

**PENENTUAN HARGA OBJEK LELANG DALAM EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DILIHAT DARI PERLINDUNGAN KEPENTINGAN
DEBITUR (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.
274/PDT.G/2013/PN.BDG & NO. 75/PDT.G/2011/PN.YK)**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

Ahmad Rizki El Fasti

02022681519030

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2018

TESIS

**PENENTUAN HARGA OBJEK LELANG DALAM EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DILIHAT DARI PERLINDUNGAN KEPENTINGAN
DEBITUR (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.
274/PDT.G/2013/PN.BDG & NO. 75/PDT.G/2011/PN.YK)**

Oleh:

AHMAD RIZKI EL FASTI

NIM. 02022681519030

Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan lulus

pada tanggal 18 Desember 2018

Palembang, 18 Desember 2018

Pembimbing I : **Dr. M. Syaifuddin, SH., M.Hum** (.....)

Pembimbing II : **Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum** (.....)

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,

Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 19621025 198703 2002

Dekan,

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S

NIP. 196201311989031001

TIM PENGUJI

- 1. Ketua : Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum**
- 2. Sekretaris : Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H**
- 3. Anggota :**
 - 1. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum**
 - 2. Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL**
 - 3. Dr. Annalisa Y., S.H., M.Hum**

Catatan: Tim Penguji tidak bertanda tangan, cukup nama dan gelar saja sesuai dengan Surat Keputusan Dekan Tentang Tim Penguji

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama	: Ahmad Rizki El Fasti, SH
NIM	: 02022681519030
Alamat	: Jalan Seruni Blok A No. 88 Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat pengarahannya pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dituliskan atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, November 2018

Yang membuat pernyataan,



Ahmad Rizki El Fasti, SH

NIM: 02022681519030

Motto dan Persembahan :

“Karena Sesungguhnya Sesudah Kesulitan Itu Ada Kemudahan”

(QS. Al-Insyirah : 5-6)

Kupersembahkan Untuk :

- 1. Kedua Orangtuaku Tersayang
(Septa Indah dan Ahmad
Ardianda Patria);**
- 2. Saudara-saudara yang
kusayangi (Andini Patricia dan
Ahmad Rizka El Fasta);**
- 3. Orang-Orang yang kusayangi;**
- 4. Almamaterku, Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya.**

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur Penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH SWT atas segala Berkah dan Rahmat-Nya dan Nabi Besar Muhammad SAW, karena berkat rahmat dan seizinnya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan, terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis pada program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Papa dan Mama tersayang dan tercinta, terimakasih atas segala doa, dukungan baik secara moril dan materiil yang kalian berikan untuk Penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang.
3. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum, selaku Pembimbing Akademik
4. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotaritan Universitas Sriwijaya Palembang merangkap Pembimbing II (dua) yang telah banyak membantu, serta telah

banyak menyumbangkan waktu, tenaga, serta pemikiran dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.

5. Bapak Dr. M. Syaifuddin, SH., M.Hum selaku Pembimbing I (satu) yang telah banyak membantu, serta telah banyak menyumbangkan waktu, tenaga, serta pemikiran dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, SH., M.H selaku Pembimbing Praktek Kerja Profesi, terimakasih atas bimbingan dan arahnya.
7. Ibu Notaris Yulie Patricia Siregar, SH Notaris di Palembang, Terimakasih sudah menerima saya untuk melaksanakan Praktek Kerja Profesi.
8. Bapak Paluko Hutagalung dan Bapak Y. Wisnu Wicaksono selaku Hakim PN Palembang serta Bapak Dwiyanto Sinung Wibowo selaku Kasi Pelayanan Lelang KPKNL yang membantu Penulis dalam memberikan bahan serta kelengkapan informasi dalam penyelesaian tesis ini.
9. Buat kedua saudaraku tercinta tersayang tergemay, Andini Patricia dan Ahmad Rizka El Fasta.
10. Kepada Rizky Amalia yang selalu memberikanku semangat dan curahan kasih sayang, yang selalu ada untukku dikala senang ataupun sedih aku ucapkan terima kasih beb.
11. Buat seluruh teman-teman seangkatananku Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya angkatan 2015 yang tidak bisa disebutkan

satu persatu, terimakasih telah membantu saya selama masa perkuliahan.

12. Karyawan dan karyawan di dalam lingkungan kampus, khususnya Staf Sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya

Akhirnya semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada Penulis. Penulis berharap kiranya tesis ini dapat bermanfaat dan semoga Allah SWT memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya bagi kita semua, amiin.

Palembang, Januari 2019
Penulis,

Ahmad Rizki El Fasti, SH

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH SWT atas segala berkah dan rahmat-Nya, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn). Adapun judul tesis yang Penulis susun adalah: **“PENENTUAN HARGA OBJEK LELANG DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DILIHAT DARI PERLINDUNGAN KEPENTINGAN DEBITUR (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO. 274/PDT.G/2013/PN.BDG & NO. 75/PDT.G/2011/PN.YK).”**

Pembuatan tesis dilakukan sebagai persyaratan menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh untuk dikatakan sempurna, baik dari segi penyajian, tata bahasa, dan materi maupun metode penulisan ilmiahnya karena keterbatasan dan kemampuan serta pengalaman Penulis. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Palembang, Januari 2019
Penulis

