



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DAN PEMENANG LELANG
(STUDI PUTUSAN NO. 61/PDT.G/2012/PN. KEDIRI TENTANG
PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH
PENGADILAN NEGERI)**

Dian AwalinaRosilistiyani*, Suharto, Marjo
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : dianawalina2@gmail.com

Abstrak

Tujuan Pelaksanaan Lelang yaitu aman, cepat, dan memberikan kepastian hukum. Hal itu tidak sejalan dengan Putusan Nomor : 61/Pdt.G/2012/PN Kediri tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh pengadilan negeri yang mengakibatkan tidak terpenuhinya *parate executie* dalam pasal 6 UUHT dan pemenang lelang tidak mendapatkan barang hasil lelangnya. Tujuan diadakannya penelitian ini, untuk menganalisis pertimbangan hakim dan putusan nomor 61/Pdt.G/2012 PN. Kediri dalam hukum positif Indonesia serta menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dan pemenang lelang. Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan hal, bersifat teoritis yang menyangkut aspek hukum berupa konsepsi, perundang-undangan, pandangan, doktrin hukum dan sistem hukum yang berkaitan. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr, belum sesuai hukum positif Indonesia, dikarenakan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Putusan ini mengakibatkan tidak terpenuhinya fungsi *parate executie* yang telah diatur dalam Pasal 6 UUHT *jo* Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan belum memiliki kekuatan hukum tetap, praktiknya sering terjadi gugatan, diakibatkan ketidakpuasan pihak debitur ataupun pihak ketiga terhadap proses penjualan lelang secara umum, sedangkan Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang belum secara jelas diatur dalam peraturan perundang – undangan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Pembatalan Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan

Abstract

*The purpose of conducting Auction is to secure, quick, and provide legal certainty. It was not consistent with the Decision No. 61 / Pdt.G / 2012 / PN Kediri on the cancellation of the auction execution of guarantee rights by the district court which resulted in non-compliance of *parate executie* in article 6 UUHT and the auction winner does not acquire the item from the auction . The purpose of this study, is to analyze the consideration of the judge and the decision number 61 / Pdt.G / 2012 PN. Kediri in Indonesian positive law and to analyze the forms of legal protection of creditor of rights holders of dependents and the auction winner. The method used was normative juridical, namely an approach to a problem viewing, analyzing and interpreting matters, in nature of theoretical concerning principles of legal in the form of conception, legislation, views, doctrine of law and legal system related. Basic considerations of judges' decision in Kediri No. 61 / Pdt.G / 2012 / PN.Kdr, not in accordance with the Indonesian positive law, because the implementation of auction conducted by KPKNL of course based on statutory provisions in force. This ruling led to the non-fulfillment of *parate executie* functions set out in Article 6 UUHT conjunction with Article 1178 (2) of the Civil Code. Legal protection of the creditor of rights holders of dependents do not have binding legal force, often occurs practices of lawsuit, due to dissatisfaction of the debtor or a third party to the process of auction sales in general, whereas the legal protection of the auction buyers have not clearly stipulated in the laws.*

Keywords: Legal Protection, Auction Winner, Auction Cancellation, Execution of Guarantee Rights

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep *parate executie*, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.¹ Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.²

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010

bahwa Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan), apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus - kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.³

¹ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung : Alumni, 1999), hal. 46.

² Ibid

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal. 516.

Pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat dengan KPKNL) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Prakteknya banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya.

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu:⁴

1. Asas Transparansi
Asas ini mengandung makna bahwa cara penjualan umum melalui lelang dilakukan dimuka umum.
2. Asas Akuntabilitas
Maksud akuntabilitas adalah lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan.
3. Asas Efisiensi
Menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan dalam tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan saat itu juga.

4. Asas *Certainty* (kepastian)

Kepastian lelang sudah diatur sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Pelaksanaan Lelang, yaitu Lelang di pimpin oleh Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara.

