itu hakim menjadi pemelihara dan penjamin agar hukum selalu tersedia dan menjadi penentu di dalam memecahkan setiap persoalan hukum. Hakim selalu menjadi sumber penyelesaian sengketa hukum, bukan sekedar memutus perkara. Perangkat sistem hukum nasional kita masih belum lengkap, peran seorang hakim yang visioner lebih dibutuhkan. Dengan adanya hakim-hakim visioner, kekosongan dalam hukum yang terjadi dapat diatasi. Seorang hakim harus dapat membaca ke arah mana bangsa serta masyarakatnya tumbuh dan bergerak, persoalan-persoalan apa yang dihadapi dan konflik-konflik potensial apa yang mungkin timbul dalam pertumbuhan masyarakat dan bangsanya di masa dekat ini. Dengan memiliki pemahaman yang mendalam tentang hal ini, putusannya akan dapat dinilai adil dan bermanfaat (Subekti, 2007).

Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dikatakan bahwa "... Hak Tanggungan adalah hak jaminan ... untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur



lain". Hal ini menunjukkan apabila sita jaminan diletakkan pada tanah yang telah dibebankan hak tanggungan merupakan tindakan sia-sia. Suatu putusan pengadilan yang telah mengabulkan tuntutan penggugat yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bisa saja tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena barang yang dipersengketakan sudah tidak berada dalam kekuasaan tergugat atau dalam hal pembayaran sejumlah uang, tergugat sudah tidak mempunyai harta kekayaan lagi yang dapat dilelang (Mertokusumo, 2002).

Dengan demikian, putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan, dalam arti penggugat hanya menang di atas kertas belaka, dan maksud mengajukan gugatan ke pengadilan tidak tercapai secara nyata. Untuk menghindari hal semacam ini dan agar terjamin hak penggugat, sekiranya dikabulkan hakim, undang-undang menyediakan upaya penjaminan hak tersebut melalui penyitaan atau disebut juga sita jaminan. Penyitaan atau sita jaminan yang diletakkan terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan penggugat bertujuan untuk memberikan jaminan kepada penggugat, harta yang disengketakan tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberikan jaminan terhadap pihak penggugat bahwa kelak gugatannya tidak *illusoir* atau tidak hampa pada saat putusan dieksekusi (dilaksanakan) (Nasir, 2005).

Saat ini penyelenggaraan pelayanan lelang didukung oleh 70 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan 100 Balai Lelang, dengan 658 Pejabat lelang Kelas I dan 164 Pejabat lelang Kelas II yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Jumlah tersebut masih akan terus bertambah, seiring dengan berkembangnya kebutuhan masyarakat terhadap transaksi jual-beli melalui lelang. Diskusi tentang lelang, tentu lekat rasanya dengan pembahasan seputar hukum dan penegakannya. Dari sudut pandang yang sedikit berbeda, sekali ini akan dibahas fungsi lelang dari sisi ekonomi, yaitu kontribusi lelang bagi perekonomian nasional. Untuk itu, dalam kesempatan ini tidak akan banyak mengulas tentang bagaimana lelang dilaksanakan dan segala permasalahannya, tetapi lebih fokus pada manfaat atau kontribusi lelang tersebut terhadap perekonomian Indonesia. Sebagaimana sudah diuraikan di atas, bahwa lelang mempunyai fungsi *budgeter*, yaitu peran lelang dalam mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang yang dapat dikategorikan sebagai hasil bersih lelang sebagai PNB Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Namun, kontribusi lelang tidak hanya terbatas pada biaya administrasi dan bea lelang semata. Kontribusi tersebut harus dilihat dari lingkup yang lebih luas, yaitu dari penerimaan negara secara keseluruhan. Baik sebagai penerimaan pemerintah pusat melalui APBN ataupun dari sebagai penerimaan pemerintah daerah melalui APBD (Nasir, 2005).