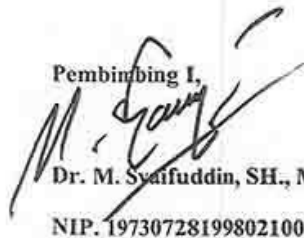
Ahmad Rizki El Fasti, SH

ABSTRAK

Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditur dan penerima pinjaman/debitur. Salah satunya yang menjadi sorotan adalah cara penjualan lelang, dilihat bahwa barang yang akan dilelang seharusnya berdasarkan apa yang telah ditentukan dalam hal ini ialah nilai limit atau batas. Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Berdasarkan Studi Putusan Pengadilan Negeri No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg & No. 75/Pdt.G/2011/PN.Yk, keduanya menyangkut gugatan debitur akan penetapan nilai limit yang dianggap tidak wajar sehingga lelang yang terlaksana belum sesuai dengan nilai limit yang disyaratkan. Berdasarkan Metode Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan Undang-undang yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan juga Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Pendekatan Historis. Dalam tesis ini penulis menggunakan teknik penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif. Hasil Penelitian ini menjelaskan bahwa Pengaturan mengenai Penentuan Nilai Limit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun pada penerapannya masih kurangnya perlindungan terhadap kepentingan debitur dalam hal ini terhadap penentuan Nilai Limit Objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, sudah seharusnya mengenai penentuan Nilai Limit Objek Hak Tanggungan diberikan perhatian lebih seperti pembaruan terhadap peraturannya yang didasarkan pada landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis agar kedepannya tercapai keadilan bagi para pihak khususnya debitur, dan mencegah adanya dugaan kecurangan serta itikad tidak baik yang dilakukan pemegang jaminan dan pihak pembeli.

Kata Kunci: *Hukum Lelang, Hak Tanggungan, Nilai Limit, Perlindungan Kepentingan Debitur.*

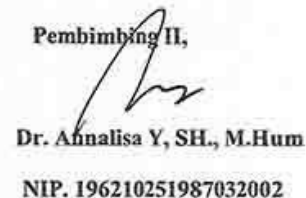
Pembimbing I,



Dr. M. Syaifuddin, SH., M.Hum
NIP. 197307281998021001

Telah disetujui oleh:

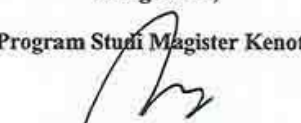
Pembimbing II,



Dr. Anhalisa Y, SH., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



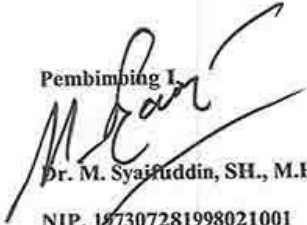
Dr. Anhalisa Y, SH., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

It is widely known that the enhancement of economic rate would affect the society's economic development –thus nowadays the existence of bank loan or credit is deemed essential. The existence of guarantee institution seemed urgent to present the legal certainty and legal protection to both parties, which are creditors and debtors. One of the key points is the auction sale method, which regulates that the auctioned goods shall be based on the minimum value or limit value. The purpose of doing so is as the reference to determine the minimum value to conduct the auction, which considered rightful and lawful to the seller. Based on the study of Putusan Pengadilan Negeri NO.274/PDT.G/2013/PN.BDG & 75/PDT.G/2011/PN.YK, both of them are on the same page on debtor's claims toward the prejudice that the minimum value or limit value on those auctions which are deemed unlawful. In this thesis, the Writer used the normative legal method by using the historical approach and statute approach especially on Law No. 4 of 1996 on the mortgage right and also the Minister of Finance's regulation No. 27/PMK.06/2016 on the Instruction to Conduct the Auctions. The writer also used the inductive method to find the best conclusion to answer the questions. Based on the abovementioned study, the regulations to determine the minimum value have been formulated on the Minister of Finance's regulation No. 27/PMK.06/2016 on the Instruction to Conduct the Auctions, yet it still lacks on the implementation especially regarding the protection of debtor's interest –at this case, on the matter of determination of mortgage right's value of goods. Therefore, for their own sake debtors then tried to claim the lawsuit. On the other words, to achieve the justice and legal protection for both debtors and creditors, the modification on applicable regulations especially on the minimum or limit value shall deemed necessary.

Keywords: auction law, mortgage right, limit value, debtor's interest protection

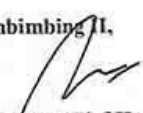
Pembimbing I,


Dr. M. Syaifuddin, SH., M.Hum

NIP. 197307281998021001

Telah disetujui oleh:


Pembimbing II,


Dr. Annalisa Y, SH., M.Hum

NIP. 196210251987032002

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,


Dr. Annalisa Y, SH., M.Hum

NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	ii
TIM PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Manfaat.....	13
D. Kerangka Teori	16
E. Definisi Konseptual	24
F. Metodologi Penelitian.....	27
BAB II HAK TANGGUNGAN DAN LELANG NEGARA DALAM RANGKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	32
A. Hukum Lelang Negara	32
1.1. Sejarah Perkembangan Lelang.....	32
1.2. Pengertian, Asas, dan Fungsi Lelang	34
1.3. Macam-macam Lelang.....	43
1.4. Tanggung Jawab Pejabat Lelang	48
1.5. Cara-cara Melelang.....	59
1.6. Hak dan Kewajiban Peserta/Pembeli Lelang	62
B. Hak Tanggungan.....	64
2.1. Pengertian Hak Tanggungan	64
2.2. Ruang Lingkup Hukum Hak Tanggungan	67
2.3. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit.....	73
BAB III DASAR PERTIMBANGAN DAN PROSES PENENTUAN NILAI HARGA OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN	76
A. Dasar Pertimbangan Penentuan Nilai Harga Objek Lelang	76
1.1. Penentuan Nilai/Harga Limit.....	76
1.2. Nilai Pasar dalam Proses Lelang	79
1.3. Penentuan Nilai/Harga Limit terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum	82

B. Proses Penentuan Nilai/Harga Objek Lelang Hak Tanggungan.....	87
2.1. Pelaksanaan Penentuan Nilai Limit	87
2.2. Pembatalan Lelang dengan Nilai Limit di bawah Harga Pasaran.....	89

BAB IV PERLINDUNGAN KEPENTINGAN DEBITUR DALAM PENENTUAN HARGA OBJEK LELANG DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN..... 94

