

Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi

Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri Mekka Putra

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok

nrizkisiregar@gmail.com

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum wanprestasi atas perbuatan debitur dan kekuatan eksekutorial terhadap permohonan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Lelang eksekusi hak tanggungan lahir karena debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu perjanjian dan dalam hal ini pihak kreditur berhak melakukan lelang eksekusi sebagai pemegang jaminan untuk mendapatkan kembali haknya. Lelang merupakan cara penyelesaian hak tanggungan dan merupakan cara terakhir yang dilakukan oleh kreditur, apabila cara-cara penyelesaian lainnya yang telah ditawarkan tidak ditanggapi oleh debitur. Sebelum melakukan lelang eksekusi, kreditur juga perlu melakukan negosiasi terlebih dahulu dengan debitur untuk menyelesaikan permasalahan dengan cara yang terbaik untuk kedua belah pihak. Apabila masih belum menemuikan kesepakatan baru dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan milik debitur. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Perbedaan dengan penelitian terdahulu dengan penelitian ini ialah pada artikel ini membahas terkait kedudukan hukum wanprestasi dalam UUHT dan kekuatan eksekutorial terhadap permohonan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur atas debitur wanprestasi.

Kata kunci: Eksekutorial; Hak Tanggungan; Lelang

Legal Review of Executional Powers Against Applications for Execution of Mortgage Rights on Default Debtors

Abstract

This paper aims to analyze the legal position of default on the actions of the debtor and the executive power of the application for the auction of mortgage execution by the creditor. A mortgage execution auction was born because the debtor defaulted on an agreement and in this case the creditor has the right to conduct an execution auction as a guarantee holder to get his rights back. Auction is a method of settlement of mortgage rights and is the last method carried out by the creditor if the other settlement methods that have been offered are not responded to by the debtor. Before conducting an execution auction, creditors also need to negotiate with the debtor to resolve the problem in the best way for both parties. If a new agreement is not found, an execution auction of the debtor's mortgage will be held. This research used normative juridical research methods. The difference between previous research with this research is that the following this article discusses the legal position of default in the UUHT and the executive power of the auction application for the execution of mortgage rights by the creditor on the defaulting debtor.

Keywords: Auction; Execution; Mortgage

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan pendanaan dalam kegiatan perekonomian oleh masyarakat modern sekarang ini khususnya di Indonesia, banyak diperoleh dengan melalui kegiatan perkreditan. Seiring berjalannya kegiatan perkreditan terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan sebagai upaya antisipasi kerugian dari pihak kreditur, hal ini timbul karena dalam kegiatan perkreditan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Sehingga berimplikasi saat akan melakukan eksekusi objek jaminan yang telah dijaminan oleh debitur kepada kreditur untuk mendapatkan dana.¹ Jaminan kredit adalah menyerahkan kekayaan atau sebuah pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.² Dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan suatu kesepakatan yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang yang fungsinya melindungi kepentingan para pihak dan terkhusus pihak kreditur. Pada praktiknya, jaminan ada untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditur kepada debitur, maka dari itu diperlukan jaminan khusus yaitu jaminan dengan hak kebendaan. Salah satu jaminan dengan hak kebendaan adalah jaminan yang dibebankan terhadap tanah yang disebut hak tanggungan.

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur tentang lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan atau disebut juga hak tanggungan. Berkaitan dengan hal tersebut, pembentuk undang-undang menciptakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Saat debitur cidera janji atau wanprestasi, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek jaminan dengan cara pelelangan umum tanah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Kedudukan kreditur mempunyai hak mendahului dari para kreditur-kreditur lainnya (Pasal 1 angka 1 UUHT).

Macam-macam objek jaminan hak tanggungan, yaitu: 1) "hak milik (HM), 2) hak guna usaha (HGU), 3) hak guna bangunan (HGB), 4) hak pakai atas tanah negara, 5) rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, 6) hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah hak milik, dan 7) hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara sesuai ketentuan Pasal 27 UUHT."³ Objek HT tersebut wajib didaftarkan. Sifat dari objek HT dapat dipindahtanggankan (Pasal 4 ayat (2) UUHT). Jaminan kredit mempunyai fungsi seperti mengamankan pelunasan kredit, bila suatu saat pihak debitur telah

¹ Christian Jordy Herry, "Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan," *Lex Scientia Law Review* 3, no. 2 (2019): 206, <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>.

² Thomas; et.al Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2007).