Pada dasarnya, lelang merupakan tugas dan fungsi pelayanan yang hasil penerimaan negaranya bukan merupakan tujuan pokok dari pelayanan dimaksud. Hal ini tercermin dari pengenaan tarif untuk bea lelang yang lebih mencerminkan keberlangsungan pelaksanaan lelang, bukan peningkatan penerimaan itu sendiri. Namun di sisi lain, apabila penerimaan negara dari lelang dilihat sebagai kontribusi dalam rangka menyukseskan DJKN sebagai *revenue center*, maka tidak berlebihan apabila fungsi ini memiliki peran yang cukup signifikan. Hubungan penerimaan negara dari lelang terhadap perekonomian Indonesia dapat dilihat dari fungsi APBN/D terhadap perekonomian Indonesia. Semua penerimaan negara dari lelang merupakan unsur penerimaan dalam APBN/D. Sedangkan APBN/D dimaksud digunakan oleh pemerintah baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat untuk pembiayaan pengeluaran pemerintah termasuk pembangunan perekonomian di Indonesia (Nasir, 2005).

Dalam kondisi pandemi covid 19 saat ini, kinerja dari KPKNL terkendala kondisi pandemi. Walaupun ada sistem mekanisme lelang online, tetapi praktiknya tidak semua masyarakat mengetahui, sehingga masih terbatas yang memanfaatkan sarana tersebut. Pandemi Covid-19 seperti sekarang ini, mengakibatkan terjadinya penurunan ekonomi yang menyebabkan menurunnya daya beli masyarakat. Hal ini tentunya berdampak kepada sektor perbankan dan sektor pembiayaan. Sektor perbankan telah menunjukkan peranannya yang semakin penting dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional, baik melalui fungsinya sebagai penghimpun dana maupun sebagai lembaga yang dapat menyalurkan kembali dana yang berhasil dihimpun tersebut kepada berbagai pihak untuk kegiatan yang produktif. Peranan lembaga perbankan yang penting ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Widjaja et al., 2018).



Dalam kerangka lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, sengketa sering kali terjadi pada jenis lelang hak tanggungan. Dalam hal ini, debitur merasakan ketidakadilan atas pelaksanaan lelang yang terjadi. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana menerapkan asas keadilan sementara hal tersebut tidak dijelaskan secara gamblang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I maupun oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Yarsi, 2019).

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didasari oleh perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh seseorang atau korporasi untuk memperoleh dana melalui mekanisme pemberian dana oleh kreditur kepada debitur. Apabila debitur tidak mampu melakukan pembayaran sampai dengan jatuh tempo, maka kreditur akan mengeluarkan surat peringatan yang mana surat peringatan ini akan menjadi dasar untuk menentukan bahwa debitur tersebut wanprestasi atau tidak. Sehingga surat peringatan ini dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam melakukan eksekusi hak tanggungan (Hutapea, 2021).

Saat ini lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menjadi sarana utama dan primadona dalam penyelesaian kredit oleh perbankan, non perbankan bahkan perorangan selaku kreditur/Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Hal ini dapat dimaklumi, lantaran dalam tataran praktek sangat mudah dan cepat dilaksanakan. Begitu debitur wanprestasi, kreditur/pemegang hak tanggungan peringkat pertama (I) dengan diberikan kekuasaan oleh undang-undang menjual obyek hak tanggungan secara lelang dengan mengajukan permohonan lelang ke KPKNL tanpa perlu putusan pengadilan (Christanto, 2017). Sangat berbeda bila dibandingkan melalui eksekusi pengadilan yang tentunya membutuhkan waktu lama dan biaya eksekusi lebih besar. Ditambah lagi, khusus perbankan BUMN/D tidak dapat lagi menggunakan sarana pengurusan piutang Negara via PUPN pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 17 September 2012, piutang BUMN/D bukan termasuk piutang Negara. Praktis, penyelesaian kredit macet yang efektif adalah menggunakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (Christanto, 2017).

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kementerian Keuangan, bahwa dominasi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga terlihat dari perkembangan lelang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Menurut data evaluasi perkembangan lelang nasional Tahun 2015, frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan mencapai 40.977, sedangkan pada tahun 2016 mencapai 44.139. Tingginya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tidak diikuti dengan hasil lelang yang signifikan. Untuk tahun 2016 dari jumlah permohonan 44.139, yang laku dilelang hanya 4.899 atau 11%. Artinya 89% lelang hak tanggungan tidak ada penawaran atau batal.