A. Perlindungan Kepentingan Debitur dalam Penentuan Harga Objek Lelang	94
1.1. Hak dan Kewajiban Debitur	96
1.2. Hak dan Kewajiban Kreditur	97
1.3. Perlindungan Kepentingan Debitur oleh Kreditur	97
B. Perlindungan Kepentingan Debitur dalam Penentuan Harga Objek Lelang terkait dengan Eksekusi Hak Tanggungan	100
2.1. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum.....	100
2.2. Perlindungan Kepentingan Debitur	102
2.3. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Debitur	105
2.4. Perlindungan yang diberikan oleh KPKNL.....	108

BAB V KONSEP PENGATURAN PENENTUAN NILAI OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN YANG IDEAL DAN MELINDUNGI KEPENTINGAN DEBITUR 115

A. Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis.....	115
1.1. Landasan Filosofis.....	115
1.2. Landasan Sosiologis.....	116
1.3. Landasan Yuridis	117
B. Pembaruan Pengaturan Penentuan Nilai Objek Lelang Hak Tanggungan yang Ideal	119
2.1. Pembaruan Pengaturan Nilai Objek Lelang.....	119
2.2. Penerapan Asas Perlindungan Terhadap Debitur.....	124

BAB VI PENUTUP 131

A. Kesimpulan	131
B. Saran.....	133

DAFTAR PUSTAKA 135

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	
Proses Pelelangan Barang Jaminan	5
Gambar 2	
Proses Permohonan Lelang	111

DAFTAR TABEL

TABEL 1

Perbandingan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Putusan
Pengadilan Negeri Bandung tentang Lelang..... 12

TABEL 2

Rujukan Kisaran Besaran Diskon Menurut SPI 81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, dalam mengembangkan usahanya, maka untuk mengembangkan suatu usaha inilah sangat diperlukan ketersediaan dana atau modal yang pada masa sekarang ini dilakukan dengan pinjaman atau kredit pada lembaga perbankan. Dalam lembaga perbankan, bahwa fungsi bank merupakan katalisator positif terutama dalam usaha mengakumulasi modal, tidak dapat dipungkiri modal sangat diperlukan dalam peningkatan laju perekonomian. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya.¹ Dalam pemberian dana perkreditan, pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait haruslah mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam mengantisipasi timbulnya resiko pada masa

¹ Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 3

yang akan datang. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditur dan penerima pinjaman/debitur.

Jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak.² Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan cession. Apabila jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan apabila yang jaminannya berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.³

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu sebagai berikut:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan

²Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, hlm 34

³ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm.289

perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); dan

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.⁴

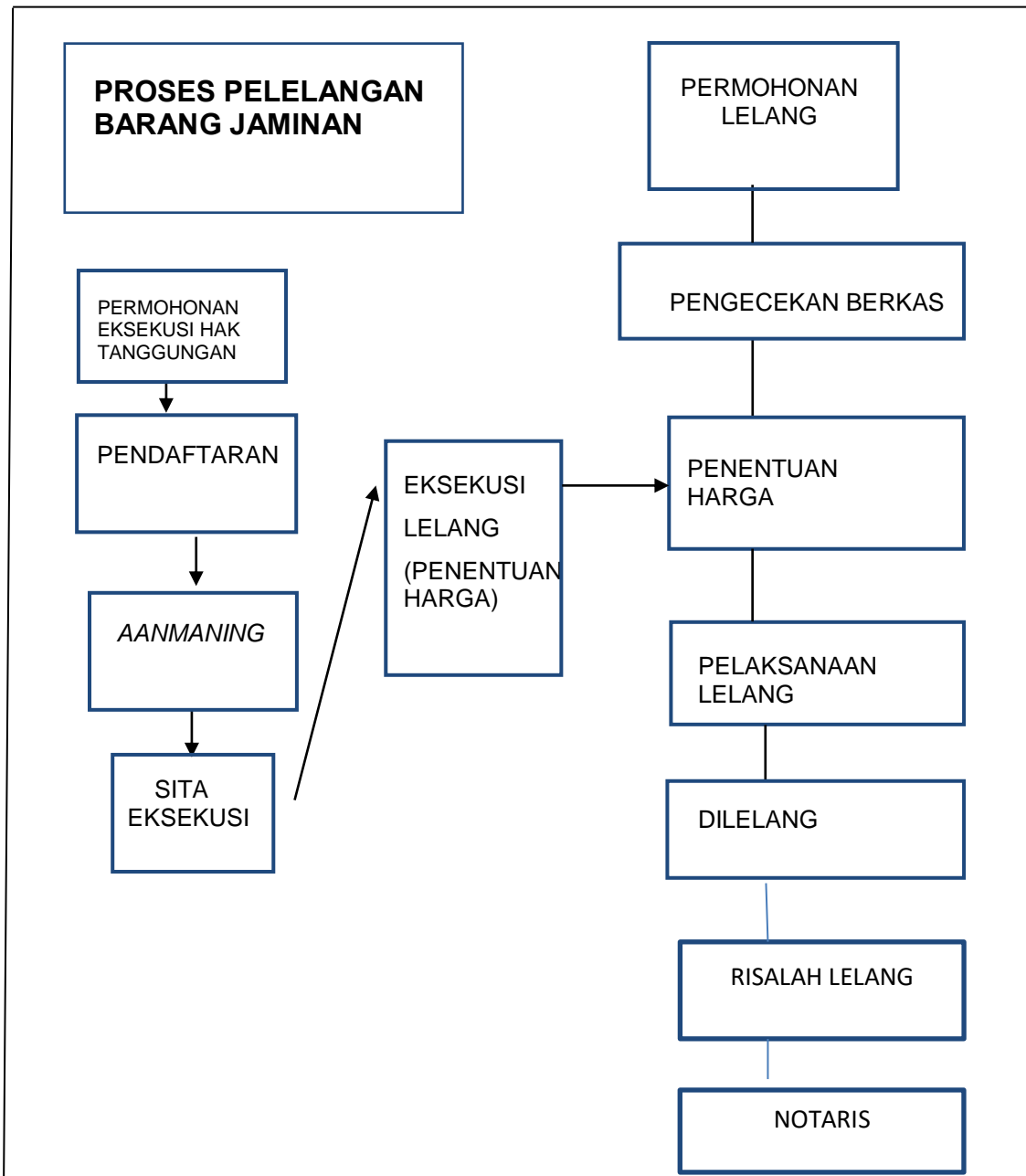
Sertifikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hyoptheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya seperti penjualan dengan jual beli, sewa menyewa maupun tukar menukar. Penjualan barang melalui lelang dianggap mempunyai beberapa kelebihan lelang mengandung berbagai hal yang positif, yaitu:⁵

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.214.