5. Asas Keadilan

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

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

Kebaikan Lelang seakan tidak berarti terhadap Putusan Perkara Pengadilan Negeri Kediri dengan Nomor : 61/Pdt.G/2012/PN Kdr Tanggal 12 Juni 2013 yang kemudian dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908/K/Pdt/2014 sebagai contoh kasus nyata putusan pengadilan yang merugikan pembeli lelang dan Kreditur dengan terjadinya pembatalan obyek lelang oleh pengadilan. Bermula dari adanya gugatan oleh debitur Chandra Soegianto dan Juwita Chandra kepada krediturnya PT BRI Persero Tbk. Kantor Cabang Batang, Jawa

⁴ Pengadilan Negeri Kediri, *Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/Kdr*, hal. 43 - 44

Tengah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang, pemenang lelang Effendi Hidayat (Pemimpin PT BRI Persero Tbk. Kantor Cabang Batang, Jawa Tengah), serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011. Chandra Soegianto merupakan debitur dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri yang menjaminkan asetnya berupa tanah Hak Milik Nomor 1290 atas nama Jully Chana seluas 2695 m² yang terletak di Kabupaten Kediri.

Kasus ini dimenangkan oleh Chandra Sugianto selaku penggugat. Pengadilan Negeri Kediri memutuskan pembatalan risalah lelang nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Selain pembatalan risalah lelang, hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditur) dan KPKNL Malang telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta obyek lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum. Hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Hakim tidak mempertimbangkan kepentingan pembeli, tidak mempertimbangkan kepentingan pembeli lelang yang beritikad baik yang sama sekali tidak mengetahui cacat yuridis objek lelang yang dibelinya. Bank kreditur tidak berhak atas pelunasan dari eksekusi lelang, sebaliknya pembeli lelang tidak jelas hak-hak atas uang harga lelang yang telah dibayarkannya

Salah satu asas lelang adalah efisiensi yang artinya pelaksanaan

lelang dilakukan dengan cepat, namun pengertian tersebut tidaklah ada di dalam peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan adanya norma kosong. Adanya norma kosong mengakibatkan pelaksanaan lelang tidak memberikan kepastian bagi pembeli lelang, sehingga pembeli lelang seringkali mengalami kerugian baik waktu, tenaga, dan biaya. Faktanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan maupun asas efisiensi tidak diatur secara normatif dalam peraturan lelang 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga menyebabkan adanya kekosongan hukum,

Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan kreditur pemegang hak tanggungan merasa dirugikan karena tidak mendapatkan pelunasan hutangnya, yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah pertimbangan dan putusan hakim dalam putusan no 61/Pdt.G/2012 PN Kediri tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan hukum positif Indonesia ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan

dan pemenang lelang terhadap pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh pengadilan negeri?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pertimbangan dan putusan hakim dalam putusan no 61/Pdt.G/2012 PN Kediri tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan hukum positif Indonesia.
2. Menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan dan pemenang lelang terhadap pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan

II. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Ronny Hanitijo Soemitro menyatakan bahwa “Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.”⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji juga menyatakan bahwa “Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.”⁶ Berdasarkan kedua pendapat tersebut jelas bahwa yang

dimaksud dengan penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang menggunakan data sekunder sebagai data utama dalam melakukan pengkajiannya.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif-analitis. Ronny Hanitijo Soemitro menyatakan bahwa “Deskriptif-analitis yaitu menggunakan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.”⁷ Hal senada juga disebutkan oleh Zainuddin Ali yang menyatakan bahwa “Deskriptif-analitis yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian, demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di masyarakat.”⁸

Penelitian mengenai Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan Pemegang Lelang studi putusan nomor 61/pdt.g/2012/PN. Kediri ini diteliti dari data primer dan data sekunder. Data primer yang berupa wawancara dijadikan sebagai bahan pelengkap guna menjawab permasalahan yang diangkat supaya lebih sempurna. Data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan, dan teori hukum serta

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal. 11.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-15, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hal.23.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op-Cit*, hal. 97-98.

⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009) hal. 105-106.

dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dijadikan sebagai data utama untuk menganalisa permasalahan yang ada agar ditemukan suatu jawaban dari permasalahan tersebut.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Pertimbangan dan Putusan Hakim terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Hukum Positif Indonesia

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan penerapan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana apabila debitur cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.⁹ Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Kepala

KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang”

Dasar pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan adalah tidak sesuai dengan hukum positif yang ada. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang telah sesuai prosedur dalam *Vendu Reglement*, serta peraturan teknis pelaksanaan lelang. Hal ini dapat dilihat dari adanya pelaksanaan lelang itu sendiri. KPKNL akan melaksanakan lelang apabila pemohon lelang/penjual telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku.

Pertimbangan hakim selanjutnya bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur, sehingga patut dipertimbangkan apakah ia boleh menjadi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang (tergugat II) dalam hal ini bertindak atas nama diri sendiri, bukan bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pimpinan dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur.

⁹Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*,(Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm 128.