Fakta menunjukkan banyak permohonan lelang yang diajukan pada akhir tahun sehingga hal ini disinyalir kreditur tidak serius dan hanya untuk mengejar target tanpa peduli asset tersebut terjual atau tidak. Selain itu, lelang hak tanggungan mempunyai risiko gugatan tinggi. Hal ini terlihat dari jumlah perkara aktif yang ditangani DJKN Tahun 2016 sebanyak 2.681 perkara merupakan perkara gugatan lelang eksekusi hak tanggungan dari total perkara 3.369 perkara (Christanto, 2017). Berdasarkan data tersebut, maka terlihat bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat dikatakan belum berjalan efektif dan maksimal.

Beberapa penelitian yang pernah dilakukan dengan fokus pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemi Covid-19 berdasarkan undang-undang ITE pada KPKNL Medan. Adajuga yang mengkaji tentang Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang mengikuti ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020. Lelang Hak Tanggungan melalui KPKNL menjadi solusi efektif bagi kedua pihak dalam hal debitur wanprestasi, karena KPKNL menerapkan prosedur aturan sesuai peraturan yang berlaku yang melindungi kepentingan kedua pihak, debitur dan kreditur dengan baik, yang dijamin oleh Peraturan. Penelitian yang dilakukan oleh (Widjaja et al., 2018) fokus pada kajian Eksekusi yang dilaksanakan oleh Lembaga Hak Tanggungan didasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) dan kajian pada Kendala dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet. Fokus untk mengkaji mengenai pertimbangan-pertimbangan apa sajakah sehingga kreditor memutuskan dilaksanakannya lelang eksekusi HT melalui parate



eksekusi, bagaimana pelaksanaan lelang parate eksekusi HT dan kendala-kendala apa sajakah yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi HT.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif (Ibrahim, 2008). Jenis penelitian yuridis normatif difokuskan untuk mengkaji penerapan kaedah-kaedah atau norma-norma hukum positif yakni terkait dengan lelang eksekusi tanggungan dari Perbankan dan kewenangan dari KPKNL dalam melaksanakan lelang. Sifat penelitian dalam penelitian tesis ini adalah bersifat deskriptif analitis (Mukti Fajar & Achmad, 2010), penelitian bersifat deskriptif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum. Bahan-bahan yang sudah dikumpulkan akan dianalisis sesuai dengan permasalahan yang dihipunkan dalam latar belakang penelitian tesis ini. oleh karena itu dilakukan dengan mengkaji kepustakaan yang sudah dikumpulkan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier (Soekanto & Mamudji, 2001), yaitu: Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki (Mahmud Marzuki, 2005) seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan lelang dan hak tanggungan dalam sistem hukum Indonesia; Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan lelang dan hak tanggungan, serta perbankan dalam hukum positif Indonesia. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Mahmud Marzuki, 2005) berupa kamus umum, kamus bahasa, surat kabar, artikel, internet.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Selain itu, peneliti juga menggunakan teknik wawancara kepada para informan sebagai tambahan data atau data pendukung penelitian. Wawancara akan dilakukan dengan pejabat lelang di KPKNL serta pihak-pihak seperti kreditur ataupun debitor yang terkait dengan lelang.

Keseluruhan data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif ini akan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data. Selanjutnya semua data diseleksi dan diolah, kemudian dianalisa secara deskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan, diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Lelang Eksekusi Tanggungan Dari Perbankan

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. 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 (Nugroho & Badriyah, 2018).

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 (Nugroho & Badriyah, 2018).

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 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 (Nugroho & Badriyah, 2018).

Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain. Jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangannya dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut tidak akan menghalangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku (Dianawati & Purnawan, 2017).

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, seperti yang tertera dalam Pasal 14 ayat (2), dikatakan bahwa objek tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Eksekusi jaminan hak tanggungan pada dasarnya merupakan Langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan cidera janji. Eksekusi jaminan hak tanggungan baru dapat dilaksanakan, apabila debitur benar-benar telah tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit atau hutang atau pinjaman kepada kreditor berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian pinjaman yang telah disepakati bersama.