³ Purnamasari Irma Devita, *Hukum Jaminan Perbankan* (Bandung: Visi Media, 2011).

wanprestasi. Saat debitur telah menjaminkan objek tanah dan/atau bangunan kepada kreditur selanjutnya para pihak (kreditur dan debitur) akan

Akan menandatangani “Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).” APHT harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada.⁴ Pemberian HT didahului dengan janji yang memberikan HT sebagai jaminan pelunasan hutang dan kemudian dituangkan kedalam perjanjian tambahan *accecoir* atau perjanjian hutang lainnya yang akan menimbulkan hutang pada perjanjian tersebut. Dapat dikatakan bahwa perjanjian hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri yang maksudnya perjanjian hak tanggungan bergantung pada perjanjian pokoknya.

APHT dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta autentik. Berbeda dengan SKMHT, SKMHT dibuat bentuk akta autentik tetapi dapat dibuat melalui akta notaris ataupun akta PPAT.⁵ Perjanjian kredit memuat adanya jaminan atau agunan, tujuannya sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana di kemudian hari jika debitur cidera janji atau wanprestasi sehingga membuat debitur tidak dapat melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang piutang dalam hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan mempunyai sifat yaitu kekuatan eksekutorial, baik diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan.⁶

Pemberian kredit dengan jaminan HT memiliki sifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Menjadikan alasan kenapa diperlukan perjanjian penjaminan ialah karena untuk menjamin pelunasan dan memberikan kemudahan dalam penyelesaian sengketa jika suatu saat debitur wanprestasi. Pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan realisasi paksa (eksekusi) apabila pihak lawan wanprestasi janji terhadap kewajibannya. Pada dasarnya eksekusi jaminan HT merupakan cara terakhir yang diambil oleh kreditur atau penerima HT karena debitur (pemberi HT) wanprestasi. Pelaksanaan tersebut diatur dalam UUHT dengan cara mengatur jenis eksekusi secara *varias* sehingga para pihak dapat memilih jenis eksekusi sesuai dengan keinginan dari para pihak. Ada berbagai cara untuk melakukan eksekusi HT, dapat dilihat pada Pasal 20 UUHT mengatur cara melaksanakan eksekusi HT apabila debitur cidera janji.

Agar pelaksanaan eksekusi objek HT dapat dilaksanakan dengan mudah, kreditur diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cidera janji (Pasal 6 UUHT). Kreditur diberikan hak pertama untuk menjual objek HT atas kekuasaan sendiri, dengan cara pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012).

⁵ Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009).

⁶ Bahsan. M, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

debitur cidera janji (wanprestasi).⁷ Dalam kaitannya terdapat kasus rencana eksekusi lelang yang diajukan penggugat selaku debitur yaitu Bank NISP (PT. Bank NISP Tbk) yang menggugat nasabahnya dari PT. Bank NISP yang mendapatkan fasilitas kredit dari bank tersebut. Majelis hakim menyatakan bahwa prosedur lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996.

Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi maka pemegang HT pertama, selagi kreditur memiliki hak untuk menjual objek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan juga mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang. Berdasarkan uraian kasus diatas, NISP mempunyai hak untuk dapat melakukan lelang. Berdasarkan bukti yang disampaikan, pihak NISP akan memberitahukan mengenai rencana pelelangan kepada pihak pemberi HT. Setelah pemberitahuan, maka pengumuman lelang akan dikeluarkan sebagaimana Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan akan dinilai berdasarkan pertimbangan hakim. Berbicara adanya perlawanan dari penggugat akan dianggap sebagai perlawanan yang harus ditolak. apabila ada gugatan lain yang akan diajukan karena pelaksanaan lelangnya tidak melalui penetapan pengadilan, padahal seharusnya harus dilakukan setelahnya. Sehingga penggugat dapat melaksanakan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (lebih dikenal dengan KPKNL). Pasal 6 UUHT, dan kreditur yaitu selaku penggugat mempunyai hak untuk melakukan eksekusi lelang. Namun, bukan berarti eksekusi tersebut dapat dilakukan secara langsung tanpa melalui penetapan dari pengadilan negeri. Pada dasarnya mengenai eksekusi ini diindikasikan adanya tumpang tindih ketentuan.

Penelitian ini akan membandingkan dengan penelitian terdahulu. Pertama, oleh Risa (2017), “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”.⁸ Hasil penelitian jurnal tersebut, dalam membuat perjanjian pihak kreditur dan debitur telah sepakat dan perjanjian yang mereka buat menjadi undang-undang bagi mereka. Telah adanya kata sepakat mereka terikat pada hak dan kewajiban masing-masing.⁹ Artikel ini juga mengkaji terkait perlindungan hukum terhadap kreditur, akibat dari perbuatan hukum debitur yaitu wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang sudah dijamin dengan HT.

Penelitian kedua oleh Halim (2018), yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”.¹⁰ Hasil penelitian tersebut, menjelaskan ada 8 (delapan) perlindungan hukum bagi debitur

⁷ Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

⁸ Yulia Risa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *Jurnal Normative* 5, no. 2 (2017): 1.