Sehingga ia berhak untuk mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan serta menjadi pemenang lelang sepanjang lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut terpampang jelas dalam Pasal 6 UUHT. Meskipun dalam pelaksanaan lelang tersebut hanya ada satu penawar yang mengajukan penawaran, pelelangan tersebut sudah diumumkan melalui massa media, maka pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi asas publisitas dan sesuai dengan Pasal 47 PMK 93/PMK.06/2010¹⁰

Ketentuan Pasal 70 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan secara tegas bahwa :

Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam hal Tergugat II bertindak sebagai Pimpinan dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur

dan mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan yang kemudian menjadi pemenang lelang, hal ini merupakan suatu perbuatan hukum yang sah sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sepanjang lelang yang dilaksanakan tersebut tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku, pemenang lelang yang merupakan Pimpinan dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemenang lelang atas penguasaan obyek lelang. Namun apabila terdapat kecurangan dan/atau itikad tidak baik oleh pemenang lelang (bertindak sebagai Pimpinan dari PT. Bank BRI Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur) dalam proses lelang yang dilaksanakan terkait dengan penentuan nilai limit obyek, ataupun hal-hal lain yang merugikan debitur, maka pemenang lelang yang seperti itu tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Dasar pertimbangan selanjutnya, hakim menyatakan bahwa harga limit obyek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran. Terkait nilai limit, hakim juga menyatakan bahwa kreditur telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor

¹⁰ Zainal, *Wawancara*, Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Semarang bagian Seksi Pelayanan Lelang, (29 Maret 2016)

93/PMK.06/2010. Ketentuan Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai”.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, ketentuan nilai limit obyek telah diatur dalam Pasal 36 ayat (6) PMK Nomor 106/PMK.06/2013. Ketentuan ini menyatakan bahwa dalam lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Dalam kasus ini, nilai limit yang telah ditentukan oleh penjual/kreditur merupakan hasil penilaian dari tim penilai karena nilai obyek yang lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 20 Oktober 2011, sebagaimana terdapat bukti baru dalam putusan kasasi tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1042/2011 nilai limit atas objek sengketa yang dibuat oleh Pemohon Kasasi didasarkan atas penilaian yang dibuat oleh tim independen yaitu, Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo & Rekan tertanggal 10 Agustus 2011 dengan Nilai Likuidasi sebesar

Rp345.200.000,00 . Hasil penilaian tersebut adalah valid karena tim penilai bersifat independen, bukan dari pihak penjual/kreditur.

Nilai Limit disini yang dijadikan pertimbangan hakim adalah nilai limit yang dijadikan sebagai nilai harga pasaran, biasanya hakim mematoknya dari NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dari Obyek Lelang tersebut, hal itu seharusnya tidak diperkenankan dan telah melanggar Pasal 36 ayat (6) PMK Nomor 106/PMK.06/2013, seharusnya hakim tidak memutus demikian¹¹.

Pertimbangan hakim selanjutnya bahwa kreditur telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan. Asas keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur, dan kreditur memperoleh

¹¹ Zainal, *Wawancara*, Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Semarang bagian Seksi Pelayanan Lelang, (29 Maret 2016)

pelunasan utang. Baik debitur maupun kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan.

Hakim dalam dasar pertimbangan selanjutnya menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum . Dalam putusan tersebut, Hakim berpendapat bahwa unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif, sehingga apabila salah satu unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi maka seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan ini tidak sesuai dengan kaidah hukum yang ada. Rumusan unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah berlaku secara kumulatif.

Kreditur pemegang hak tanggungan dengan adanya pembatalan lelang eksekusi ini merasa dirugikan karena tidak dapat pelunasan hutang dari debitur.

Perdata. Undang - Undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996 menjelaskan mengenai *parate executie* sebagai upaya penyelesaian hak tagih kreditur kepada debitur.

Adapun prinsip yang mendasari *parate executie* sebagai sraana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur adalah prinsip perlindungan hukum bagi

pemegang hak jaminan pertama.

Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut, tercermin dalam pelaksanaan *parate executie*, adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditur, dibandingkan dengan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, sehubungan prosedur penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan. Sehingga tepat apabila bank selaku kreditur menggunakan hak atas *parate executie* sebagai sarana untuk percepatan pelunasan piutangnya.¹²Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 dan 21 Undang – Undang Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Unsur – unsur yang yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Substansi pasal 6

¹²Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang Pressindo, 2007), hlm 191

UUHT dapat dikatakan mirip dengan pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Persamaan keduanya mengatur tentang menjual benda jaminan di muka umum. Perbedaan dalam pasal 6 UUHT mengatur tentang menjual atas kekuasaan sendiri, sedangkan dalam pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara mengatur tentang dikuasakan untuk menjual, sehingga dalam pasal 6 UUHT, hak kreditur dalam hal debitur cidera janji, untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang, sudah diberikan oleh undang – undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama.