⁵ F.X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang : Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan* (Kumpulan beberapa Paper oleh Sutardjo) (Jakarta : Tanpa Penerbit, 2007), Bab Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia, hal.18

- a) Adil, karena lelang bersifat terbuka atau transparan dan obyektif, sehingga dalam pelaksanaannya ada social control; aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan atau dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang profesional dan independen serta diangkat oleh pemerintah;
- b) Cepat, karena lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta atau calon pembeli lelang dapat berkumpul pada satu hari yang telah ditentukan dan transaksi pembayaran dapat langsung terjadi dengan yang umumnya dilakukan secara tunai;
- c) Mewujudkan harga yang wajar, karena sistem penawaran lelang yang bersifat kompetitif dan transparan. Dalam hal ini kepentingan pemilik barang/penjual terlindungi karena yang menentukan harga limit/harga minimal adalah pemohon lelang/pemilik barang. Para peminat bersaing mengajukan penawaran barang yang semakin meningkat, sehingga pemenangnya adalah penawar dengan penawaran yang tinggi;
- d) Kepastian Hukum, karena atas pelaksanaan lelang tersebut oleh pejabat lelang dibuat akta otentik yang disebut Risalah Lelang. Dengan Risalah Lelang pihak pembeli dapat mempertahankan haknya, dapat digunakan untuk balik nama.

Bahwa dalam kehidupan masyarakat yang dinamis diperlukan penataan ulang peraturan lelang yang menyeluruh dan terpadu, yang mencerminkan keterbukaan, efisiensi dan akuntabilitas, memberikan keadilan serta menjamin kepastian hukum, dan dapat digunakan untuk mendukung perekonomian yang sehat dan dapat diimplementasikan oleh masyarakat sebagai sarana menjual barang miliknya dengan harga yang optimal, mendukung penegakan hukum, sarana pendukung tertib pengelolaan dan pengamanan barang milik Negara/Daerah dan/atau Kekayaan Negara yang dipisahkan.



Gambar 1. Proses Pelelangan Barang Jaminan

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan menyediakan upaya hukumnya dalam melaksanakan parate eksekusi. Permasalahan mengenai debitur yang cidera janji diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang

menyatakan :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur dua sistem pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian hak tanggungan, yaitu Eksekusi objek hak tanggungan. Ketentuan ini merupakan prinsip pokok yang diatur Pasal 20 jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian, apabila debitur cedera janji, pemenuhan pembayaran hutang:

- a) Melalui parate eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan meminta fiat eksekusi kepada ketua PN, berdasarkan permintaan itu, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang.
- b) Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan penjelasan Pasal 6, apabila dalam APHT, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat

lelang.⁶

Proses Lelang Barang Jaminan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Lelang melalui proses Pengadilan yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu kepada Pengadilan, selanjutnya dilakukan pendaftaran serta dilanjutkan dengan Pemanggilan (*aanmaning*) setelah pemanggilan dilanjutkan dengan proses sita eksekusi yang diteruskan dengan eksekusi lelang yang dimana dalam proses eksekusi lelang ditetapkan penentuan harga barang yang akan dilelang, setelah penentuan harga lelang dapat dilakukan proses selanjutnya yaitu pelaksanaan lelang tersebut; dan
2. Dapat juga dilakukan lelang secara umum maupun sukarela, proses lelang secara umum dilakukan dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu, lalu dilanjutkan dengan pengecekan berkas yang didalam proses pengecekan berkas ditetapkan penentuan harga, setelah harga telah ditentukan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang, lalu dilelang, setelah proses pelelangan selesai maka dibuatlah Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II yaitu Notaris.

⁶ M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi*, Sinar Grafika, 2005, Jakarta, hlm 199

Dalam pelaksanaan penjualan yang dilakukan oleh pejabat lelang dapat dilakukan oleh Balai lelang sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang Balai Lelang. Namun demikian, sesuai lelangnya harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara (KLN). Namun dalam kenyataan, cara penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang ada kalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih menghadapi kendala dan masalah yang bervariasi. Contohnya saja objek hak tanggungan yang dianggap telah dijual di bawah nilai limit dan tidak sesuai bagi debitur. Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Nilai limit diatur dalam Pasal 35 s/d 40 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/2010, dan menurut Pasal 21 Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189 yang merupakan salah satu persyaratan penjual. Pada dasarnya nilai limit tidak bersifat rahasia dan dicantumkan dalam pengumuman.

Nilai limit pada lelang ini ditentukan oleh penjual, baik pemilik barang maupun pemohon lelang, yakni orang/badan/pihak-pihak/instansi yang berwenang (Pengadilan Negeri) yang oleh peraturan perundang-undangan dikuasakan untuk itu. Sedangkan untuk lelang sukarela, yang menetapkan harga limit adalah pemilik barang lelang, dan bebas dalam penentuannya. Harga limit pada prinsipnya ditentukan berdasarkan permintaan penjual (dalam lelang

sukarela) berdasarkan hasil penilaian terhadap barang yang akan dilelang tersebut, tetapi untuk lelang barang dengan harga jual diatas Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) penilaian atas barang yang dilelang harus dilakukan oleh penilai independent (*independent appraisal*), atau dapat juga dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau harga pasar dalam hal yang dilelang adalah tanah kosong. Setelah ditentukan nilainya kemudian diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.⁷ Setelah pelaksanaan lelang selesai biasanya akan dibuat akta dalam bentuk Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II (dua) dalam hal ini Notaris, pada pembuatan akta risalah lelang inilah Notaris dibutuhkan sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik.