Pada posisi demikian, kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan harus tunduk pada ketentuan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Berkaitan dengan prosedur eksekusi hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan dalam 3 (tiga) cara yaitu:

1. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (Pasal 20 ayat (1) huruf a))
2. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial (Pasal 20 ayat (1) huruf (b))
3. Eksekusi melalui penjualan dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2))

Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dilihat dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan dapat dijelaskan sebagai berikut: Kreditor mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan irah-irah "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha Esa" baik secara lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri setempat dimana objek jaminan berada. Permohonan pada umumnya dilakukan secara tertulis. Setelah menerima permohonan tersebut, ketua pengadilan memerintahkan panitera untuk memanggil pihak debitur (pemberi hak tanggungan) serta memperingatkan, supaya ia memenuhi kewajibannya didalam tempo yang ditentukan oleh ketua pengadilan, yang selama-lamanya 8 (delapan) hari. Apabila setelah lewat tempo yang ditentukan itu, dan debitur belum juga memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan maupun pengosongan atau jika ia dipanggil dengan patut, tidak dapat menghadap, maka ketua pengadilan oleh



jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita objek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan.

Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengacu pada prosedur eksekusi hipotik, sebagaimana diatur dalam Pasal 224 *reglement* Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement/HIR*). Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui tersebut (HIR) mengacu pada ketentuan Pasal 195, Pasal 196, serta Pasal 197 Reglemen Indonesia yang diperbarui (HIR). Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang, terdapat beberapa subjek yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan lelang

Peran KPKNL Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

KPKNL sebagai Lembaga yang memiliki wewenang untuk melakukan lelang atas barang Hak tanggungan berperan sebagai berikut:

1. KPKNL sebagai instansi Pemerintah pelaksana Lelang Hak Tanggungan
2. KPKNL sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan
3. KPKNL berperan sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan
4. KPKNL berperan menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan
5. KPKNL berperan sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang

Dalam menyelenggarakan tugasnya, KPKNL mempunyai fungsi diantaranya adalah Fungsi Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara. Ada pula Fungsi Registrasi verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara, registrasi penerimaan berkas, penetapan penagihan pengelolaan barang jaminan, eksekusi pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang atau penjamin hutang. Selain itu terdapat pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang dan pelaksanaan administrasi kantor pelayanan kekayaan dan lelang.

Pelaksanaan lelang melalui KPKNL memiliki beberapa kelebihan/manfaat yaitu:

1. Adil dan Transparan Lelang dilakukan dengan adil dan transparan, artinya setiap orang diperlakukan sama dan dapat disaksikan oleh siapa saja.
2. Aman Aman karena barang yang akan dijual telah diteliti keabsahannya oleh Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum.
3. Kompetitif, Kompetitif, cara lelang yang khas menciptakan kompetisi penawaran dengan persaingan bebas diantara peserta
4. Cepat dan Efisien Cepat dan efisien, karena penjual dan pembeli berkumpul pada saat lelang dan pembayaran dilakukan secara tunai.
5. Kepastian Hukum Kepastian hukum, karena pada setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang sebagai akta otentik yang dapat dipergunakan untuk balik nama.

Pengelolaan Kekayaan Negara (Aset) Merupakan salah satu representasi fungsi kementerian keuangan sebagai bendahara umum negara (BUMN). Pengelolaan kekayaan negara berkembang secara signifikan setelah fungsinya dilaksanakan secara full dedicated dalam unit setingkat eselon 1, yaitu Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) pada tahun 2006, Dan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) memiliki tugas untuk menyempurnakan ruang lingkup kekayaan negara yang dikelola meliputi Barang Milik Negara (BMN), kekayaan negara dipisahkan (KND) dan kekayaan negara lain-lain (KNL). DJKN juga melaksanakan fungsi penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang.

Dalam perkembangannya, nilai aset mengalami perkembangan yang signifikan terutama aset tetap yang meliputi tanah dan bangunan. Hal tersebut merupakan hasil dari pelaksanaan inventarisasi dan penilaian atas seluruh aset Kementerian/Lembaga yang dilaksanakan pada tahun 2007- 2012. Mulai tahun 2007 Kementerian Keuangan menggulirkan program 3T, yaitu Tertib Administrasi, Tertib Fisik, dan Tertib Hukum, dimana salah satu kegiatannya adalah pelaksanaan inventarisasi dan penilaian. Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan aset dari sisi administrasi dan fisik. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) memiliki tugas untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan



standardisasi teknis dibidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. DJKN memiliki instansi vertikal yaitu kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang kota Medan.