⁹ Yulia Risa.

¹⁰ Maria Stephannie Halim, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 96, <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbbc.v0i0.1760>.

antara lain penilaian terhadap objek hak tanggungan pada awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, dibuatnya roya parsial, larangan bagi kreditur untuk memiliki objek hak tanggungan karena debitur telah wanprestasi, kantor lelang berkewajiban untuk memberitahu debitur terkait permohonan lelang dari kreditur, sifat pelelangan yang terbuka untuk umum, penetapan nilai limit objek HT harus berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir, saat pengumuman lelang lebih baik mencantumkan nilai limit, sisa hasil penjualan merupakan hak debitur.¹¹ Selain itu artikel ini membahas mengenai perlindungan hukum yang diberikan oleh negara terhadap pemilik jaminan saat dilakukan lelang eksekusi HT.

Penelitian ketiga oleh Hidayat (2019), dengan judul “Penyelesaian Debitur Wanprestasi Atas Objek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan”.¹² Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa kredit dengan jaminan fidusia, berdasar dari debitur yang percaya terhadap barang yang jadi jaminan dalam penguasaannya ada pada debitur. Jika debitur wanprestasi, kreditur mengalami kesulitan dalam melakukan eksekusi objek jaminan fidusia karena objek jaminan fidusia sudah dipindahtangankan oleh debitur. Eksekusi merupakan cara kreditur dalam penyelesaian sengketa hukum apabila debitur tidak menjalankan kewajibannya.¹³

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian dari berikut ialah bahwa artikel ini membahas terkait kedudukan hukum wanprestasi dalam UUHT dan kekuatan eksekutorial terhadap permohonan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur atas debitur wanprestasi. Tujuan dari tulisan ini untuk menganalisis kedudukan hukum wanprestasi dan kekuatan eksekutorial terhadap permohonan lelang dalam eksekusi hak tanggungan.

2. METODE

Mengkaji suatu permasalahan yang sedang diteliti dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian ini merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian yang memiliki suatu fungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.¹⁴ Serta penelitian ini bertujuan untuk dapat menjelaskan seluruh pertanyaan terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto yaitu suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan terhadap sistematika metode yang ada terhadap pemikiran tertentu. Tujuannya untuk mempelajari satu per satu atau beberapa gejala hukum dengan cara menganalisisnya. Kecuali itu, diadakan pemeriksaan yang mendalam

¹¹ Maria Stephannie Halim.

¹² Fathiyah Shofa; Nurhasanah Nurhasanah, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyawarah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Republik* 7, no. 1 (2019): 1, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>.

¹³ Hidayat Rahmat; Soegianto Soegianto, “Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Objek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan,” *Jurnal USM Law* 2, no. 2 (2019): 1, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v2i2.2275>.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1981).

terhadap fakta hukum tersebut. Kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁵

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Hukum Perjanjian Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

3.1.1 Perbankan

Peran bank sangat penting dalam perputaran dan peningkatan ekonomi di negara, dan lembaga perbankan disebut sebagai jantung ekonomi negara. Perbankan adalah penghimpunan dana masyarakat dalam dunia perbankan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Bank adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, artinya bank mempunyai kegiatan berhubungan dengan bidang keuangan. Bank menghimpun dana adalah kegiatan mengumpulkan atau mencari dana dari simpanan masyarakat.

Perjanjian pembiayaan kredit pada umumnya merupakan perjanjian baku antara perusahaan pembiayaan (kreditur) dengan debitur, kepada debitur hanya diberi pilihan berupa "take it" or "leave it". Jika setuju dengan klausula perjanjian yang ditawarkan oleh pihak perbankan maka terjadilah perjanjian kredit, tetapi jika tidak maka kredit tidak akan diberikan oleh perbankan.¹⁶ Persyaratan kredit tersebut termuat dalam perjanjian bersama berupa perjanjian kredit yang disepakati oleh para pihak. Bentuk dari perjanjian kredit tersebut biasanya telah dipersiapkan oleh kreditur yang dimaksudkan agar dapat memberikan perlindungan atau pembiayaan yang disalurkan terhadap debitur. Perjanjian kredit yang telah dipersiapkan oleh kreditur tersebut dapat disebut sebagai klausula baku yang ada dalam perjanjian kredit.¹⁷

Lembaga keuangan mempunyai asas, fungsi dan tujuan berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Asas, fungsi serta tujuan dari perbankan, meliputi: pertama, prinsip kehati-hatian yang digunakan pada asas perbankan, untuk melakukan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi. Selanjutnya, fungsi utama dari lembaga perbankan sebagai penghimpun dan penyaluran dana dari masyarakat. Terakhir adalah tujuan dari perbankan untuk menunjang terhadap kegiatan pembangunan nasional yang fungsinya melakukan pertumbuhan ekonomi, meningkatkan pemerataan dan juga stabilitas nasional agar masyarakat menjadi sejahtera.