Cara penjualan lelang menjadi sorotan, harusnya dilihat bahwa barang yang akan dilelang seharusnya berdasarkan apa yang telah ditentukan dalam hal ini ialah nilai limit atau batas. Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Penawar peserta lelang yang berada dibawah nilai limit haruslah ditolak. Oleh karena itu, Berdasarkan nilai limit yang ditentukan sehingga lelang yang belum terlaksana sesuai

⁷ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002, Pasal 23

dengan nilai limit yang disyaratkan. Akibatnya, lelang ditunda atau dibatalkan apabila penjual menghendakinya.⁸

Didalam Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:⁹

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor 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 (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran.
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Salah satu contoh kasus pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang mengalami kendala pada harga limit yang dianggap tidak sesuai adalah kasus antara H. Arifin Marahayu dan M. Tio Agung Santika Marahayu (Penggugat) melawan PT. Bank Mega, Tbk. (Tergugat). Pihak Penggugat mempermasalahkan bahwa eksekusi lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2013 telah melanggar

⁸ M.Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm 147

⁹ Purnama Sianturi, 2008, *Jurnal Hukum : Lelang Dalam Berbagai Seminar, Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan BULPLN*.

hak subjektif penggugat di mana objek jaminan milik penggugat dijual dengan nilai limit yang di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) objek jaminan tersebut, sehingga Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bandung dengan nomor register perkara 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg. dan menuntut dibatalkannya eksekusi lelang tersebut di atas.

Begitu juga dengan kasus yang kedua yaitu kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan nomor 75/PDT.G/2011/PN.YK antara Ir.thomas Eddy Susanto & Diana Listyorini Surya Sunandar (Penggugat) melawan PT. Bank Bukopin (Tergugat) dimana para penggugat juga merasa tidak adil dalam pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Bank Bukopin karena objek jaminan milik Penggugat telah dijual di bawah harga pasar. Melihat dari kasus tersebut menandakan lemahnya posisi debitur/pemilik barang sehingga objek yang seharusnya harganya tinggi di anggap rendah oleh pihak kreditur.

Berdasarkan kedua Kasus tersebut diatas dapat dilihat bahwa posisi Debitur sangat lemah dan sulit untuk mendapatkan nilai jual yang sempurna/tinggi atas dilakukanya lelang oleh para kreditur, dan adanya kemungkinan terjadinya kerugian dan timbulnya sengketa baru dalam kasus ini. Dalam hal ini penulis tertarik untuk membuat penulisan penelitian tesis mengenai Penentuan Harga Objek Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dilihat Dari Perlindungan

Keputusan Debitur (Studi Keputusan Pengadilan Negeri NO.274/PDT.G/2013/PN.BDG & 75/PDT.G/2011/PN.YK).

Tabel 1. Perbandingan Keputusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Keputusan Pengadilan Negeri Bandung tentang Lelang

Keputusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk	Keputusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg
Terdiri dari dua penggugat dan dua tergugat	Terdiri dari dua penggugat dan empat tergugat
Bahwa penggugat tidak pernah menerima segala bentuk Surat Perjanjian dari tergugat	Pihak Penggugat merasa dirugikan dalam hal terjadinya pelelangan karena harga yang ditentukan tergugat di bawah harga pasar
Para penggugat dirugikan secara moril dan materiil	Para penggugat dirugikan secara moril dan materiil
Keputusan penggugat selaku debitur merasa dirugikan pihak tergugat	Bahwa pihak tergugat sebagai pihak pembeli lelang sudah beritikad buruk
Kurangnya keterbukaan dan transparansi dari pihak tergugat dengan para penggugat	Nilai limit yang ditentukan oleh pihak tergugat cacat hukum atau tidak sah
Nilai Lelang jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan oleh karena para penggugat merasa keberatan dan merasa dirugikan	Pihak tergugat dinyatakan harus mengembalikan sertifikat dan membatalkan akta Risalah Lelang dianggap batal demi hukum
Pihak tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum	Pihak tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum
Sebelum diputuskan melalui Keputusan Pengadilan Negeri, kasus ini telah dilakukan musyawarah melalui Mediasi.	Dalam objek jaminan ini telah dibebankan Hak Tanggungan
Keputusan Pengadilan Negeri Jual Beli secara lelang ditolak	Keputusan Pengadilan Negeri Jual Beli secara lelang diterima

Sumber: Keputusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk dan Keputusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka terdapat permasalahan hukum yang akan dibahas lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. Apa dasar pertimbangan dan proses penentuan nilai harga objek lelang hak tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan kepentingan debitur dalam penentuan harga objek lelang terkait dengan eksekusi hak tanggungan dilihat dari Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Bdg?
3. Bagaimana seharusnya konsep pengaturan hukum penentuan objek lelang hak tanggungan yang melindungi kepentingan debitur dilihat dari Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Bdg?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dasar/pertimbangan dan proses penentuan nilai harga objek lelang hak tanggungan.
2. Untuk menjelaskan perlindungan kepentingan debitur dalam penentuan harga objek lelang dalam eksekusi hak tanggungan.
3. Untuk memahami konsep pengaturan hukum penentuan objek lelang hak tanggungan yang melindungi kepentingan debitur.

2. Manfaat

a. Manfaat Teoritik

Hasil penulisan ini diharapkan berguna sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, seperti upaya pengembangan wawasan keilmuan peneliti, pengembangan teori ilmu hukum dan pengembangan bacaan bagi pendidikan hukum¹⁰

b. Manfaat Praktik

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, 2004, Bandung, hlm. 66

Hasil penelitian ini juga diharapkan berguna sebagai upaya yang dapat dipetik langsung manfaatnya, seperti peningkatan keahlian meneliti dan keterampilan menulis, sumbangan pikiran dalam pemecahan suatu masalah hukum, acuan pengambilan keputusan yuridis dan bacaan baru penelitian ilmu hukum.¹¹

a. Manfaat bagi pihak terkait :

- 1) KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)
Memberikan referensi terhadap teori yang ada dilapangan sehingga akan mempertajam efektifitas dalam penyelenggaraan lelang dalam masyarakat tentang khususnya untuk mengenalkan lelang dan memahami animo masyarakat.
- 2) Debitur dan kreditur, memberikan wawasan terhadap proses pelelangan, agar mengetahui batasan-batasan terhadap perbuatan-perbuatan yang akan dilakukan para pihak.
- 3) Pembeli lelang, memberikan kepastian hukum terhadap obyek yang telah dibelinya dan memberikan kenyamanan akan jual-beli dalam pelelangan.
- 4) Hakim, memberikan arahan bagi hakim dalam menemukan hukum atau menentukan hukum didalam

¹¹*Ibid*

persidangan sehingga hakim dapat memberikan keadilan yang seadil-adilnya didalam putusan yang ia berikan.