Pembeli lelang harus memperoleh dan menguasai barang yang dibelinya dan apabila terjadi ada gugatan, seyogyanya pihak pembeli tidak ikut dihukum. Kepastian hak dan keadilan terhadap penggugat baik debitor, maupun termohon eksekusi maupun pihak ketiga yang menggugat diperoleh dengan memperoleh ganti rugi yang dibebankan kepada pihak yang secara langsung berbuat atau setidaknya kerugian dapat dibebankan kepada penjual/bank.

KPKNL sebagai pihak penyelenggara pelelangan objek hak tanggungan diwakili oleh pejabat lelang di dalam pelaksanaan pelelangan pada dasarnya akan dilindungi oleh undang-undang selama prosedur yang dijalankan menurut ketentuan yang berlaku. Misalnya saja di dalam risalah lelang, akan ada lembar yang menyatakan bahwa sebelum pelelangan objek Hak Tanggungan secara online melalui ALE dimulai pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemen.keu.go.id> akan ada hal yang ditekankan yang salah satunya menyatakan bahwa Pejabat Lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan semuanya menjadi resiko pembeli. Serta Penawar/Pembeli telah dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolah atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.

Hal tersebut di atas seakan-akan membuat terlihat bahwa KPKNL tidak menjamin terkait jaminan berupa tanah bersih dan jelas. Perlu digaris bawahi KPKNL sebagai penyelenggara lelang hak tanggungan secara *online* tidak bisa melaksanakan pelelangan tanpa adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan SKPT hanya dapat diterbitkan oleh BPN. Terkait hal ini, BPN selaku penerbit SKPT hanya dapat menguji keterangan secara formil namun tidak bisa secara materiil. Hal tersebutlah yang menjadi dasar KPKNL tidak bertanggung jawab terkait objek hak tanggungan, dikarenakan telah ada lembaga lain yang menguji dengan bukti SKPT.

Terhadap hal-hal tersebut di atas akan ditandatangani oleh pihak yang terkait dengan pelelangan objek hak tanggungan secara online di dalam risalah lelang. Risalah lelang tersebutlah yang menjadi dasar balik nama ke BPN tanpa harus adanya Akta Jual Beli. Bahkan BPN harus menerbitkan sertifikat meski baru. Meskipun hal tersebut menguatkan perlindungan hukum bagi pihak penyelenggara pelelangan yang dalam hal ini KPKNL/Pejabat Lelang, namun seharusnya Pejabat Lelang haruslah bersifat aktif, misalnya saja dalam penentuan nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual, pihak KPKNL secara langsung mengecek ke lokasi jaminan untuk melihat apakah ada kesalahan dari penilaian harga jaminan tersebut. Kemudian terhadap jaminan, seharusnya pihak KPKNL sebagai pihak yang independen bisa menginformasikan kepada calon pembeli atau peserta lelang mengenai status jaminan tersebut, kondisi jaminan dan hal yang dibutuhkan oleh calon pembeli, karena apabila yang menginformasikan adalah penjual, sudah dapat dipastikan hanya hal yang baik saja yang akan diberitahukan

Kendala Yang Dihadapi Oleh Kpknl Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Perbankan Pasca Pandemi Covid-19

Di dalam pelaksanaan lelang, maka KPKNL Medan mengalami beberapa kendala yang dihadapi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang yaitu kendala Internal dan Eksternal.

Adapun yang menjadi kendala internal adalah banyaknya persoalan/kasus lelang di KPKNL Medan yang ditangani, sumber daya manusia (SDM) terbatas. Sedangkan kendala eksternal Lemahnya aturan dalam UU No. 4 Tahun 1996 yang belum mencerminkan asas kepastian hukum

Peraturan perundang-undangan pokok tentang lelang dalam (*Vendu Reglement*) sama sekali tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pembeli lelang, demikian juga *Vendu Instructie*. KUHPerduta sebagai ketentuan umum yang mengatur jual beli tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang, demikian juga klausul Risalah Lelang



sebagai hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang. Tidak adanya asas kepastian hukum yang diatur dalam undang-undang dan juga tidak adanya tanggung jawab dari penyelenggara lelang apabila terjadi sengketa, maka untuk mendapatkan perlindungan hukum dan memperoleh hak-haknya, pemenang lelang yang memiliki bukti-bukti sah kepemilikan objek lelang yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang namanya sudah beralih ke pemenang lelang dapat memperoleh haknya.