Hasil Putusan Pengadilan Negeri Kediri No 61/Pdt.G/2012/Kdr, terdapat beberapa hal yang perlu diteliti kembali mengenai beberapa hal, pada putusan nomor 2 (dua) yang menyatakan tergugat I dan tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat hal itu dirasa belum tepat, Hakim berpendapat bahwa unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif, sehingga apabila salah satu unsur Perbuatan Melawan Hukum terpenuhi maka seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan ini tidak sesuai dengan kaidah hukum yang ada. Rumusan unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah berlaku secara kumulatif.

Putusan nomor 3 (tiga) , hakim memutuskan bahwa lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011 sebagaimana tercantum dalam risalah lelang No. 1042/2011 tidak mempunyai kekuatan hukum, ini menyalahi aturan Pasal 1 Angka (32) PERMENKEU No. 106/PMK/06/2013 atas perubahan PERMENKEU No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini termuat juga didalam Pasal 35 *Vendu Reglement* bahwa risalah lelang merupakan Akta Otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang. Risalah lelang sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan bahwa risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian yang material dan merupakan pembuktian yang sah serta sempurna bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Putusan ini juga mengakibatkan terjadinya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang merugikan kreditor karena tidak terpenuhinya piutang dan pemenang lelang yang tidak

mendapatkan barang hasil pembelian lelangnya.

Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor 1908 K/Pdt/2014 menguatkan Putusan No.61/Pdt.G/2012/PN.

Kdr menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, IV/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dengan alasan pertimbangan hakim bahwa nilai limit lelang dalam perkara *a quo* ditentukan oleh Tergugat I sendiri, bukan berdasarkan penilaian dari Penilai Independen sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 36 ayat (5) Permenkeu Nomor 93 Tahun 2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena itu telah tepat bahwa lelang dalam perkara *a quo* adalah cacat secara hukum sehingga oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, putusan tersebut belum sepenuhnya benar, karena penilaian pada lelang yang diadakan pada tanggal 10 Agustus 2011 oleh tim penilai yaitu KJPP Hari tomo & Rekan merupakan tim penilai independen dengan SK dari Kementerian Keuangan No S-995/AP/21010

Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908/K/Pdt/2014

terkait pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan belum sesuai dengan hukum positif Indonesia hal itu dikarenakan Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur.

Putusan ini berakibat tidak terpenuhinya fungsi *parate executie* yang telah diatur dalam Pasal 6 UUHT Jo Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata dengan adanya putusan yang memenagkan debitur maka fungsi lembaga *parate executie* tidak dapat terlaksana dengan baik. *Parate executie* mempunyai tujuan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor dengan adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dengan adanya pembatalan lelang eksekusi ini berakibat tidak terlaksananya fungsi tersebut sehingga kreditor dan pemenang lelang dirugikan.

B. Perlindungan Hukum bagi Kreditor Pemegang Hak

Tanggung dan Pemenang Lelang terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri

Hak Tanggungan mempunyai ciri utama yaitu yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya yaitu dalam hal mengeksekusi obyek jaminan dan memperoleh pelunasan pertama kali dari kreditur lainnya. Ditentukan pada pasal 1 ayat (1) UUHT yang anatara lain menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lainnya. Penjabaran lebih lanjut tidak dijumpai dalam Penjelasan Pasal 1 UUHT, melainkan dijumpai dalam penjelasan umum angka 4 alinea 2 UUHT

Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain adalah : “bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang – undnagan yang bersangkutan , dengan hak mendahului daripada kreditur – kreditur lain”. Sehingga hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengaambil pelunasan atas

hasil penjualan eksekusi obyek hak tanggungan.

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai jaminan lembaga hak tanggungan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Hak eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan kreditur (pemegang hak tanggungan).

Ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang – Undang Hak Tanggungan bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan memberikan kemudahan kepada kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam pasal 6 UUHT.¹³ Hak dalam ketentuan Pasal 6 UUHT ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm 490 - 491

hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur – kreditur lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta kepada kantor lelang negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan.¹⁴

Pembentuk UUHT melarang pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan tidak mengikuti cara atau prosedur yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT. Apabila pemberi dan pemegang Hal Tanggungan menggunakan cara eksekusi objek hak tanggungan yang menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dinyatakan “batal demi hukum”.¹⁵

Selain kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 UUHT. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut

ketentuan dalam UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dulu untuk pelunasan piutangnya. Sisanya dimasukkan ke dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan.¹⁶

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan jalan mengeksekusi sendiri oleh pemegang hak tanggungan lewat lembaga pelelangan umum (kantor lelang), di mana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutang – piutangnya. Parate eksekusi lewat pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali (khusus untuk pemegang hak tanggungan pertama). Ketentuan ini menghapuskan keragu – ragan sebelumnya bahwa seolah – olah setiap eksekusi lewat kantor pelelangan umum harus dengan penetapan pengadilan. Padahal, anggapan ini tidak benar sama sekali, karena KUH Perdata juga mengenal model janji untuk mengeksekusi melalui kantor lelang, tanpa ikut campur tangan pengadilan sama sekali¹⁷

¹⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hlm 164

¹⁵ *Op.Cit*, Rahmadi Usman, hlm 497

¹⁶ Purwahid Patrick dan Kashadi, *Op.Cit*, hlm, 167

¹⁷ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm 92

Pelunasan haknya kreditor dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan, atau titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan. Dibubuhi dengan irah – irahaan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa: pelaksanaannya harus melaluipenetapan dari ketua pengadilan negeri

Eksekusi yang dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan untuk melunasi utang debitur berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum. Hal ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dieksekusi

Praktiknya sering terjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi, baik itu yang melakukan penjualan lelang dengan atau tanpa melalui penetapan dari pengadilan negeri.

Perlindungan hukum terhadap Kreditor Pemegang hak tanggungan yang obyek lelangnya dibatalkan adalah dapat melalui jalur litigasi (lembaga peradilan) dan non litigasi (non lembaga peradilan). Melalui jalur litigasi dapat menggunakan dasar hukum dalam pasal 6 atau 14 ayat (2) UUHT. Hal itu sesuai dengan maksud sebagaimana dalam

penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang – Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Jalur Non Litigasi dengan cara ADR (*Alternative Dispute Resolution*)

Pembatalan eksekusi lelang melalui putusan pengadilan berkaitan dengan tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang seharusnya diberikan oleh undang-undang karena pemenang lelang objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet. Padahal pembelian objek jaminan hak tanggungan tersebut kreditor dapat mengambil pelunasan hutang atas hutang debitur kepada kreditor yang mana pelunasan tersebut merupakan tujuan diadakannya penjualan objek Hak Tanggungan

Kepastian hukum pemenang lelang dalam menguasai objek jaminan harus ditegakan. Jika lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan maka tujuan pembebanan hak tanggungan menjadi hal yang sia-sia dikarenakan kreditor tidak dapat mengambil pelunasan atas hutang debitur. Apabila lelang dibatalkan maka penjualan dianggap tidak pernah terjadi dan *asas droit de preference* tidak terpenuhi dikarenakan kreditor tidak dapat mengambil pelunasan

atas hutang debitur. Perlindungan hukum dalam lelang diberikan kepada pembeli lelang yang beritikad baik sehingga mendapat kepastian hukum atas putusan pengadilan yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah sah dan berkekuatan hukum tetap kepada pembeli lelang untuk menguasai objek lelang yang dibelinya melalui pelelangan.

Akibat hukum dari adanya pembatalan eksekusi lelang antara lain bahwa terhadap barang yang dibeli melalui lelang tersebut akan kembali kepada keadaan semula yaitu dalam kepemilikan penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang atau termohon eksekusi pemilik barang. Jika penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal atau tidak sah, maka barang akan kembali kepada kepemilikan debitur, namun tetap menjadi barang jaminan sebagaimana status barang tersebut sebelum terjadinya lelang. Selain itu akibat hukum karena adanya pembatalan lelang juga berpengaruh terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang. Putusan lelang yang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum maka objek lelang akan berakhir baik secara fisiknya maupun secara yuridisnya. Kemudian hasil lelang akan dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang yang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditor atau

termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Perlindungan hukum terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang studi putusan No 61/Pdt.G/2012/PN. Kediri tentang Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan dan hasil putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr terkait pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan belum sesuai dengan hukum positif indonesia hal itu dikarenakan Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditor. Putusan ini berakibat tidak terpenuhinya fungsi *parate executie* yang telah diatur dalam Pasal 6 UUHT Jo Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara dengan adanya putusan yang memenagkan

debitur maka fungsi lembaga *parate executie* tidak dapat terlaksana dengan baik.