Tidak ada penjelasan secara resmi mengenai prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh lembaga perbankan dalam menjalankan usahanya. Ketentuan pada Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, menjelaskan orang dan bank yang termasuk di dalamnya terutama dalam menerapkan peraturan dan melakukan kegiatan wajib

¹⁵ Soerjono Soekanto; Sri Mamudji, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum* (Jakarta: Pdhui, 1979).

¹⁶ Hidayat and Soegianto, "Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan."

¹⁷ Soegianto Soegianto M. Arif Maulana, Diah Sulistyani RS, Zaenal Arifin, "Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditasi Rakyat," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 1 (2021): 208–25, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i1.3369>.

melaksanakan secara teliti, cermat, dan mengedepankan sikap professional sehingga lembaga perbankan memperoleh kepercayaan masyarakat dengan baik. Selain itu bank harus menjalankan usahanya sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁸

3.1.2 Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian hak tanggungan dapat lahir setelah adanya perjanjian lain terlebih dahulu aratau perjanjian pokok. Karena pada dasarnya perjanjian HT merupakan perjanjian tambahan. Dan perjanjian lain tersebut merupakan perjanjian pokok atau perjanjian kredit. Penjelasan umum UUH butir 8 menyebutkan bahwa menurut sifatnya perjanjian HT merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.¹⁹

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 menyebutkan “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau disebut dengan hak tanggungan adalah merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah” sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, baik benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Sehingga terdapat beberapa unsur dari pengertian hak tanggungan, yaitu:²⁰ “pertama, hak tanggungan sebagai hak jaminan dalam pelunasan utang yang mana objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. Kedua, hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi juga bisa dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu dan ketiga utang yang dijamin harus suatu utang tertentu dan menjadikan kedudukan kreditur didahulukan dari kreditur-kreditur lain.”

Kesimpulannya hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang terkait hutang atas tanah yang dimana dapat dibebankan yang menimbulkan kedudukan hukum terhadap para pihak yang bersangkutan yang terikat dalam suatu perjanjian terhadap objek utang. Hak tanggungan memberikan jaminan terkait pelunasan utang si debitur kepada kreditur. Pada saat debitur cidera janji agar didahulukan dalam pelunasan piutang terhadap kreditur-kreditur lain.²¹ Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Apabila debitur alpa atau “lalai” atau ingkar janji, ataupun melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak

¹⁸ Asikin Zainal, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015).

¹⁹ Jayanti Offi; Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan,” *Jurnal Hukum* 20, no. 3 (2018): 3, <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>.

²⁰ Jayanti Offi; Agung Darmawan.

²¹ Syahnaz Natalia, “Akibat Hukum Kepalitan Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya* 16, no. 3 (2018): 161, <https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7378>.

boleh dilakukannya.²² Sehingga apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur dalam perjanjian pokok maka akan di lakukannya sebuah eksekusi objek jaminan sebagai akibatnya. Jika debitur tidak mampu membayar utangnya kepada kreditur, maka kreditur berhak secara langsung mengeksekusi tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan tersebut tanpa putusan pengadilan.²³

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (HT) menyebutkan apabila debitur wanprestasi, maka pemegang HT mempunyai hak untuk menjual objek melalui eksekusi dan pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.²⁴ Kreditur mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui lelang saat pihak debitur cidera janji. Kreditur sebagai pemohon lelang harus mengajukan permohonan ke KPKNL. Pengajuan permohonan lelang oleh kreditur harus secara tertulis dan disertai dokumen persyaratan lelang yang di tembuskan kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Kemudian, prinsip flat eksekusi, kreditur merupakan pihak yang melakukan penjualan terhadap objek jaminan yang dibebani dengan HT harus melalui pengadilan negeri setempat bersama dengan KPKNL.²⁵

3.1.3 Dasar Hukum Hak Tanggungan Terhadap Wanprestasi

Penjaminan hak kebendaan merupakan hal yang telah sebagaimana diikat dengan hak tanggungan yang merupakan penjamin pelunasan dari utang kreditur. Pada saat kreditur wanprestasi maka debitur sebagai pemegang hak dapat memperoleh pelunasan dari hasil penjualan benda (objek HT) tersebut melalui balai pelelangan umum. Cidera janji atau wanprestasi merupakan keadaan kelalaian atau kesalahan debitur yang tidak mampu memenuhi prestasi dalam perjanjian.²⁶

Terhadap debitur yang wanprestasi terdapat mekanisme eksekusi hak tanggungan yang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Saat debitur cidera janji, maka hak pemegang HT pertama mempunyai hak untuk menjual objek HT atau titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat HT tersebut. kemudian, objek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum. Tujuannya untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.²⁷

Terdapat beberapa cara dalam melakukan penjualan objek HT, yaitu dengan dilaksanakan di bawah tangan dan dilakukan melalui lembaga pelelangan umum.

²² Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan Ke Dua Puluh* (Jakarta: Intermasa, 2004).

²³ Puspa Pasaribu and Eva Achjani Zulfa, "Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 535–46, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.

²⁴ "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" (1996).

²⁵ Suharto R, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Law, Development & Justice Review* 2, no. 2 (2019): 4, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>.

²⁶ Evie Hanavia; Widodo Tresno Novianto, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan," *Jurnal Reportorium* 4, no. 1 (2017): 22.

²⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996.

Penjualan objek HT dibawah tangan, dilakukan untuk dapat memperoleh harga tertinggi supaya menguntungkan para pihak yaitu kreditur dan debitur. Untuk penjualan benda atau objek hak tanggungan dapat memakan waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal telah diberitahukan kepada pihak yang berkepentingan. Pelelangan tersebut perlu mengumumkan minimal di 2 (dua) media massa setempat dimana objek hak tanggungan berada dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Parate eksekusi adalah eksekusi terhadap objek hak tanggungan dengan menjual langsung objek tersebut oleh kreditur melalui lembaga pelelangan umum tanpa melalui izin atau perintah eksekusi (*fiat executy*). Beberapa ahli hukum memberikan pendapat tentang parate eksekusi, salah satunya ialah pendapat Dr. Herowati Poesoko, SH., MH., menyatakan; “Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh pembuat undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditur (bank) dalam rangka percepatan pelunasan piutangnya”.²⁸ Disamping itu, beliau juga menyatakan; “Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri”.²⁹

Perlu untuk dipahami bahwa sebenarnya bukan kewajiban dari pemegang HT untuntut meminta persetujuan pemberi HT tentang pelaksanaan pelelangan umum dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang HT nya. Hal tersebut telah diuraikan sedemikian mungkin dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa “hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama yang mana terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.” Adanya hak tersebut biasanya berdasar dari janji yang diberi oleh pemberi HT. yaitu apabila terdapat wanprestasi yang dilakukan pemberi HT maka pemegang HT dapat menjual objek HTnya dan tidak memerlukan persetujuan. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.³⁰

3.1.4 Objek Dan Subjek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan di paragraf 4 ayat (1) UUHT menegaskan yang pada intinya hak tanggungan meliputi HM, HGU dan HGB. Untuk memperjelas UU HT Pasal 4 ayat (1), yang dimaksud dengan HM, HGB dan HGU adalah segala hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. HGB yang dimaksud adalah segala kepemilikan di atas tanah negara, bangunan di atas tanah milik negara, hak pengelolaan tanah, atau di atas tanah hak milik. Ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah tersebut yang dijelaskan dalam uraian umum UUHT. Hak atas tanah mutlak yang dapat dijadikan objek tanggungan tersebut adalah:³¹

²⁸ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Dalam UUHT)* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007).

²⁹ Poesoko.

³⁰ Sigar Aji Poerana, “Hukumnya Melelang Objek Hak Tanggungan Tanpa Pengumuman,” Hukum Online, 2020.

³¹ Purwahid Patrik Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi Dengan UUHT* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008).

1. “Kesesuaian hak dengan kewajiban berdasarkan ketentuan yang berlaku serta terdaftar di Kantor Pertanahan biasanya berkaitan dengan posisi yang didahulukan atau utamakan (prefernt) diberikan kepada kreditur pemegang HT terhadap kreditur lainnya. Maka dengan adanya hal tersebut seharusnya ada catatan mengenai HT pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Sehingga, semua orang bisa tahu (prinsip publisitas).
2. Menurut sifatnya, objek dari hak tanggungan haruslah dapat dipindahtangankan, sehingga dalam hal terjadinya gagal bayar (*default*), dengan mudahnya dilakukan eksekusi hak tanggungan.”

Pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, merupakan subjek hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan merupakan orang atau badan hukum yang berwenang melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.³² Perbuatan hukum tersebut baru dapat dilakukan pada saat didaftarkannya hak tanggungan. Pemberi HT akan dapat melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT pasca buku tanah HT telah dibuat. Setelahnya, buku tanah tersebut harus dibuktikan keabsahan kewenangannya pada saat didaftarkan HT yang bersangkutan. Kewenangan untuk dapat melakukan tindakan hukum eksekusi hak tanggungan timbul dengan sendirinya. Kepastian mengenai kewenangan tersebut harus dibuktikan dengan sertifikat yang telah memiliki catatan hak tanggungan, yang pada dasarnya hak tanggungan tersebut telah didaftarkan.