Pihak KPKNL Medan tidak dapat berbuat banyak untuk melakukan penyelesaian, karena yang menjadi kendala faktor hukumnya yaitu ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 dan PP No. 33 Tahun 2006. Atas hambatan ini pihak KPKNL Medan hanya dapat memberi masukan agar pihak bank pemerintah juga memanfaatkan ketentuan yang dibuat dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selain memanfaatkan ketentuan PP No. 33 Tahun 2006. Selain itu ketentuan Pasal 6 dan 11 ayat (2) huruf e UU No. 4 Tahun 1996 yang mengatur pemegang hak tanggungan pertama yang dapat melakukan penjualan di bawah kekuasaan sendiri, apabila terjadi penjaminan secara bertingkat, dianggap pihak KPKNL telah memberikan batasan kewenangan kre- ditur dalam melakukan eksekusi hak tang- gungan melalui KPKNL. Adanya ketentuan ini menyebabkan kreditur kedua dan selanjutnya hanya dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui bantuan pengadilan dengan jalan mengajukan gugatan perdata. Menurut keterangan pihak KPKNL Pekanbaru, secara tidak langsung ketentuan ini juga telah membatasi kekuatan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan terutama bagi kreditur tingkat dua dan seterusnya.

Pihak KPKNL Medan juga berharap agar titel eksekutorial yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang jelas dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, Pihak KPKNL Pekanbaru juga ber-harap agar titel eksekutorial yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang jelas dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan sehingga pihak kreditur dapat melakukan eksekusi secara langsung melalui KPKNL, khususnya KPKNL Medan tanpa harus meminta bantuan dari pengadilan. Hal ini dinyatakan pihak KPKNL Medan karena pengadilan merupakan pemohon lelang yang paling banyak di KPKNL Medan.

KPKNL Medan berharap agar ada ketentuan hukum yang menegaskan bahwa titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan dapat langsung dilaksanakan. Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) telah ditentukan bahwa pihak kreditur dan debitur dapat membuat janji-janji dalam APHT, di antaranya janji untuk pengosongan obyek hak tanggungan, tetapi kenyataannya ketentuan tersebut tidak bersifat mengikat. Menurut pendapat pihak KPKNL Medan perlu ada aturan hukum yang menegaskan kembali perlunya pemuatan janji pengosongan obyek hak tanggungan agar pelaksanaan eksekusi oleh KPKNL dapat berjalan efektif dan memiliki dasar hukum yang jelas, karena selama ini yang diberi wewenang untuk melakukan pengosongan adalah lembaga pengadilan.

Di dalam pratiknya bahwa risalah lelang tidak dapat menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan. Hal tersebut dikarenakan dalam klausula risalah lelang tercantum pernyataan:

1. Pejabat Lelang/KPKNL tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan secara lisan yang diberikan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang, dan menjadi resiko pembeli.
2. Penawar/pembeli dianggap bersungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli oleh mereka apabila terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah atau bangunan barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembelinya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.

KPKNL sebenarnya telah melakukan perlindungan bagi pemenang lelang terlebih dahulu karena KPKNL telah memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Peserta lelang dianggap mengetahui



dengan sesungguhnya serta menerima konsekuensi akibat pelelangan objek hak tanggungan dengan dilakukannya tindakan preventif oleh KPKNL tersebut. Selain itu, Pejabat lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan terkait dengan bidang tanah yang akan dilelang. Hal tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang untuk memastikan kejelasan objek lelang (Asuan, 2021).

Kewajiban Pejabat Lelang selaku perantara terhadap penjual maupun pembeli bertindak hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta memberikan informasi yang penting yang diketahuinya. Pejabat lelang harus berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun kepentingan pembeli serta membrikan informasi yang sejelas-jelasnya termasuk tentang barang atau objek kepada pembeli.

KPKNL memberikan perlindungan hukum sebatas pada pelaksanaan lelangnya saja, di mana pelaksanaan lelang harus mengikuti syarat-syarat berdasarkan peraturan yang berlaku. Mengenai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang memperbolehkan lelang dapat dilaksanakan walau hanya diikuti oleh satu orang. Maksud dari peraturan tersebut agar proses lelang bisa efisien dan cepat. Apabila mengharuskan minimal dua orang peserta lelang maka akan menyulitkan terjadinya proses lelang karena susah menemukan peminat lelang. Meskipun melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan yang ada, tidak menutup kemungkinan KPKNL akan digugat oleh debitor bahwa hukum memungkinkan pihak yang merasa dirugikan dalam proses lelang yang dilakukan KPKNL dapat mengajukan gugatan ke pengadilan (Baskara, 2014).