- 5) Pengacara, memberikan arahan/gambaran bagi para pembela hukum agar didalam membela hak klien mereka, mereka dapat melakukan pembelaan secara maksimal.

D. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Penelitian dalam tesis ini menggunakan teori keadilan dikembangkan oleh Jhon Rawls 1971 yang di dalam bukunya *A Theory of justice*. Gagasan dalam buku ini adalah dikemasnya sebuah konsep yang dikatakan Rawls sebagai konsep *justice as fairness* (keadilan sebagai sebuah kejujuran), yang menyatakan bahwa keadilan adalah keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama serta dengan keadilan demikian akan ada jaminan stabilitas hidup manusia.¹²

Menurut Darji Darmodihadjo, menjelaskan tentang keadilan adalah penilaian dengan memberikan kepada siapapun sesuai dengan apa yang menjadi haknya yakni dengan bertindak proporsional dan tidak melanggar hukum.¹³ Semua orang dapat menganggap bahwa

¹² Bur Rasuanto, *Keadilan Sosial: Pandangan Deontologis Rawls dan Habermas*. Gramedia Pustaka Utama, 2005, Jakarta, hlm. 25.

¹³ Darji Darmodiharjo, *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995, Jakarta, hlm.134.

keadilan adalah sebuah gagasan atau *Realitas absolute* yang mengasumsikan bahwa pengetahuan adalah pemahaman hanya bisa didapatkan secara parsial supaya pemikiran yang filosofis sangat sulit bagi orang yang dapat menganggap keadilan merupakan bagian hasil dari pandangan umum agama atau filsafat tentang dunia secara umum.

Asas teori keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak Tereksekusi.

2. *Middle Range Theory*

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Fitzgerald Salamond dan Philipus M. Hadjo sebagai *middle range theory* saat menjelaskan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Salamond menguraikan bahwa:¹⁴

“Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara membatasinya karena dalam suatu lalu lintas yang kepentingan

¹⁴ Hardijin Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, 1996, Jakarta, hlm. 133

perlindungan terhadap kepentingan pihak tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak”.

Menurut Philipus M.Hadjon, beliau membedakan bentuk dari perlindungan hukum menjadi dua bentuk perlindungan hukum antara lain perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*.¹⁵ Apabila dalam perlindungan hukum tersebut di terapkan dalam kasus diatas, maka antara lain :

1. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi.
2. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Berdasarkan teori perlindungan hukum dapat dipahami bahwa didalam putusan 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, dimana debitur menuntut dibatalkannya eksekusi lelang tersebut karena merasa ada ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh kreditur karena objek jaminan milik Penggugat telah dijual di bawah harga pasar.

Putusan pengadilan ini sebagai sarana perlindungan bagi pihak Penggugat (Debitor) untuk mendapatkan hak mereka yang telah terabaikan oleh pihak kreditor yang melakukan penjualan objek tersebut di bawah nilai limit harga pasar sehingga penjualan lelang itu harus dibatalkan. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Peradaban, 2007, Surabaya, hlm. 3

hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers adalah:

“Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan”.¹⁶

Menurut Peter Mahmud Marzuki mengenai konsep kepastian hukum mengemukakan Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.¹⁷

Menurut L. JVan Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*)

¹⁶ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, 2007, Yogyakarta, hlm. 163

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, 2008, Jakarta, hlm.158

hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.¹⁸

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁹

Kepastian hukum berkaitan dengan putusan pengadilan, karena putusan yang telah memiliki suatu kekuatan dan hukum yang bersifat pasti memberikan suatu keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah atau subjek hukum lainnya.

Keterkaitan teori kepastian hukum dengan penelitian ini dipergunakan untuk memberikan kepastian hukum kepada debitur selaku pemilik barang dimana jaminannya berupa tanah yang akan

¹⁸ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, 2008, Bandung, hlm.82-83

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm.137

dieksekusi dapat di hargai dengan harga yang pantas sehingga debitur tidak merasa dirugikan.

3. *Applied Theory*

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan Credietverband, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Menurut ST Remy Shahdeini ada 5 (lima) unsur pokok yang termuat dari Hak Tanggungan yaitu antara lain :

- 1) Hak Tanggungan hak jaminan untuk pelunasan utang
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai sesuai Undang-undang Pokok Agraria

- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Uang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang utama kepada Kreditor tertentu terhadap lain kreditor-kreditor.²⁰

Selanjutnya menurut Adrian Sutedi, Undang-undang Hak Tanggungan menjadi hak jaminan atas tanah yang kuat atas 4 (empat) ciri-ciri :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada
- 3) Memenuhi Asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.²¹

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

²⁰St. Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yangDihadapi oleh Perbankan, (Bandung:Alumni, 1999), halaman 11

²¹Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda, (Jakarta: Intermedia,1986), cet. ke-5, hlm. 75

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*.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan diatur didalam UUHT Pasal 6 yang selengkapnya berbunyi:

"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".

Namun dalam kenyataannya kepastian hukum didalam pelaksanaan lelang, barang jaminan tidak semudah yang telah ditentukan menurut undang-undang tersebut. Adanya Gugatan dan atau Perlawanan dari Debitur maupun pihak ketiga mengakibatkan ketidak pastian baik lelang barang jaminan maupun eksekusi pengosongan barang jaminan.