Saat HT diberikan kepadanya PPAT, maka kewenangan dari HT tersebut tidak harus dibuktikan atau dapat dikuatkan dengan sertifikat. Apabila dilakukan dengan alat pembuktian lain selain sertifikat, untuk dapat memberi keyakinan pada saat dibawa ke hadapan PPAT mengenai adanya kewenangan pemberi hak tanggungan yang bersangkutan. Sebagai contoh, tanah girik bukanlah surat petunjuk akan kepemilikan tanah, akan tetapi keterangan tersebut tetaplah dapat digunakan sebagai tambahan petunjuk yang memiliki posibilitas adanya wajib pajak pemilik tanah yang bersangkutan.³³

3.2 Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditur atas Debitur Wanprestasi Serta Akibat Hukumnya

3.2.1 Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian kekuatan eksekutorial dapat ditafsirkan sebagai “hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari

³² “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” (n.d.).

³³ Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi Dengan UUHT*.

satu pemegang hak tanggungan.”³⁴ Hak berdasarkan dari janji pemberi hak tanggungan bahwa apabila suatu saat debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum. Pada proses tersebut tidak memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Apabila ada sisa dari hasil penjualan, sisa hasil penjualan tersebut merupakan hak pemberi hak tanggungan.

Titel eksekutorial dalam pelaksanaan eksekusi harus secara mudah dan pasti, maka dari itu dalam sertifikat hak tanggungan tercantum irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (ketentuan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT). Kekuatan eksekutorial terletak pada sertifikat hak tanggungan. Apabila debitur wanprestasi kekuatan eksekutorial baru dapat dilaksanakan. Hak tanggungan langsung dapat dilakukan eksekusi langsung, karena kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata. Eksekusi langsung dapat disebut juga “*parate eksekusi*”, dimana eksekusi akan dapat dilaksanakan secara langsung oleh kreditur dan tidak perlu meminta adanya fiat atau penetapan atau bantuan dari pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tersebut melalui pelelangan umum sehingga tidak perlu lagi melalui bantuan pengadilan.³⁵ Pengertian mengenai kekuatan eksekutorial juga dapat diketahui dari pendapat ahli hukum yaitu:

- a. “Sudikno Mertokusumo, kekuatan eksekutorial adalah kekuatan agar dapat dilaksanakannya apa yang diterapkan dalam putusan itu yang sifatnya memaksa oleh alat-alat negara.”³⁶
- b. Yahya Harahap, kekuatan eksekutorial adalah prinsip melaksanakan eksekusi dan eksekusi tersebut dapat dilaksanakan jika telah ada putusan pengadilan dengan kekuatan hukum yang tetap.”³⁷

Pengertian pemberian kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ialah asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman. Adanya irah-irah tersebut baik putusan atau dokumen dapat dijalankan dan juga dapat di pertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT terdapat dua dasar hukum untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial, yaitu:

- a. Pasal 6 UUHT tersebut menjelaskan hak pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan; dan

³⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999).

³⁵ Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*.

³⁶ Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan Pertama* (Yogyakarta: Liberty, 1977).

³⁷ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Gramedia, 1988).

- b. Titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT). Objek hak tanggungan dijual dengan cara pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Cara tersebut merupakan proses untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.”³⁸

Pasal 6 UUHT menyatakan, bahwa kekuatan eksekutorial HT mengikat dan sepenuhnya hak tanggungan. Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan menjadi dasar dalam upaya paksa agar kreditur mendapat kembali dana yang dipinjamkan kepada debitur wanprestasi secara cepat. Terdapat beberapa hambatan dalam melaksanakan eksekusi HT, meliputi: 1) dalam pelaksanaan eksekusi HT tidak berjalan dengan efektif, 2) titel eksekutorial dalam sertifikat HT juga tidak berjalan dengan efektif, 3) dalam pelaksanaan pengosongan objek HT tidak berjalan dengan efektif, 4) harga lelang antara debitur dan kreditur tidak sesuai dan 5) ada gangguan dari pihak ketiga saat eksekusi hendak dilakukan.