Ketentuan mengenai harga barang lelang pada dasarnya yang menentukan adalah pihak Bank atau kreditor. Hal ini disebabkan karena kreditor yang menentukan nilai limit. Jadi kalau bank berkeinginan menjual hanya sesuai dengan nilai utangnya sebenarnya tidak masalah. Ini merupakan kesalahan debitor, kenapa tidak mau menjual sendiri Ketika ditawarkan oleh bank. Meskipun jaminan berada dalam penguasaan bank tetapi bank dalam hal ini hanya sebagai penjual, barang tersebut tetap merupakan milik debitor sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang apabila pihak bank menjualnya dengan harga yang murah. Bank seharusnya mempunyai kewajiban untuk mengoptimalkan harga jual barang jaminan milik debitor.

SIMPULAN

Mekanisme lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dilakukan oleh Kreditor dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada ketua pengadilan negeri setempat dimana objek jaminan berada. Permohonan pada umumnya dilakukan secara tertulis. Setelah menerima permohonan tersebut, ketua pengadilan memerintahkan panitera untuk memanggil pihak debitor (pemberi hak tanggungan) serta memperingatkan, supaya ia memenuhi kewajibannya didalam tempo yang ditentukan oleh ketua pengadilan, yang selama-lamanya 8 (delapan) hari. Apabila setelah lewat tempo yang ditentukan itu, dan debitor belum juga memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan maupun pengosongan atau jika ia dipanggil dengan patut, tidak dapat menghadap, maka ketua pengadilan oleh jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita objek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan.

Di dalam pelaksanaan lelang, maka KPKNL Medan mengalami beberapa kendala yang dihadapi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang yaitu kendala Internal yang meliputi Banyaknya persoalan/kasus lelang di KPKNL Medan yang ditangani, Sumber Daya Manusia (SDM) terbatas. Sedangkan Kendala Eksternal terdiri atas, Lemahnya aturan dalam UU No. 4 Tahun 1996 yang belum mencerminkan asas kepastian hukum, Budaya Masyarakat yang tidak memahami UU No. 4 tahun 1996, Adanya Pihak-pihak yang tidak mengikatkan diri secara sempurna, Adanya ketidaksesuaian pendapat terhadap harga lelang antara debitor dengan pejabat lelang, Adanya perlawanan dari pihak ketiga, Minat masyarakat untuk mengikuti lelang masih kurang



DAFTAR PUSTAKA

- Asuan, A. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Solusi*, 19(2), 272–289.
- Baskara, A. (2014). Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan dengan Cara Lelang. *RECHTSTAAT*, 8(1).
- Christanto, D. (2017, August). Mendorong Efektivitas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Kemenkeu Republik Indonesia*.
- Dianawati, C. B., & Purnawan, A. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. *Jurnal Akta*, 4(2), 125–132.
- Hutapea, J. A. P. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 2303-0569.
- Ibrahim, J. (2008). *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia.
- Khalim, A. (2014, April). Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL. *Kemenkeu Republik Indonesia*.
- Mahmud Marzuki, P. (2005). Penelitian hukum. In *Kencana Prenada Media*. Kencana Prenada Media.
- Mertokusumo, S. (2002). *Hukum acara perdata Indonesia* (Ed. 6, Cet). Liberty Yogyakarta.
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme penelitian hukum: normatif & empiris*. Pustaka pelajar.
- Nasir, M. (2005). *Hukum Acara Perdata*. Djambatan.
- Nugroho, P. D., & Badriyah, S. M. (2018). Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebeani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak. *Rechtidee*, 13(2), 247–261.
- Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. CV Mandar Maju.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2001). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. In *PT Raja Grafindo Persada*. PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (2007). Hukum Pembuktian. In *Pradnya Paramita*. Pradnya Paramita.
- Widjaja, A., Budiono, A. R., & Winarno, B. (2018). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 1–7.
- Yarsi, S. E. (2019, September). Kontribusi Lelang dalam Keadilan dan Kemakmuran Rakyat. *Kemenkue Republik Indonesia*.