Contoh kasus putusan 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg dimana pihak Bank menjual sendiri obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan harga yang terlalu murah, debitur menuntut pemegang Hak Tanggungan atau Bank, dengan mendasari tuntutan tersebut bahwa pemegang Hak Tanggungan melakukan perbuatan melanggar hukum.²² Artinya Undang-undang Hak Tanggungan ini mengakui belum mempunyai kekuatan eksekutorial tersendiri masih masih tergantung dengan Hukum lain terutama Hukum Acara tentang Eksekusi yang mudah diintervensi melalui perlawanan.

E. Definisi Konseptual

Konsep merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping penggunaan asas dan standar, karena itu kebutuhan untuk membentuk konsep merupakan hal yang sangat penting dalam pembentukan hukum. Konsep juga dapat diartikan sebagai suatu konstruksi mental, yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis. Kerangka konsep mengungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu sebagai berikut: Berkaitan dengan judul

²²Ridhwan Indra, 1997, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, CV Trisula, Jakarta, hlm. 2

penelitian tesis ini, berikut ini dikemukakan pula beberapa pengertian yang menjadi kerangka konsepsi penelitian, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.
2. Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum tindakan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan atau tata cara proses pemeriksaan perkara.
3. Kreditur adalah pihak dalam hal ini perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak Kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang.

4. Debitur adalah pihak yang berhutang kepada pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang.
5. 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.²³
6. Harga Lelang, pemberian nilai harga objek lelang oleh lembaga Negara
7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Adalah instansi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Menurut Pasal 30 KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan 44 negara, penilaian, piutang, dan lelang.
8. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan

²³Pasal 1 point 1 Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 2010

9. Pejabat Lelang Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.²⁴
10. Gugatan Perlawanan terhadap lelang adalah Gugatan Perlawanan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri setempat dengan alasan terjadinya tindakan perbuatan melanggar hukum dalam proses lelang.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah salah satu cara yang ditempuh oleh peneliti dalam memecahkan masalah yang menjadi objek penelitian. Untuk membahas permasalahan tersebut diatas maka digunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe Penelitian Hukum Normatif, penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder,²⁵ penelitian hukum normatif terdiri dari: penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap

²⁴Pasal 1 point 14 Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 201

²⁵Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Februari 2003, Jakarta, hlm. 56

sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum yang mengkaji perundang-undangan, buku-buku, tulisan ilmiah dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan tema penulisan atau dengan kata lain mengkaji bahan pustaka atau data sekunder.²⁶ Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.²⁷ Dimana pendekatan tersebut dilakukan melalui penulisan kepustakaan yang menggali dan menemukan norma-norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan. Sedikitnya ada tiga alasan penggunaan penelitian hukum normatif yang bersifat kualitatif. *Pertama*, analisis kualitatif didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan. *Kedua*, data yang akan dianalisis beraneka ragam, memiliki sifat dasar yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya, serta tidak mudah untuk dikuantifisir. *Ketiga*, sifat dasar data yang akan dianalisis dalam penelitian adalah bersifat menyeluruh dan merupakan satu kesatuan yang *integral holistic*, dimana hal itu menunjukkan adanya

²⁶Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, 2011, Jakarta, hlm. 41-42

²⁷ Yesmil Anwar, dkk. 2017. *Law Enforcement of The Bandung Regional Regulations On The Orderliness, Cleanliness, and The Beauty*. Sriwijaya Law Review: Volume 1 edisi 1, Januari 2017, hlm. 5

keanekaragaman data serta memerlukan informasi yang mendalam atau *indepth information*.²⁸

2. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah Pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi, serta kasus yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²⁹

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian Hukum

Jenis penelitian dalam tesis ini merupakan penelitian normatif, maka bahan yang digunakan dalam tesis ini adalah bahan pustaka yaitu bahan yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan. Untuk mendapatkan teori-teori hukum yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*),³⁰ bahan buku yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, menurut pasal 1 angka 2 undang-undang Nomor 12 tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh Lembaga

²⁸Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, Makalah disampaikan pada dialog Interaktif tentang Penelitian Hukum dan Hasil Penulisan Penelitian Hukum pada Makalah Akreditasi Fakultas Hukum USU tanggal 18 Februari 2003, hlm. 2

²⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, 2005, Jakarta, hlm. 93

³⁰Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Agustus 2010, Jakarta, hlm. 47

Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, berdasarkan pengertian tersebut yang dapat dijadikan bahan buku primer berupa Legislasi dan Regulasi.³¹ Peraturan Perundang-Undangan yang digunakan didalam tulisan ini adalah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010, dan Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908.

b. Bahan Hukum Sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi, publikasi tersebut terdiri atas:

- a) Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum;
- b) Kamus-kamus hukum; dan
- c) Jurnal-jurnal hukum

Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, jurnal, surat kabar, dan sebagainya.³²

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Op.cit*, hlm. 144

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hlm. 33-37

c. Bahan Hukum Tersier yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.³³

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan dalam tesis ini dilakukan melalui Studi Pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.³⁴

5. Teknik Pengolahan Penelitian

Bahan hukum yang dikumpulkan, dihimpun atau dikompilasikan akan ditafsirkan melalui teori-teori hukum, asas-asas hukum yang berkaitan dengan objek kajian penelitian.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Penelitian ini dianalisis dengan cara *Content Analysis Method* yaitu menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci guna memudahkan interpretasi dalam pembahasan.³⁵

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.³⁶

Teknik penarikan kesimpulan yang akan digunakan oleh penulis

³³ Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm. 106

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 81

³⁵ *Ibid*, hlm.42

³⁶ Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm. 177

adalah Induktif yaitu proses berpikir untuk menarik suatu kesimpulan yang bersifat umum dari berbagai kasus yang bersifat khusus (individual). Proses berpikir induktif dimulai dengan mengemukakan pernyataan-pernyataan yang mempunyai ruang lingkup yang khas dan terbatas dalam menyusun argumentasi yang diakhiri dengan pernyataan yang bersifat umum.³⁷

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 8

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

_____. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2004.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B.F., Sihombing. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 2004.