2. Perlindungan Hukum terhadap Kreditor pemegang Hak Tanggungan dan Pemenang Lelang kuat apabila dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap Kreditor Pemegang hak tanggungan yang obyek lelangnya dibatalkan adalah dapat melalui jalur litigasi (lembaga peradilan) dan non litigasi (non lembaga peradilan). Melalui jalur litigasi dapat menggunakan dasar hukum dalam pasal 6 atau 14 ayat (2) UUHT. Perlindungan hukum dalam lelang seharusnya diberikan kepada pembeli lelang yang beritikad baik untuk menguasai objek lelang yang dibelinya melalui pelelangan, namun peraturan mengenai pembeli lelang belum diatur dalam peraturan perundang – undangan sehingga belum memiliki kekuatan hukum tetap.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bahsan, M., 2010, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada
- Dewi, Iga Gangga Santi, 2012, Buku Ajar : Teori dan Praktek Hak Tanggungan, Semarang : UPT Undip Press
- Dja'is, Mochamad dan RMJ Koosmargono, 2007, Membaca dan Mengerti HIR. Semarang : Percetakan Pertama
- Fuady, Munir, 2013 Hukum Jaminan Hutang. Jakarta : Erlangga
- Harahap, M. Yahya, 2005, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta : Gramedia
- Hadikusumi, Hilman, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 35
- Harsono, Boedi, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII. Jakarta : Djambatan
- Mertokusumo, Sudikno, 2013, Hukum Acara Perdata Edisi Revisi, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka
- Ngadijarno, F.X. Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani, 2005, Lelang : Teori dan Praktik, Jakarta : Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan
- Sinungan, Muchdarsyah, 1984, Dasar - Dasar dan Teknik Management Kredit Cet. II. Jakarta : PT.Bina Aksara
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2009, Hukum Jaminan. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro



- Sjahdeini, Remy, 1999, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan. Bandung : Alumni
- Salim H.S., H., 2004, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. Yogyakarta : CV. Bina Usaha
- Supriadi, 2012, Hukum Agraria. Jakarta : Sinar Garfika
- Soekanto, Soerjono, 1986, Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan keempat
- Sutedi, Adrian, 2010, Hukum Hak Tanggungan. Jakarta : Sinar Grafika
- Poesoko, Herowati, 2007, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT), Yogyakarta : LaksBang Pressindo
- Usman, Rachmadi, 2009, Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta : Sinar Grafika
- Artikel**
Khalim, Abdul “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”, diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatan-pelaksanaan-lelang-kpknl>, Pada tanggal 01 Februari 2016 Pukul 15.20 wib
- Jurnal**
Dharmajaya, Aryo 2009, Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 158k/Pdt/2005). Jakarta : Universitas Indonesia
- Suparlianti, Della, 2013, Jurnal : Eksekusi Obyek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Tegal. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Putusan**
Pengadilan Negeri Kediri, Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/Kdr,
- Peraturan Perundang – Undangan**
Vendu Reglement (Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor 189);
Vendu Instructie (Instruksi Lelang Stb. 1908 Nomor 190);



Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata;

RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang
diperbaharui) Stb, 1941 Nomor
44;

RBG (Reglemen Hukum Acara untuk
Daerah Luar Jawa dan Madura)
Stb. 1927 Nomor 227;

Undang – Undang Nomor 4 Tahun
1996 Tentang Hak Tanggungan
atas Tanah Beserta Benda –
Benda yang Berkaitan dengan
Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor
106/PMK.06/2013 Perubahan
Atas Peraturan Menteri
Keuangan Nomor
93/PMK.06/2010 tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Peraturan Menteri Keuanagan Nomor
27 / PMK / 06/ 2016 Perubahan
atas Peraturan Menteri
Keuanagan Nomor
106/PMK.06/2010 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang
yang mulai berlaku 22 Mei
2016

Peraturan Menteri Keuangan Nomor
158/PMK.06/2013 tentang
Pejabat Lelang Kelas I
Perubahan atas Peraturan
Menteri Keuanagan Nomor
174/PMK.06/2010 Tentang
Pejabat Lelang Kelas I