Hambatan lain yang terjadi adalah “... walaupun sudah ada hak *parate executie* pada kreditur, masih sering terjadi debitur mengajukan perlawanan ke pengadilan terhadap rencana eksekusi tersebut.” Sehingga sikap pengadilan pada umumnya ialah tidak membenarkan penjualan objek hipotik dan hak tanggungan tanpa adanya fiat (pengesahan) dari pengadilan negeri setempat.³⁹

3.2.2 Akibat Hukum Terhadap Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan

Bank sebagai Lembaga keuangan bertugas menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk simpanan atau melakukan penyaluran dana dalam bentuk kredit.⁴⁰ Fasilitas kredit yang diberikan kepada bank selaku kreditur meminjamkan sejumlah dana kepada masyarakat selaku debitur dalam membantu kegiatan ekonomi si debitur. Maka guna menimbulkan hubungan hukum antara kreditur dan debitur dibuatlah sebuah perjanjian kredit yang atas hal itu kreditur berhak meminta jaminan dari piutang debitur dengan menyerahkan suatu objek, guna menjadi sarana perlindungan bagi kreditur atas adanya pelunasan piutang debitur.⁴¹ Pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit ini, berkenaan apabila debitur telah wanprestasi atau tidak dapat membayar hutangnya kepada bank.

Objek jaminan kredit yang sudah diikat dengan hak tanggungan guna mendapatkan kepastian hukum dengan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT) yang wilayah jabatannya sama

³⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

³⁹ Shanti Rachmadsyah, “Masalah Parate Executie,” Hukum Online, 2010.

⁴⁰ “Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992” (n.d.).

⁴¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996).

dengan kedudukan bank tersebut.⁴² Pihak kreditur akan terlindungi kepentingannya dalam melakukan perbuatan hukum ini. Hak tanggungan sendiri merupakan suatu jaminan atas objek sebuah tanah untuk dapat melakukan pelunasan piutang diutamakan bagi kreditur yang melakukan hak tanggungan terlebih dahulu dari kreditur lain.⁴³ Dari penelitian ini diketahui kreditur yang pertama kali melakukan pengikatan hak tanggungan kepada debitur memiliki hak pelunasan pertama kali kemudian diikuti dengan pelunasan kepada kreditur-kreditur berikutnya.

Diketahui jika bank sebagai lembaga keuangan memberikan kredit kepada masyarakat meminta jaminan berupa sebuah objek atas suatu tanah yang diikat dengan hak tanggungan guna menjamin pembayaran piutang debitur kepada bank. Apabila debitur cidera janji/ wanprestasi atas piutangnya kepada bank, dan bank memiliki hak atas jaminan tersebut untuk dilakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang telah dipejanjikan sebelumnya dengan menjual objek hak tanggungan berupa tanah atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum.⁴⁴ Lelang dilakukan dalam melakukan penjualan objek hak tanggungan yang hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan atas piutang debitur kepada kreditur diutamakan bagi kreditur yang pertama kali mengikat hak tanggungan kemudian diikuti pelunasan piutang terhadap kreditur lainnya.

Akibat hukum bagi jaminan hak tanggungan yang dilakukan eksekusi lelang sejatinya sama seperti lelang lainnya, dalam Pasal 6 UUHT, undang-undang memberikan kewenangan kepada kreditur pertama untuk melakukan eksekusi lelang tanpa persetujuan pihak manapun jadi kewenangan ini tidak ada hubungan dengan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan yang tercantum dalam Pasal 14 UUHT.⁴⁵ Eksekusi lelang dalam pasal ini yaitu eksekusi yang dilakukan dikakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui KPKNL atau melalui balai lelang dilaksanakan dihadapan pejabat lelang di kantor lelang negara. Objek lelang tersebut menjadi milik pembeli apabila lelang berhasil dilakukan dengan diberikan risalah lelang sebagai dasar hukum kepemilikan pembeli, kemudian pembeli tersebut melakukan penyerahan uang lelang beserta bea lelang dan pajak-pajak yang timbul atas objek lelang tersebut. Apabila objek lelang tidak berhasil dilakukan penjualan maka objek tersebut tidak beralih kepemilikan dan masih dalam kekuasaan bank secara yuridis.

Bagi pemohon eksekusi lelang hak tanggungan dalam Pasal 6 UUHT ini dilakukan tanpa adanya permohonan kepada Kepala Pengadilan Negeri, karena

⁴² Chadijah Rizki Lestari Efendi Basri, "Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 1 (2018): 84, <https://doi.org/https://doi.org/10.24815/kanun.v20i1.9934>.

⁴³ Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*.

⁴⁴ Begiyama Fahmi Zaki, "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online," *Fiat Justisia Journal Of Law* 10, no. 2 (2018): 73, <https://doi.org/https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>.

⁴⁵ Robert Bonar, "Lelang Pasal 6 UUHT Dan Lelang Berdasarkan Titel Eksekutorial," Kementerian Keuangan, n.d.

sejatinya untuk menegaskan kekuatan eksekutorial tersebut sertipikat hak tanggungan dapat dieksekusi sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁴⁶ Sehingga pelelangan umum tetap dapat diajukan dan dilakukan oleh pemohon sebagaimana mestinya dan sah menurut hukum.