Chalik, H.A. dan Marhainis Abdul Hay. *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*, Jakarta: Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, 1985.

Darmodiharjo, Darji. *Pokok-pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995.

Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

_____. *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Peradaban, 2007.

Harahap, Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi*, Jakarta: Sinar Grafika. 2005.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. Ketujuh. Ed. Revisi, Jakarta: Djambatan, 1997.

_____. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.

Harvey, Brian W. dan Franklin Meisel. *Auctions Law and Practise*, London: Butterworth & Co Publisher Ltd., 1985.

- Indra, Ridhwan. *Mengenal Undang-undang Hak Tanggungan*, Jakarta: CV Trisula, 1997.
- Ismail. *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- MA, Henry Campbell Black. *Black's Law Dictionary: Definiton of Terms & Phrases of American & English Juriprudence, Ancient & Modern*, Ed. Ke-6 (St. Paul, Minn: West Publishing Co., 1990).
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2004.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- _____. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2004.
- Peter, Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- _____. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: Laksbang PRESSindo. 2008.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Jakarta: Intermasa, 1986.
- Rahmadi, Takdir. *Hukum Lingkungan di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011.
- Rasuanto, Bur. *Keadilan Sosial: Pandangan Deontologis Rawls dan Habermas*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Rifai, Amzulian dkk. *Teaching Material Peraturan Lelang Negara*. Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. 2012.
- Rosmawati. *Pokok-pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana. 2004.

- Rusli, Hardijin. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- Sadar, M. dkk. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Tulungagung: Akademia. 2012.
- Salim, Peter dan Yenny Salim, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo, 2000.
- Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT Revika Aditama, 2006.
- Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Ed. Revisi*, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cet. I, Bandung: Alumni, 1999.
- Soejono dan Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Rineka Cipta, 2003.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, edisi ke-2, Bandung: PT Eresco, 1987.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1998.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2011
- Sutardjo, F.X. *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, Jakarta, 2007.
- Sutardjo. *Eksekusi Lelang Barang Jaminan dan Masalah yang Timbul dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika. 2012.

Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001.

_____. *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

B. Artikel, Jurnal, dan Lain-lain

Anwar, Yesmil., dkk. *Law Enforcement of The Bandung Regional Regulations On The Orderliness, Cleanliness, and The Beauty*. Sriwijaya Law Review: Volume 1 edisi 1, Januari 2017.

Diana, Amanda Happy, dkk. *Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (dalam putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/PN.SMG)*, Diponegoro Law Journal Vol. 6 Nomor 1 Tahun 2017, www.ejournal-s1.undip.ac.id.

Harsono, Budi. “*Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit Macet Perbankan*”, *Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Jakarta: Dep. Keu., RI, BUPLN, 1998.

Indiratni, Naning. “*UUHT Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional*”, *Suara Pembaruan*, 2006.

Khalim, Abdul. “*PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM GUGATAN PELAKSANAAN LELANG DI KPKNL*” *Kumpulan Makalah Mengenai Lelang Dalam Berbagai Seminar*, Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan BUPLN, Jakarta, 2014.

Nasution, Bismar. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, Makalah disampaikan pada dialog Interaktif tentang Penelitian Hukum dan Hasil Penulisan Penelitian Hukum pada Makalah Akreditasi Fakultas Hukum USU tanggal 18 Februari 2003.

Ngadijarno, F.X, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktek (Bab III: Ruang Lingkup Lelang)*, <http://www.bppk.depkeu.go.id>.

Riyanto, R. Benny. *Bahan Kuliah Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*. Semarang, 2005.

Sianturi, Purnama. *Jurnal Hukum : Lelang Dalam Berbagai Seminar, Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan BULPN*. 2008.

Sutardjo, FX. “*Mekanisme dan Berbagai Aspek Penjualan Tanah Secara Lelang*” makalah disampaikan pada Kursus Kuasa Hukum Bagi Pejabat BPN yang diselenggarakan oleh FHUI, Depok, Februari 1995.

_____. *Pelelangan Barang-barang dalam Rangka Pemberesan Harta Pailit*, makalah disampaikan dalam pendidikan Penjual Lelang dan pengurus yang diselenggarakan oleh Asosiasi Penjual Lelang dan Pengurus Indonesia bekerjasama dengan Departemen Hukum dan Ham, Agustus 2008.

Sutarjo. *Pelelangan dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri dan PUPN, serta aspek-aspek hukum yang timbul dalam praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, 1995.

Tobing, Letezia. “*Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*”. 2013.

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 305/KMK.01/2001 tentang *Pejabat Lelang*.

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

Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Vendu Reglement (*Peraturan Lelang*) Staatsblaad 1908 : 198
sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan
Staatsblaad 1941 : 3.

D. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Yogyakarta. Putusan Nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk .

Pengadilan Negeri Bandung. Putusan Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Bdg.

E. Wawancara

Hutagalung, Paluko. Hakim Madya Utama Pengadilan Negeri
Palembang, pada tanggal 2 Juli 2018.

Wibowo, Dwiyanto Sinung. Kasi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, pada tanggal 4
Juli 2018.

Wicaksono, Y. Wisnu. Hakim Utama Muda Pengadilan Negeri
Palembang, pada tanggal 2 Juli 2018.

Vendu Reglement (*Peraturan Lelang*) Staatsblaad 1908 : 198
sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan
Staatsblaad 1941 : 3.

D. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Yogyakarta. Putusan Nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk .

Pengadilan Negeri Bandung. Putusan Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Bdg.

E. Wawancara

Hutagalung, Paluko. Hakim Madya Utama Pengadilan Negeri
Palembang, pada tanggal 2 Juli 2018.

Wibowo, Dwiyanto Sinung. Kasi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, pada tanggal 4
Juli 2018.

Wicaksono, Y. Wisnu. Hakim Utama Muda Pengadilan Negeri
Palembang, pada tanggal 2 Juli 2018.