Hak tanggungan telah diikat dengan hak kebendaan yang merupakan penjaminan dari pelunasan utang kreditur. Apabila nanti suatu saat debitur wanprestasi, maka debitur dapat mengambil atau memperoleh piutangnya dari sisa hasil penjualan objek jaminan yang dijual di balai pelelangan umum tersebut. pemegang HT berhak untuk melakukan penjualan objek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal tersebut berdasarkan pasal 6 UUHT, dimana pemegang hak tanggungan pertama juga berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini menjelaskan bahwa kreditur mempunyai berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui lelang, jika pihak debitur telah cidera janji atau wanprestasi.

4. PENUTUP

Sesuai dengan Pasal 6 UUHT, kreditur mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa suatu saat debitur cidera janji dan pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum. Pemegang hak tanggungan juga tidak memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan setelah itu pemegang hak tanggungan berhak pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Pemberi hak tanggungan berhak atas sisa hasil penjualan dari pelelangan umum. Sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial dan kekuatan eksekutorial baru dapat dilaksanakan jika debitur telah cidera janji. Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan merupakan upaya paksa agar kreditur mendapat pengembalian dana yang dipinjamkan kepada debitur yang wanprestasi secara cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan. M. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Bonar, Robert. "Lelang Pasal 6 UUHT Dan Lelang Berdasarkan Titel Eksekutorial." Kementerian Keuangan, n.d.
- Devita, Purnamasari Irma. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Visi Media, 2011.
- Djuhaendah Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Harizontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Efendi Basri, Chadijah Rizki Lestari. "Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur

⁴⁶ A. Hashfi Luthfi, "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi Di Pengadilan Agama Semarang)" (Universitas Diponegoro, 2017).

- Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir.” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 1 (2018): 84. <https://doi.org/https://doi.org/10.24815/kanun.v20i1.9934>.
- Evie Hanavia; Widodo Tresno Novianto. “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan.” *Jurnal Reportorium* 4, no. 1 (2017): 22.
- Fathiyah Shofa; Nurhasanah Nurhasanah. “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyawarah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Hukum Republik* 7, no. 1 (2019): 1. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>.
- Herry, Christian Jordy. “Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan.” *Lex Scientia Law Review* 3, no. 2 (2019): 206. <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>.
- Hidayat, Rahmat, and Soegianto Soegianto. “Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan.” *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (2019): 289–99. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v2i2.2275>.
- Jayanti Offi; Agung Darmawan. “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikan Hak Tanggungan.” *Jurnal Hukum* 20, no. 3 (2018): 3. <https://doi.org/https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>.
- Kartono. *Hak-Hak Jaminan Kredit*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009.
- Kashadi, Purwahid Patrik. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi Dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008.
- Luthfi, A. Hashfi. “Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi Di Pengadilan Agama Semarang).” Universitas Diponegoro, 2017.
- M. Arif Maulana, Diah Sulistyani RS, Zaenal Arifin, Soegianto Soegianto. “Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat.” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 1 (2021): 208–25. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i1.3369>.
- Maria Stephannie Halim. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelanag Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 96. <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbbc.v0i0.1760>.
- Mertokusumo Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Liberty, 1977.
- Pasaribu, Puspa, and Eva Achjani Zulfa. “Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta PerjanjianKredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan.” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 535–46. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.
- Poesoko, Herowati. *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Dalam UUHT)*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Shanti Rachmadsyah. “Masalah Parate Executie.” Hukum Online, 2010.
- Sigar Aji Poerana. “Hukumnya Melelang Objek Hak Tanggungan Tanpa Pengumuman.” Hukum Online, 2020.

- Sjahdeni, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1981.
- Soerjono Soekanto; Sri Mamudji. *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pdhui, 1979.
- Subekti. *Hukum Perjanjian, Cetakan Ke Dua Puluh*. Jakarta: Intermasa, 2004.
- Suharto R. "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Law, Development & Justice Review* 2, no. 2 (2019): 4. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>.
- Suyatno, Thomas; et.al. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2007.
- Syahnaz Natalia. "Akibat Hukum Kepalitian Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya* 16, no. 3 (2018): 161. <https://doi.org/https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7378>.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (n.d.).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (1996).
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 (n.d.).
- Usman Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia, 1988.
- Yulia Risa. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Normative* 5, no. 2 (2017): 1.
- Zainal, Asikin. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Zaki, Begiyama Fahmi. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online." *Fiat Justisia Journal Of Law* 10, no. 2 (2018): 73. <https://doi.org/https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>.